

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API DBP-01.

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN, NORMAS URBANÍSTICAS, ANEXOS Y PLANOS.

28 ABR. 2015

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



Se redacta la presente Modificación del Plan Especial PERI-SU-7 por Territorio y Ciudad SLP, a solicitud de IDS PALMERA RESIDENCIAL S.A., con la finalidad de adecuar la ordenación pormenorizada establecida en el documento de Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26 de abril de 2004, a los requerimientos de las alteraciones directamente establecidos por la Revisión del PGOU de Sevilla para dicho ámbito, identificado como API-DBP-01 "Cuartel Su Eminencia".

Este documento se elabora tras el acuerdo de Aprobación inicial de la Modificación Puntual de la UE2 del Peri su7, por parte de la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla de fecha 23 de octubre de 2014, y da cumplimiento a los informes técnicos y sectoriales emitidos durante la fase de exposición pública del mismo.

Los informes recabados durante la fase de exposición pública y a los que da cumplimiento el presente documento son los siguientes:

- Informe del Servicio de Planeamiento de la GMU de Sevilla de 6 de octubre de 2014.
- Informe del Servicio de Planeamiento de 16 de octubre de 2014, donde se da traslado del Informe de 15 de octubre de 2014, del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos.
- Informe del Servicio de Coordinación de Desarrollo Urbanístico y Programas de Vivienda de 20 de octubre de 2014.
- Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Sevilla de 3 de diciembre de 2014.
- Informe de EMASESA de 18 de diciembre de 20104.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y
REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DEP-01

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

28 ABR. 2015

DOCUMENTO I.: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN, NORMAS URBANÍSTICAS, ANEXOS Y PLANOS.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PERI SU-7

0. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

1. DETERMINACIONES DEL PERI SU-7 APROBADO, ESTADO DE DESARROLLO Y AFECIONES DERIVADAS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA.

1.1 LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PERI SU-7, APROBADO.

1.2. ESTADO DE ACTUAL DE TRAMITACIÓN Y DESARROLLO DEL PERI SU-7.

1.3. LA INCIDENCIA DEL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA EN EL ÁMBITO DEL PERI SU-7.API-DBP-01.

1.3.1. EL NUEVO PLAN GENERAL Y EL DISTRITO SUR: ACTUACIONES ESTRUCTURANTES Y LA POSICIÓN DE LOS TERRENOS DEL CUARTEL SU EMINENCIA.

1.3.2. LA REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA.

1.3.3. EL API-DBP-01 CUARTEL SU EMINENCIA. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES A INCORPORAR EN EL PERI SU-7 A REQUERIMIENTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA.

2. DIRECTRICES PARA LA REORDENACIÓN DEL PERI SU-7 (API-DBP-01).

2.1. AJUSTE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SU ADAPTACIÓN A LA DELIMITACIÓN ÁREA DE REPARTO.

2.2. AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PERI SU-7 PARA LA UE2 ESTE "SU EMINENCIA".

3. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PERI SU-7. NUEVAS DETERMINACIONES PARA LA UE2 ESTE "CUARTEL DE SU EMINENCIA".

3.1. LOS PARÁMETROS GLOBALES DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PERI SU-7 "SU EMINENCIA". (API-DBP-01).

3.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI.

4. ACTUALIZACIÓN DE LAS CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DEL ÁMBITO.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PERI.

6. ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN DEL PERI SU-Y ANEXO NORMATIVO DE ALTERACIONES DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PERI SU-7.

C. ANEXOS

28 ABR. 2015

ANEXO 01. RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS

ANEXO 02. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 03. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Y MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR.

ANEXO 04. CÁLCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES

D. PLANOS

A. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01. SITUACIÓN.
- I.02. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.
- I.03. PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS.
- I.04. PERI SU-7. P-2 ALINEACIONES Y RASANTES, CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
- I.05. PERI SU-7. P-3 GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
- I.06. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009:O.E.01 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
- I.07. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009:O.E.04 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES.
- I.08. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009: ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA.

B. PLANOS DEL REFORMADO DEL PLAN ESPECIAL.

- O.01. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
- O.02. CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
- O.03. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.04. CARACTERIZACIÓN DE LA RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.
- O.05. GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
- O.06. RED DE ABASTECIMIENTO.
- O.07. RED DE SANEAMIENTO.
- O.08. RED DE MEDIA TENSIÓN.
- O.09. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- O.10. IMAGEN ORIENTATIVA.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PERI SU-7

28 ABR. 2015

0. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

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



El objeto de la presente Innovación, con carácter de Modificación Puntual, del Plan Especial de Reforma Interior PERI-SU-7 es la adecuación del documento, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 26 de abril de 2004, a los requerimientos de alteraciones y ajustes establecidos por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006 (con Texto Refundido, aprobado por acuerdo plenario de 15 de marzo de 2007) para el API-DBP-01 "Cuartel Su Eminencia".

El PGOU de Sevilla de 2006, integra la propuesta del Plan Especial PERI-SU-7 procedente del PGOU anterior de Sevilla (1987), como Área de Planeamiento Incorporado, API-DBP-01 "Cuartel Su Eminencia", si bien estableciendo directamente alteraciones en su ordenación que, al tiempo, exigen el ajuste de otras a fin de procurar su coherencia.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado, son áreas del suelo urbano no consolidado para los que el Nuevo PGOU de Sevilla asume de forma genérica y básica la ordenación aprobada con anterioridad a su entrada en vigor, aunque en el Título X de las Normas Urbanísticas advierte que en algunas de ellas, la Revisión ha incorporado concretas alternaciones en su ordenación pormenorizada.

Es el caso del ámbito identificado como API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia, en el que el Nuevo Plan General de Sevilla incorpora alteraciones en la ordenación establecida por el Plan Especial de origen (aprobado el 26 de abril de 2004), al objeto de incorporar en el límite suroriental del ámbito, el sistema viario estructurante Vía Parque del Guadaira y el ramal oeste del nudo entre este Vial Parque, el viario sobre el soterramiento del ferrocarril y la carretera de Su Eminencia.

Estas determinaciones son establecidas directamente por la Revisión del PGOU, pero además el Nuevo PGOU requiere el ajuste del PERI aprobado, no sólo para integrar las nuevas determinaciones directamente incorporadas por el mismo, sino para realizar el ajuste de las manzanas edificables de la unidad de ejecución no desarrollada, así como sus condiciones particulares de edificación, con la finalidad de que el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa del ámbito responda a las exigencias de la Revisión sin alteración de la edificabilidad total, usos y densidad establecidos en el PERI original aprobado conforme al PGOU anterior. La presente Innovación del PERI SU-7 tiene como objeto y finalidad proceder a dicho ajuste.,

El Plan Especial de Reforma Interior PERI SU-7, aprobado en 2004, establece, a efectos de su desarrollo y gestión, la división del ámbito en dos unidades de ejecución, la UE1 Oeste "Pedro Salvador" y la UE2 Este "Su Eminencia". Las nuevas determinaciones incorporadas por la ordenación estructural del Plan General de Sevilla para esta área de reforma interior afectan exclusivamente al ámbito correspondiente a la UE2 Este "Su Eminencia", pendiente de desarrollo. La UE1 Oeste "Pedro Salvador" se encuentra en la actualidad desarrollada y edificada, prácticamente en su totalidad.

La labor de adecuación de la ordenación pormenorizada del PERI SU-7, se centrará, por consiguiente, en el ámbito de la UE2 Este "Su Eminencia" y se realizará, como se justifica en la presente memoria, sin disminución del aprovechamiento objetivo atribuido y sin mermar los estándares de las reservas dotacionales contemplados en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Esta determinación, es relevante, ya

28 ABR 2015

que supondrá la redelimitación de los suelos dotacionales localizados en contacto con el Parque del Guadaira, el desplazamiento del trazado del sistema viario local y la alteración del suelo edificable residencial.

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



En conclusión, el presente documento tiene por objeto: en primer lugar integrar (a los efectos de seguridad jurídica) en la ordenación pormenorizada del PERI aprobado las modificaciones ya incorporadas directamente por la Revisión del PGOU; y en segundo lugar, como objeto accesorio obligado, el ajuste del resto de las condiciones de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de Reforma Interior PERI-SU-7, en el ámbito de la UE2 Este "Su Eminencia", para proceder a su conciliación con las nuevas determinaciones incorporadas por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El presente documento de Modificación del Plan Especial de Reforma Interior PERI SU-7, asume todos los parámetros básicos del PERI original, adecuando ordenación pormenorizada en el ámbito de la UE2 Este "Su Eminencia", en la medida necesaria para ajustarla a los requerimientos directamente establecidos por el nuevo planeamiento general (Revisión del PGOU de Sevilla de 2006, con Texto Refundido de 2007) para el área de reforma interior. La Revisión de 2006 es en sí mismo el documento de planeamiento general que ha provocado directamente la alteración de la ordenación pormenorizada establecida en el PERI de 2004. El presente Reformado, únicamente procede a realizar el ajuste de las condiciones particulares de la edificación en el ámbito de la UE2, así como la identificación de las parcelas destinadas a dotaciones locales, con la finalidad de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Nuevo Plan General de Sevilla.

Se procede en el presente Documento Reformado a clarificar la delimitación del ámbito del PERI, ajustándolo a su área de reparto, una vez constatado cuál es el límite preciso del dominio público ferroviario que debe permanecer inalterados, en la medida que estos terrenos deben seguir vinculados a su fin público, sin verse afectado por la actuación de renovación urbana propuesta por el planeamiento urbanístico.

Por último, se procede a la actualización de las condiciones infraestructurales del ámbito, al ajuste y modificación de la zonas de ordenanzas establecidas por el Plan Especial original, para poder integrar las condiciones edificatorias de las parcelas resultantes de los ajustes de ordenación de la UE2, y a la actualización de los Costes de Urbanización estimados, de manera que queden también reflejados los cambios introducidos.



Foto aérea del ámbito del Plan Especial PERI SU-7, aprobado definitivamente en abril 2004. Ortofoto 2011 (Junta de Andalucía)

1. DETERMINACIONES DEL PERI SU-7 APROBADO, ESTADO DE DESARROLLO Y AFECCIONES DERIVADAS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA.

Por iniciativa de URBIS S.A. se redacta y se tramita el Plan Especial de Reforma Interior SU-7 previsto en el PGOU anterior de Sevilla (1987), con una superficie de 9,2 has y una edificabilidad de 52.200 m²t para uso residencial, con capacidad de 430 viviendas.

Por acuerdo plenario de 26 de abril de 2004 se aprueba definitivamente el PERI SU-7. El Plan Especial divide el ámbito en dos unidades de ejecución, la UE1 Oeste (Pedro Salvador) y la UE2 Este (Su Eminencia), siendo el sistema de actuación para ambas unidades el de compensación, conforme a las previsiones del anterior PGOU.

La Unidad de Ejecución UE1, cuenta con Proyecto de Reparcelación y Modificado del Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, el 8 de febrero de 2006 y el 25 de octubre de 2007, respectivamente, y está edificada prácticamente en su totalidad.

La Revisión del PGOU de Sevilla adaptado a la LOUA fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006, aprobándose posteriormente el Texto Refundido por acuerdo plenario de 15 de marzo de 2007.

1.1. LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PERI SU-7 APROBADO.

28 ABR. 2015

El planteamiento desarrollado por el Plan Especial aprobado definitivamente el 24 de Abril de 2.004 tenía como finalidad resolver la ordenación Integral de los suelos incluidos en el ámbito y su adecuada integración urbana cumpliendo los objetivos establecidos en el anterior PGOU de Sevilla aprobado en 1987.

El Secretario de la Gerencia P.D.



En concreto, la ordenación de volúmenes de los terrenos ocupados y afectados por las instalaciones militares y la ordenación e integración de los suelos que entonces estaban vacantes en la trama urbana en continuidad con la barriada Pedro Salvador y las zonas de equipamiento próximas. El hecho de que el cuartel siguiese albergando, en el momento de la formulación del PERI, determinados usos (básicamente de almacenamiento), aconsejó entonces la adopción de una solución para la ordenación general de la zona que, respetando los criterios básicos del PGOU 1987, permitiese el desarrollo faseado de la actuación estableciéndose para ello dos Unidades de Ejecución autónomas compensadas.

El carácter de vacío urbano de la zona rodeado por áreas urbanas consolidadas en buena parte de su perímetro y la condición de "inacabada" de la trama urbana de la barriada Pedro Salvador, hicieron que necesariamente la ordenación del PERI se basase en posibilitar las continuidades con dichas tramas.

La ordenación propuesta, además de adoptar como propios los objetivos de ordenación del Plan General del 87, asumió una buena parte de las propuestas de trazado viario no vinculantes establecidas en los planos de ordenación del mismo, especialmente en lo que se refiere a viales en dirección norte- sur que son los que permiten garantizar la adecuada articulación entre la zona de Bami, carretera de Su Eminencia y sector de Pineda.

Se propuso por el PERI tres elementos básicos de viarios:

- Prolongación del vial de borde del ferrocarril.
- Continuidad con la calle Castillo de Marchenilla.
- Continuidad de la calle Bami en dirección al cauce del Guadaira. El espacio comprendido entre el nuevo vial y las viviendas existentes se urbanizaría como espacio libre ajardinado, aun estando fuera del ámbito del PERI. Para resolver la conexión de este nuevo vial con la carretera de Su Eminencia siguiendo a directriz de la calle Bami se propone una solución de enlace con dos posibles accesos al sector.

Los equipamientos y espacios libres se sitúan en la franja de contacto con la barriada Pedro Salvador, de forma que puedan dar servicio tanto a la barriada como a los nuevos crecimientos residenciales previstos, y en la zona sur en contacto con el parque lineal del Guadaira. Se destinó una parcela para uso educativo con la superficie establecida en la ficha de planeamiento y con frente al vial de prolongación de la calle Castillo de Marchenilla y al futuro parque lineal del Guadaira. Asimismo se previó la ampliación de la parcela del Instituto de FP hasta dar frente a los nuevos viales proyectados.

La parcela próxima al equipamiento educativo con frente al vial de borde del ferrocarril y a la futura vía parque, tiene una posición y dimensiones que la hacen especialmente apta para albergar usos deportivos. Finalmente se propuso por el PERI dos manzanas destinada a SIPS; la que da a la calle Guadalimar por su forma y posición, entre los suelos de nuevo

28 ABR 2015



desarrollo y la barriada existente se considera idónea para la ubicación del nuevo equipamiento, siendo además compatible con un aparcamiento público. En cuanto a los espacios libres el Plan Especial propone una banda verde en la zona oeste del ámbito, próxima a la barriada Pedro Salvador y a la nueva área de equipamiento residencial. Esta franja se configura como un eje verde que enlazará con el futuro Parque Lineal del Guadaira ubicado al sur, permitiendo así la continuidad física de esta área libre en el sector. En la franja este próxima al eje ferroviario Madrid-Cádiz el Plan Especial estableció un área libre para el ajardinamiento y forestación. Las reservas dotacionales contempladas en el PERI-SU-7 ascienden a 27.090 m², esta superficie es superior a las mínimas establecidas en el Plan General del 87 (23.275 m²).

El Plan Especial divide el ámbito en dos unidades de ejecución, la UE1 Oeste "Pedro Salvador" y la UE2 Este "Su Eminencia".

La Unidad de Ejecución 1 cuenta con una superficie de 40.875 m²; según el PERI, aprobado definitivamente en 2004, la zonificación de parcelas es:

UE1-PARCELAS DE USOS PRIVADOS			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA A	5.764 M2	1.100 M2	2
PARCELA B	3.004 M2	5.300 M2	46
PARCELA C	6.256 M2	10.530 M2	90
PARCELA D	2.233 M2	6.355 M2	54
TOTAL	17.257 M2	23.285 M2	192

UE1-PARCELAS DE USOS PÚBLICOS	
DOTACIÓN	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES	5.700 M2
DOCENTE	710 M2
SIPS	3.300 M2
TOTAL	17.380 M2

La Unidad de Ejecución 2 Este "Su Eminencia", según el PERI aprobado en 2004, cuenta con una superficie de 51.540 m²; y con la siguiente zonificación de parcelas:

UE2-PARCELAS DE USOS PRIVADOS			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA E	11.517 M2	17.800 M2	138
PARCELA F	6.792 M2	11.115	100
TOTAL	18.309 M2	28.915 M2	238

UE2-PARCELAS DE USOS PÚBLICOS	
DOTACIÓN	SUPERFICIE
DOCENTE	6.850 M2
DEPORTIVO	10.200 M2
SIPS	330 M2
TOTAL	17.380 M2

La totalidad del sistema de espacios libres previsto por el PERI SU-7 aprobado, cuya superficie asciende a 5.700 m² se sitúa en la UE1 Oeste. El sistema de equipamientos

queda repartido entre las dos unidades de ejecución, según los datos contemplados en las tablas anteriores, con el siguiente desglose:

28 ABR. 2015

- Equipamiento Docente (UE 1 y UE 2)
- Equipamiento Deportivo (concentrado en la UE2 Este)
- Equipamiento SIPS (en ambas unidades de ejecución)

Sevilla, 28 de abril de 2015
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.2. ESTADO ACTUAL DE TRAMITACIÓN Y DESARROLLO DEL PERI SU-7.

Con fecha de 26 de abril de 2004, se aprueba definitivamente por Acuerdo Plenario, el Plan Especial de Reforma Interior del PERI SU-7 (BOP N°183, de 7 de agosto de 2004).

El PERI SU-7, divide el ámbito de actuación en dos unidades de ejecución, la UE 1. Oeste (Pedro Salvador) y la UE 2. Este (Su Eminencia), siendo el sistema de actuación para ambas unidades el de compensación, conforme a las previsiones del anterior PGOU.

Con fecha de 25 de noviembre de 2004, se aprueba definitivamente, por Junta de Gobierno, el Proyecto de Urbanización de la UE1 Oeste "Pedro Salvador", del PERI SU-7. El 25 de octubre de 2007, es aprobado definitivamente, por Junta de Gobierno, la Modificación del Proyecto de Urbanización de la UE1 Oeste "Pedro Salvador" (BOP 016 de 21 de enero de 2008).

En el apartado 4 de la Memoria del Proyecto de Urbanización quedan contempladas las características urbanísticas de la Unidad de Ejecución UE1 coincidentes con las establecidas por el Documento del Plan Especial aprobado definitivamente en abril de 2004, y son las siguientes:

UE1 OESTE "PEDRO SALVADOR"		
Clasificación del suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global		Residencial
Iniciativa		Privada
Sistema de Actuación		Compensación
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución		40.875 m2
Edificabilidad máxima:		23.285 m2t
Superficie de parcelas residenciales:		17.257 m2
Superficie de equipamientos y espacios libres:		9.710 m2
	Áreas Libres Públicas	5.700 m2s
	Docente	710 m2s
	SIPS	3.300 m2s
Superficie de viario y zonas anejas:		13.908 m2
Edificabilidad neta media:		1,35 m2t/m2s

Con fecha de 8 de febrero de 2006, es aprobado definitivamente su Proyecto de Reparcelación (BOP 11 de abril de 2006). Las determinaciones urbanísticas recogidas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE1, son las detalladas a continuación:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS BÁSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.		
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Uso Global	Residencial	
Iniciativa	Privada	
Sistema de Actuación	Competencia	
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución	40.714 m ²	P.D.
Edificabilidad de la Unidad de Ejecución	23.285 m ² t	
Aprovechamiento Medio	0,61306 m ² t/m ² s	
Dotaciones Locales	Áreas Libres Públicas	5.700 m ² s
	Docente	710 m ² s
	SIPS	3.300 m ² s
Suelo Neto Residencial	17.257 m ²	
Viario Local	13.747 m ²	
Edif. Usos Lucrativos	Residencial Unifamiliar	1.100 m ² t
	Residencial Plurifamiliar	22.185 m ² t



PARCELAS RESULTANTES DE LA UE1 OESTE DEL PERI SU-7				
PARCELA (Según PR)	USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	Nº VIVIENDAS
A	Residencial Unifamiliar o Bifamiliar	5.764	1.100	2
B	Residencial Plurifamiliar	3.004	5.300	46
C	Residencial Plurifamiliar	6.256	10.530	90
D	Residencial Plurifamiliar	2.233	6.355	54
E	Docente	710		
S-1	SIPS	2.761		
S-2	SIPS	539		
AL	Áreas Libres	5.700		
Viario	Viario Local	13.747		
TOTAL		40.714	23.285	192

Respecto a los parámetros contemplados en el documento de PERI aprobado de 2004, el Proyecto de Reparcelación de la UE1, incorpora un pequeño ajuste en la superficie total atribuida por el PERI SU-7 a esta unidad de ejecución. De 40.875 m² de suelo contemplado en el PERI, el Proyecto de Reparcelación, establece una superficie de 40.714 m² de suelo. La distribución de usos y edificabilidades contempladas en el Proyecto de Reparcelación es coincidente con la establecida en el PERI aprobado en 2004. La disminución de la superficie del ámbito respecto a la contemplada en el PERI SU-7, implica una reducción en la superficie destinada a viario de carácter local. De 13.908 m², contemplados en el documento del Plan Especial, el Proyecto de Reparcelación establece una superficie con destino a sistema viario de carácter local de 13.747 m².

La reducción de la superficie de la unidad de ejecución UE1 es debida a la exclusión de la misma de parte del acerado que da frente a la Urbanización de Las Palmeras, que es un suelo público existente y no es necesaria su reurbanización.

Las condiciones de aprovechamiento atribuibles a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE1, son las detalladas en el Proyecto de Reparcelación de febrero de 2006.

Se establece, un aprovechamiento medio, resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total en metros cuadrados del uso característico, por la superficie total del área excluida las dotaciones existentes y afectas a su destino, según lo establecido en el artículo 60 de la LOUA. El coeficiente de homogeneización utilizado es la unidad para todas las tipologías residenciales propuestas. **El aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución UE1 es de 0,61306 UAs/m².**

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plano P-01 del Proyecto de Reparcelación de la UE1, aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2006.

En la actualidad, la unidad de ejecución UE1 Oeste "Pedro Salvador" se encuentra desarrollada y edificada, a excepción de la fase 2 de la Parcela D, al sur de la actuación.

El presente documento de Innovación del PERI SU-7 no propone modificaciones ni afecta a la unidad de ejecución UE1, asumiendo en consecuencia, las determinaciones establecidas en origen para este ámbito de actuación por el PERI SU-7, aprobado.

La Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia", no ha iniciado aún su desarrollo. El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el día 8 de abril de 2009, aprobó una iniciativa presentada para el establecimiento del sistema de compensación para la gestión de la unidad de ejecución UE-2 Este del API-DBP-01 «Cuartel Su Eminencia» y, simultáneamente, acordó aprobar inicialmente los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

No obstante, sólo es ahora, tras la desafectación de las instalaciones militares y transmisión de los terrenos, cuando se habilita el proceso de ejecución de la UE 2.

Las determinaciones urbanísticas atribuidas a la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia", por el PERI SU-7 aprobado en abril de 2004, son:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS BÁSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2		
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Uso Global	Residencial	
Iniciativa	Privada	
Sistema de Actuación	Compensación	
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución	51.450 m ² s	
Edificabilidad de la Unidad de Ejecución	28.915 m ² t	
Dotaciones Locales	Deportivo	10.200 m ² s
	Docente	6.850 m ² s
	SIPS	330 m ² s
Usos Lucrativos	Residencial Plurifamiliar	
Viario Local, Zonas Anejas y Comunicaciones	15.761 m ² s	

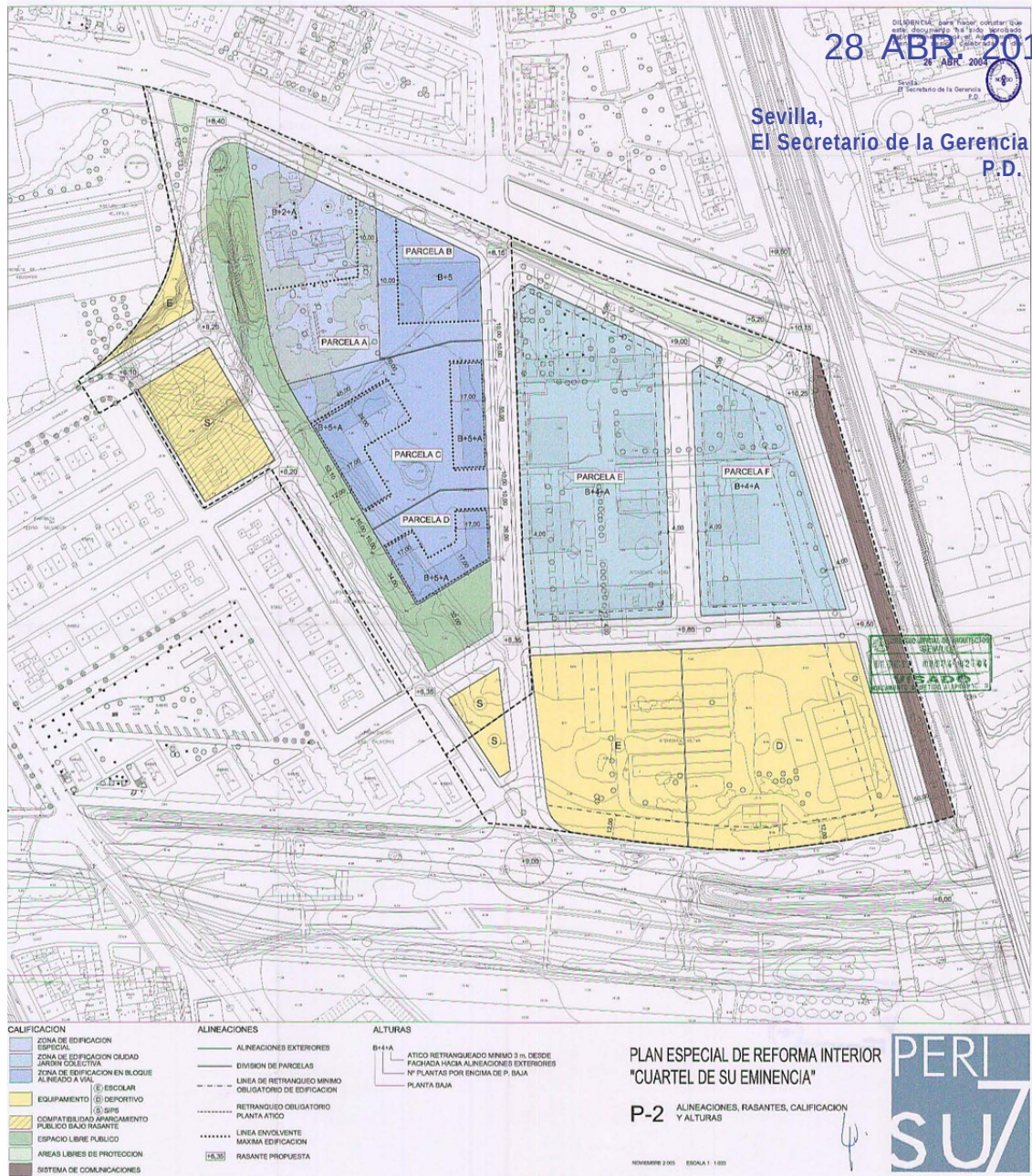


PARCELAS RESULTANTES DE LA UE2 ESTE DEL PERI SU-7				
PARCELA (según PERI)	USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	Nº VIVIENDAS
E	Residencial Ciudad Jardín Colectiva	11.517	17.800	138
F	Residencial Ciudad Jardín Colectiva	6.792	11.115	100
D	Deportivo	10.200		
E	Docente	6.850		
S	SIPS	330		
Viario, Zonas anejas y Comunicaciones	Viario Local, Zonas Anejas y Comunicaciones (*)	15.761		
TOTAL		51.450	28.915	238

(*) La superficie de "Viario y Zonas Anejas" de la UE2 original incluye, el Nuevo Viario Local propuesto, la superficie del sistema viario existente y la superficie del sistema de comunicaciones, que se corresponde con los terrenos de ADIF (sin diferenciar aquellos que son susceptibles de ser desafectados al dominio público ferroviario de aquellos otros que sí lo son)

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

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plano P-2 del PERI SU-7, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2004.

En conclusión, en el momento de redacción del presente documento, la UE1 Oeste "Pedro Salvador" se encuentra desarrollada prácticamente en su totalidad, y la UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia", no ha comenzado aún su desarrollo.

Las alteraciones derivadas de la incidencia el PGOU de Sevilla sobre el PERI SU-7, se concentran sobre el ámbito de la UE2 Este “Cuartel de Su Eminencia”, que es la unidad de ejecución que aún no iniciado su desarrollo, por consiguiente, serán las determinaciones de la ordenación pormenorizada, establecida por el PERI para esta unidad de ejecución las que serán objeto de adecuación en el presente Documento de Modificación Puntual.

1.3. LA INCIDENCIA DEL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA EN EL ÁMBITO DEL PERI SU-7.API-DBP-01.

28 ABR. 2015

Sevilla,

El Secretario de la Corporación P.D.



Antes de realizar un análisis detallado de la incidencia de la Revisión del PGOU de 2006 en el PERI SU-7, es oportuno describir el conjunto de propuestas estructurantes que el Nuevo Plan General formula para el Distrito Sur de Sevilla, ámbito territorial de referencia en el que se inserta el PERI SU-7. Posteriormente se aborda el análisis, con carácter general, de la figura de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado establecida por la Revisión del PGOU de Sevilla, en la que se integra el PERI SU-7, como API-DBP-01 y se culmina con el análisis particularizado de la incidencia de la Revisión del PGOU de Sevilla en este ámbito de planeamiento incorporado.

1.3.1. EL NUEVO PLAN GENERAL Y EL DISTRITO SUR: ACTUACIONES ESTRUCTURANTES Y LA POSICIÓN EN ELLA DE LOS TERRENOS DEL CUARTEL DE SU EMINENCIA.

Una primera aproximación al Sur de Sevilla nos remite a uno de los espacios más cualificados de la ciudad. Las transformaciones producidas en el Sur de Sevilla, a lo largo del último siglo, introdujeron una lógica territorial y un nuevo orden urbano de espectaculares resultados para la construcción de la otra imagen simbólica de la ciudad, la complementaria a su casco histórico.

Transformaciones excepcionales para la imagen y carácter de la ciudad, que hoy se reconocen en la riqueza de espacios simbólicos que se concentran en el Sur: la Avenida de la Palmera y realizaciones de la Exposición del 29; los muelles e instalaciones portuarias de la dársena de Alfonso XIII y Avenida de la Raza; el Campus de Reina Mercedes; equipamientos y dotaciones singulares, junto a instalaciones militares, muchas ahora obsoletas, etc. En definitiva, transformaciones que modificaron la base territorial con una lógica capaz de articular en el Sur uno de los sectores urbanos más cualificados de Sevilla.

La estructura del Sur participa también del esquema radiocéntrico de ejes y bandas urbanas. La dársena del río, "cercada" en ambas márgenes por las instalaciones del Puerto, sirve de soporte a un puerto que está llamado a racionalizar su territorio, a extenderse todavía más al sur para responder a las nuevas necesidades y oportunidades de la ciudad respecto a las potencialidades urbanas del río.

Pero éste no es el único Sur. El trazado del ferrocarril de Cádiz, o transversalmente: el nuevo encauzamiento del Guadalquivir, el arco sur de la SE-30, o el ferrocarril del Puerto, son infraestructuras que introducen, sin embargo, drásticas rupturas en la estructura interna del sector, aislando situaciones urbanas de declarada marginalidad social como el Polígono Sur, o impidiendo la relación natural con los espacios situados en la otra margen del Guadalquivir. Hacia el sur, la ciudad se diluye en espacios agrícolas expectantes, divididos por las infraestructuras y escasamente articulados entre sí, y su estructura urbana se debilita de tal modo que apenas se reconoce, como un cordón umbilical, la antigua carretera de Cádiz, el único viario de continuidad sobre el que se ha vertebrado el núcleo de Bellavista. En definitiva, la situación de partida nos dibuja un territorio fragmentado, compuesto por grandes bolsas de suelo, grandes islas, separadas por las numerosas infraestructuras y cauces que coartan las relaciones entre ellas. Intervenir en este sector significa, por tanto, hacer una lectura global de las grandes infraestructuras e interpretar de nuevo este territorio, como un posible escenario donde reconstruir continuidades, definir nuevos usos y descubrir espacios y potencialidades.

28 ABR 2015

Las tres actuaciones con mayor vocación estructurante que el Nuevo Plan General de Sevilla establece en este sector de la ciudad y que van a tener una especial incidencia en el ámbito del antiguo Cuartel de su Eminencia, coincidente con la UE2 del PERI SU-7, son:

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



- a. **Prolongación sur del soterramiento ferroviario hasta la Carretera de Su Eminencia, restituyendo la continuidad urbana en ambos márgenes del trazado.** Ello conlleva la reestructuración de la red viaria en superficie junto con la integración urbana de los principales enlaces, como área de oportunidad por su alta accesibilidad, singularidad posicional y gran capacidad referencial, entendiéndose necesario promover la implantación de servicios terciarios cualificados. Este objetivo prioritario de ordenación ha quedado concretado en el Nuevo Plan General en la actuación del suelo urbano no consolidado ARI-DS-06, la cual supondrá la remodelación del enlace de la Carretera de Su Eminencia con la nueva vía prevista para dar continuidad al crecimiento sur, en el Pítamo y hasta el núcleo de Quintos, enlace que se diseña incorporando la vía del Guadaira y resolviendo la continuidad del Parque, una vez resuelta la integración urbana del ferrocarril.

Para el desarrollo de esta actuación estratégica el Nuevo Plan General prevé la formulación de un Plan Especial cuyo objetivo principal será ordenar adecuadamente el nuevo viario estructurante previsto sobre el soterramiento del ferrocarril. A tal efecto, la normativa del PGOU prevé que este Plan Especial podrá afectar aquellos terrenos ferroviarios y viarios adyacentes que, sin estar incluidos en su ámbito sean necesarios para la solución de integración urbana de la infraestructura ferroviaria.

La ordenación orientativa planteada en el Nuevo Plan General para el nudo viario entre el vial del soterramiento, la Carretera de Su Eminencia y el nuevo vial Parque del Guadaira, incide en la reconfiguración del límite oriental del ámbito del PERI SU-7 al necesitar incorporar parte del suelo de la UE2 que se encuentra en colindancia con esta actuación, como reserva para la remodelación del enlace viario previsto en la Carretera de Su Eminencia.

Debe, por tanto, clarificarse que la definitiva integración urbana del paso ferroviario, a través del soterramiento y definición del nuevo viario estructurante corresponderá al futuro Plan Especial que se formule con esa finalidad, ahora, en el ámbito del API objeto de la presente Innovación sólo corresponde realizar la reserva de suelo precisa para no hipotecar la ejecución futura del objetivo de integración urbana del tramo ferroviario.

- b. **Vía Parque del Guadaira: Nuevo Eje trasversal de conexión Avda. de la Raza-Palmete (SGV DBP 03).**

Este nuevo elemento viario sirve como eje urbano de distribución trasversal en el sur de la ciudad, conectando la Avenida de La Raza, junto al barrio de Heliópolis, con el enlace de la SE-30 en Palmete. El trazado de esta vía parque entre la Avenida de La Raza y el ferrocarril Sevilla-Cádiz se desarrolla por el interior del antiguo cauce, donde se reduce a un corredor lineal de anchura variable.

Con esta actuación el Nuevo Plan General de Sevilla asume un sistema general viario ya previsto en el anterior Plan General (PGOU 1987). En efecto, este documento ya preveía la ejecución de un viario estructurante de directriz este-oeste siguiendo el trazado del antiguo cauce del Río Guadaira, si bien el Nuevo Plan General introduce ciertas matizaciones que permiten una más eficaz integración de esta infraestructura de

28 ABRIL 2015



comunicación en el Parque Lineal del Antiguo Cauce (ejecutado) promoviendo un desplazamiento hacia el Norte que trata de evitar cualquier afección al cauce histórico.

El vial parque penetra en el límite sur del ámbito del PERI SU-7, lo que obliga a adaptar la ordenación pormenorizada prevista en el PERI aprobado definitivamente, ya que supone un desplazamiento de la manzana con destino a acoger los equipamientos de carácter deportivo y docente.

c. Parque del Guadaira.

Según establece el Nuevo Plan General de Sevilla *“el sistema que conforma la red fluvial es el elemento clave de articulación en el área metropolitana de Sevilla”*. En este sentido, las láminas de agua y el dominio público asociados a los ríos Guadalquivir y Guadaira, constituyen un recurso territorial de primer orden.

Uno de los principales elementos constitutivos del sistema es el parque que discurre por el cauce del Guadaira Histórico, transformado en un río verde para acoger nuevos equipamientos de nivel ciudad. Esta actuación, entre otras medidas, propiciará la transformación de áreas muy degradadas como el borde exterior del Polígono Sur.

En la actualidad se encuentra ejecutado el Parque del Antiguo Cauce del Guadaira, promovido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. En dicho documento no se incluye el Vial Parque que debería haber definido el borde septentrional del Espacio Libre. El proyecto se limita, en el entorno del Cuartel de Su Eminencia, a acondicionar el viario de borde de la Barriada de Pedro Salvador (c/ Guadalmeñato) y a prolongar hacia el sur la C/Guadalbullón hasta enlazar con la calle Alí – Al Gomari, arteria que reposa en la C/Elche, eje transversal que se prolonga hacia la Avenida de Italia,-en la barriada de los Bermejales- a través de un nudo con la Avenida de Jerez.

Es decir, el Proyecto de Ejecución del Parque del Antiguo Cauce del Guadaira, dado que la razón de ser del Vial Parque se encuentra indisolublemente vinculada al soterramiento del ferrocarril y a la solución del enlace con el viario norte-sur que discurriría sobre el mismo, no contempla su materialización centrándose, pues, en mejorar las condiciones del contacto del Parque con el borde urbano que define su fachada septentrional. No obstante, esta ausencia inicial no impide que, a futuro, una vez se concrete y programe temporalmente el soterramiento, el viario transversal (SGV-DBP-03) pueda quedar finalmente incorporado, a costa de reducir la superficie de espacio libre. Es decir, el proyecto del Parque del Antiguo Cauce del Guadaira ha contemplado una solución transitoria que, por un lado, permite atender de manera inmediata a las demandas ciudadanas que reclaman el uso público de ocio y esparcimiento de estos suelos, mientras, por otro, posibilita que, a futuro, puedan implementarse los elementos viarios precisos para completar la estructura básica propuesta en el Nuevo Plan General. En conclusión, se ha diseñado una “estrategia de pacificación” de las necesidades acuciantes que presenta el Distrito Sur por apropiarse de las márgenes del antiguo cauce del Guadaira con la posibilidad de mejorar, a medio plazo, la estructura viaria de primer nivel jerárquico de la ciudad reconstituyendo las maltrechas relaciones del distrito Este con el entorno del Río Guadalquivir (Avenida de La Raza).

Como puede observarse, el entorno del antiguo Cuartel de Su Eminencia se constituye en un punto neurálgico de la estructura urbana planteada en el Nuevo Plan General de Sevilla, al producirse la confluencia de dos nuevas arterias viarias básicas de transporte intermodal (Vial Parque del Guadaira y Nuevo Viario sobre el Soterramiento) con las que se

28 ABRIL 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



persigue optimizar los flujos interdistritales en la ciudad, así como mejorar las relaciones con los desarrollos urbanísticos localizados al sur del nuevo cauce del Guadalquivir (nuevo del Pítamo, principalmente) y, más allá, con el núcleo de Quintos en Dos Hermanas. Para la resolución de esta encrucijada viaria y ambiental el Nuevo Plan General propone una gran rotonda que va enlazando las diferentes arterias confluyentes y acoge en su interior una parcela para el desarrollo de funciones terciarias de alto valor añadido a materializar en un edificio que presenta una clara vocación de convertirse en un nuevo hito paisajístico para la ciudad. El diseño de este nudo viario incide en la ordenación pormenorizada del límite suroriental del PERI SU-7 pero su materialización se vincula, obviamente, al soterramiento del trazado ferroviario, actuación para la que el Nuevo Plan General recomienda la constitución de un Consorcio en el que se encuentren representadas todas las Administraciones implicadas, dada la gran complejidad de gestión que comporta su desarrollo.

Parece claro que, dada la coyuntura económica previsible a medio plazo, difícilmente va a acometerse una operación que precisa de la movilización de grandes recursos financieros por parte del sector público, por lo que su materialización va a quedar postergada durante un periodo de tiempo que se anuncia bastante prolongado. Por otro lado, nadie duda de la necesidad que, para la ciudad de Sevilla, tiene el restañamiento de la herida que provoca el trazado ferroviario en el subsector sur de su estructura urbana, por lo que cabe deducir que, una vez se produzca la salida de la situación de estancamiento en la que nos encontramos, esta intervención adquirirá una condición prioritaria para la política urbanística de la ciudad. No debe sorprendernos esta circunstancia de "postergación sine die" de una operación estructurante para una ciudad, y menos en el caso de Sevilla, donde gran parte de las actuaciones que se acometieron en los años previos a la Exposición Universal y cambiaron definitivamente la faz de su estructura urbana fueron posibles gracias a la existencia de reservas de terrenos destinadas a actuaciones que fueron planteadas décadas antes, en el Plan General del 63.

Ahora bien, no hipotecar el futuro de la ciudad no debe implicar paralizar el presente: una política urbana inteligente debe habilitar el corto plazo sin mermar el largo plazo. Hay que ser conscientes que, en cuestiones urbanas, puede resultar conveniente trabajar a distintas velocidades.

Una política urbana eficaz y sostenible es aquella capaz de diseñar estrategias de intervención que, sin desvirtuar el modelo de ciudad proyectado a largo plazo, permitan adelantar en el tiempo determinadas actuaciones. Con ello se posibilita que el corto plazo no hipoteque "otros tiempos" consustanciales a la planificación urbana y territorial.

Esta conciliación temporal que caracteriza el desarrollo del planeamiento urbano durante su periodo de vigencia, contextualizada en este caso, en el área objeto de la presente Innovación del PERI SU-7 aconseja plantear una reordenación en los terrenos del antiguo Cuartel de Su Eminencia (UE2 del PERI SU-7) capaz de conjugar los objetivos y criterios de ordenación del Plan General del 87 (plasmado en el PERI aprobado de 2004) con los del Nuevo Plan General, de manera que se aporten soluciones razonables a la correcta articulación entre la transformación de estas instalaciones y el entorno urbano (Barriada de Pedro Salvador y Bami) sin desnaturalizar la reconfiguración de la nueva encrucijada viaria que aflorará una vez se produzca el soterramiento de la línea férrea.

1.3.2. LA REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA

28 ABR. 2015



El artículo 11.1.9 apartado 2.2 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU de Sevilla de 2006 incorpora el ámbito del PERI SU-7 del PGOU de 1987 como un Ámbito de Planeamiento Incorporado, identificándolo como API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia. Esta misma identificación se realiza en los Planos de Ordenación Completa, en el Plano General O.g.10, y en la ficha urbanística del anexo del propio ámbito. El apartado 2.2 de este artículo 11.1.9 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU se refiere a los API del suelo urbano no consolidado de carácter transitorio.

De conformidad con la propia definición incorporada en la Memoria de Ordenación de la Revisión del PGOU los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) son ámbitos territoriales del Plan General anterior clasificados como suelo urbano o urbanizable que cuentan con figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas (Planes Especiales, Planes parciales, etc.) en los que el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística *“asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de alguna de sus determinaciones”*.

Esta misma definición se recoge en el artículo 11.1.9 apartado 2.2 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU, indicándose que las API son áreas del suelo urbano no consolidado para los que el Nuevo PGOU asume de forma genérica y básica la ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad a su entrada en vigor incorporada por un planeamiento de desarrollo del PGOU anterior; no obstante, es preciso clarificar el **alcance y naturaleza de los API**.

El apartado 3 del artículo 11.1.9 establece el régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado. En lo que ahora interesa se transcribe lo dispuesto en los subapartados a), b), c), d) y e).

“a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo I de las presentes Normas Urbanísticas.

b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en la ficha del API correspondiente contenida en el Anexo I de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.

d. Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del API en el Anexo I de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las

remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes del Normas.

28 ABR. 2015

e. En el caso de discrepancia entre el planeamiento anterior y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del API en el Anexo I de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen."

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.S.



En el párrafo h) del artículo 11.1.9 apartado 3, se dispone específicamente que "en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento anterior reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General

En conclusión, de esta regulación se deduce:

Primero. La identificación como API significa que el Nuevo Plan General asume la ordenación pormenorizada del ámbito mediante una remisión al planeamiento de desarrollo anterior aprobado, que subsiste vigente (es decir, no provoca el Nuevo Plan General una derogación por integración).

Segundo. La asunción genérica no significa asunción completa e íntegra de esa ordenación pormenorizada anterior. La Revisión del PGOU se reserva la potestad, en algunos ámbitos, de incorporar directamente alteraciones puntuales en esa ordenación pormenorizada establecida con anterioridad con el fin de asegurar el cumplimiento de nuevos objetivos de ordenación establecidos para el área territorial mayor en que se integran (normalmente vinculado a determinaciones de la ordenación estructural).

Tercero. La asunción genérica significa que el Nuevo PGOU, respeta los contenidos de edificabilidad, uso global, número de vivienda y estructura de ordenación básica que resulta del planeamiento de desarrollo anterior aprobado que se asume en términos generales.

Cuarto. Las alteraciones que directamente incorpora el Nuevo Plan General se identifican en el Anexo correspondiente a la ficha del ámbito del API específico.

Quinto. Algunas de las alteraciones directamente incorporadas pueden exigir una adecuación o ajuste puntual de otras determinaciones pormenorizadas del planeamiento de desarrollo asumido para su congruencia y efectividad.

Sexto. Las reglas de resolución de discrepancias entre las determinaciones del planeamiento de desarrollo asumido y las determinaciones que incorpore la Revisión, hacen preferente las determinaciones específicas incorporadas en el Plan de desarrollo (PERI) asumido (porque éste continúa vigente) frente a las determinaciones recogidas de forma genérica en la ficha de planeamiento del PGOU; ahora bien, prevalecerán las nuevas decisiones del PGOU que se establezcan en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del API respectivo, así como cuando se deduzca la voluntad del nuevo PGOU de revisar las determinaciones específicas del planeamiento de desarrollo anterior.

28 ABR 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Séptimo. En los API como el planeamiento de desarrollo incorporado continúa vigente (en todo en lo que no se oponga a las nuevas determinaciones establecidas por la Revisión) como ordenación pormenorizada completa, ésta puede ser objeto de alteración mediante expediente de Innovación del PERI, salvo cuando se trate de alterar una de las decisiones nuevas adoptadas por la Revisión del PGOU de 2006, que precisará de un expediente de Innovación del planeamiento general.

Octava. No se requiere un expediente de Innovación del planeamiento general para proceder al ajuste de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo aprobado (PERI) a las exigencias de alteración incorporadas directamente por la Revisión del PGOU de 2006 para el ámbito del API, y que se concretan en la casilla de Criterios y Objetivos de la Ficha de éste.

Esta regla es de lógica: para cumplir las decisiones del nuevo Plan General no se precisa modificar ese planeamiento general vigente (que es la Revisión del PGOU aprobado en 2006), sólo se requiere la alteración del planeamiento de desarrollo anterior para asegurar la adecuación de la ordenación pormenorizada completa a los nuevos requerimientos impuestos por el planeamiento general.

En este punto, quiere significarse que **en verdad las nuevas determinaciones incorporadas por la Revisión del PGOU (2006) en el API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia ya han procedido a alterar jurídicamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo que se le opongan, que han quedado derogadas en aplicación del principio de jerarquía normativa.**

No obstante, por regla general se precisará realizar un ajuste de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo para adaptar todas sus determinaciones a esos nuevos requerimientos, de modo, que se eliminen discrepancias y se ofrezca una solución completa de la ordenación pormenorizada ya ajustada. Es decir, es una **labor de ajuste y refundición de la ordenación pormenorizada completa que corresponde realizarla al mismo instrumento de planeamiento de desarrollo mediante expediente de innovación. Es éste el objeto de la presente Innovación del PERI SU-7 en el ámbito de la UE-2.**

Para facilitar la labor de aplicación de la nueva regulación establecida por la Revisión del PGOU en cada API, se incorpora una ficha de cada una de ellas en el Anexo de las Normas Urbanísticas. En el presente caso es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

API-DBP-01

CUARTEL SU EMINENCIA

BARRIO CIUDAD

BP-1

HOJA

13-18

ORDENACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INCORPORADOS POR EL PLAN GENERAL

Planeamiento incorporado:

PERI-SU-7 A.D. 22/04/04

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano No Consolidado

Objetivos:

Plan Especial formulado en desarrollo del Plan General de 1987, con los siguientes objetivos que se asumen:

- Ordenación de volúmenes de los terrenos ocupados y afectados por el cuartel Su Eminencia después de su levantamiento.
- Integración de las zonas laterales y equipamiento de Pineda con la barriada de Bami.

Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General:

- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reporto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.
- Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos: son los establecidos en el instrumento de planeamiento aprobado que se asume. Cualquier actuación de la ordenación deberá mantener al menos estos estándares.
- Sin alterar las condiciones de ordenación del Planeamiento Incorporado, el ángulo sureste del ámbito quedará afectado por la nueva ordenación vial señalada en los planos de ordenación del Plan General.
- Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el Artículo 12.4.13 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uso que se establecen el Título VI de las citadas Normas.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

Sevilla

El Secretario de la Gerencia P.D.

165

GERENCIA DE URBANISMO

NO 8DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

92.325 m²

USO GLOBAL:

RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD:

52.200 m²

NÚMERO DE VIVIENDAS:

430 viviendas

1.3.3. EL API-DBP-01 CUARTEL SU EMINENCIA. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES A INCORPORAR EN EL PERI SU-7 A REQUERIMIENTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA.

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



En la Ficha del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU, correspondiente al Ámbito de Planeamiento Incorporado API-DBP-01 Cuartel de Su Eminencia, el Nuevo Plan General indica que “se asumen” los siguientes objetivos y criterios de ordenación desarrollados por el Plan Especial de Reforma Interior:

- Ordenación de los volúmenes ocupados y afectados por el Cuartel de Su Eminencia después de su levantamiento.
- Integración de las zonas laterales y Equipamiento de Pineda con la Zona de Bami.

El cumplimiento de ambos objetivos ha quedado desarrollado en el apartado 1.1 de la presente Memoria Justificativa en el que se ha descrito la ordenación planteada en el Plan Especial de Reforma Interior de la que cabe destacar, en relación a la estrategia adoptada para conseguir la integración con el entorno urbano, las siguientes decisiones:

- Prolongación de la Calle Castillo de Marchenilla hacia el Sur. El Plan Especial preveía la posibilidad de prolongar esta arteria hasta enlazar con el vial estructurante que discurría sobre el antiguo cauce del Guadaira. Ahora bien, esta prolongación resulta ya innecesaria, dado que el Nuevo Plan General desplaza hacia el Norte dicho viario estructurante, con lo que el enlace entre ambos ejes se producirá, en su caso, en posiciones anexas al límite meridional del API-DBP-01.
- Prolongación de la Calle Castillo de Baños de la Encina, mediante un viario que discurre en paralelo al actual trazado ferroviario.
- Resolver el encuentro de la calle Guadalmellato con la carretera de Su Eminencia e incrementar su capacidad ambiental localizando un parque lineal acompañando su trazado.

Pero al tiempo de asumir esos objetivos, en el apartado de “Determinaciones Complementarias” de la Ficha del API-DBP-01, **se expresa con claridad la voluntad del Nuevo Plan General de introducir ligeras alteraciones en la ordenación pormenorizada del ámbito sureste del PERI, al objeto de adecuarla al diseño del viario de carácter estructurante contemplado en los Planos de Ordenación del Nuevo Plan General (Vial Parque y Soterramiento del Ferrocarril).** Este ajuste afecta sobre todo a la ordenación pormenorizada establecida por el PERI aprobado definitivamente en 2004 correspondiente a la UE 2 del mismo.

En la Ficha del API-DBP-01 se expresa que el aprovechamiento objetivo será el derivado del PGOU 1987 del que trae su causa el PERI SU-7 aprobado definitivamente. Por tanto, queda claro que **la labor de ajuste de la ordenación pormenorizada debe realizarse sin disminución del aprovechamiento objetivo atribuido por el PERI aprobado.**

Ahora bien, cabe interpretar que en la Ficha del API-DBP-01 se expresa la directriz que ese ajuste debe realizarse sin mermar los estándares de las reservas dotacionales contemplados en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que, como se expone en el apartado 1.1 de la presente Memoria Justificativa, superan los establecidos en el PGOU del 87.

28-ABR-2015



Este matiz, resulta relevante ya que la reordenación del límite suroriental del ámbito de planeamiento incorporado impuesta por el Nuevo Plan General precisa, entre otras **decisiones, de la redefinición de las alineaciones de los suelos de equipamiento localizados en contacto con el Parque del Guadaira y con el actual trazado ferroviario, obligando a compensar esta merma superficial en el interior de tejido urbano resultante.** El cumplimiento de esta determinación complementaria del Nuevo Plan General, **deviene en el desplazamiento del trazado del viario local, la alteración de parte del suelo edificable residencial, y por consiguiente, en la redefinición de los volúmenes inicialmente contemplados en el Plan Especial de Reforma Interior,** al cambiar las condiciones de densidad y edificabilidad neta residencial de los suelos lucrativos resultantes, a fin de mantener precisamente las condiciones de edificabilidad total y densidad que son asumidas por el Nuevo Plan General de Sevilla (2006).

En conclusión, el PGOU de 2006 establece para el PERI SU-7 el mantenimiento de los objetivos y criterios de ordenación del Plan General anterior y su conciliación con las nuevas determinaciones incorporadas por el Plan General vigente, obliga a modificar la ordenación detallada establecida en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Estas alteraciones se concentran en el ámbito del antiguo Cuartel de Su Eminencia, que es coincidente con la Unidad de Ejecución UE-2 Este "Su Eminencia" del PERI SU-7. En ningún caso, afectarían a determinaciones de la ordenación estructural ni de la pormenorizada preceptiva del Plan General, ya que:

- No se alteran la edificabilidad máxima ni el número máximo de viviendas contemplados en el PERI aprobado definitivamente.
- Se mantienen inalterados los criterios y objetivos de ordenación establecidos para el API-DBP-01.
- No se afectan las determinaciones sobre el Aprovechamiento Objetivo atribuido a la actuación.

Para la incorporación de los Sistemas Generales Viarios establecidos en el Nuevo Plan General en el límite suroriental del PERI SU-7 (SGV-DBP-03 y ramal oeste del nudo entre el Vial Parque, el viario sobre el soterramiento y la carretera de Su Eminencia), es necesario realizar ligeras adaptaciones respecto a la ordenación pormenorizada establecida. La finalidad de éstas es posibilitar, al tiempo, la integración de la actuación en el antiguo Cuartel con el entorno urbano- establecida como criterio básico de ordenación en el Plan General anterior- y el reconocimiento de las nuevas soluciones viarias de condiciones estructurales previstas en el Nuevo Plan General sin alterar su funcionalidad. En todo caso, estas adaptaciones, en cumplimiento del Artículo 2.2.8 apartado 5 de la Normativa Urbanística del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, no comportan modificación del planeamiento general.

El alcance de las alteraciones incorporadas en la ordenación detallada del PERI SU-7 (API-DBP-01) para su ajuste a los requerimientos del Nuevo Plan General, no precisan de la modificación del Nuevo Plan General, ya que no tendría sentido, siendo la finalidad básica de la actuación asumir el contenido urbanístico y los criterios y objetivos de ordenación del Plan General anterior (sin perjuicio de incorporar ajustes puntuales para asegurar objetivos complementarios nuevos establecidos por la Revisión), que se exigiera para el proceso

técnico de incorporar esos ajustes que se tuviera que incoar un expediente de innovación del propio Plan General.

28 ABR. 2015



Un expediente de Innovación del PGOU sólo sería necesario cuando se pretenda modificar las determinaciones establecidas por la Revisión, tal como se deduce de lo dispuesto en el párrafo h) del artículo 11.1.9 apartado 3 de las Normas Urbanísticas de la Revisión. **Pero en este caso, los ajustes a incorporar en la ordenación pormenorizada aprobada del PERI de 2004 vienen impuestos y predeterminados por las nuevas determinaciones ya establecidas por la Revisión del PGOU;** nuevas determinaciones que son las vigentes y que por ello, sólo precisan de la realización de una labor de integración y ajuste, es decir, una función de refundición.

Por ello, **para realizar esa labor de ajuste y adaptación, se elabora el presente documento de Innovación del PERI SU-7.**

En efecto, el instrumento adecuado para acometer el ajuste requerido por la Revisión, es una Innovación, con carácter de modificación puntual, del PERI en la medida que se precisa un reajuste de la ordenación pormenorizada establecida, que hace disminuir la superficie neta de las parcelas edificables del ámbito de la UE-2 (para adaptarse a los cambios ya incorporados por la Revisión directamente, así como a las reglas que la misma establece para la reordenación pormenorizada) y al tiempo, una modificación de las condiciones particulares de edificación en las parcelas edificables resultantes, dado que el ajuste no implica pérdida de edificabilidad (conforme determina la propia Revisión del PGOU).

El alcance de esta adecuación excede de la función propia de un Estudio de Detalle. La seguridad jurídica exige que la labor de ajuste se realice por un instrumento de planeamiento que cuente con la misma naturaleza que el instrumento original que estableció la ordenación pormenorizada del ámbito.

Del razonamiento expuesto en los párrafos anteriores, se concluye, que la adaptación de la ordenación detallada del PERI-SU7 a las determinaciones complementarias incorporadas por el Nuevo Plan General para el ámbito, explicitadas en su correspondiente ficha, debe realizarse mediante un Documento de Innovación del Plan Especial de Reforma Interior que recoja los nuevos criterios de ordenación que afectan al límite sureste del ámbito de planeamiento incorporado, concretamente a la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia".

Se elabora, por consiguiente, el presente expediente de Innovación del PERI SU-7, con la finalidad, de asumir los cambios incorporados por el PGOU vigente en el ámbito de planeamiento incorporado API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia, y, adaptar y ajustar el resto de la ordenación pormenorizada del PERI SU-7 en el ámbito de su UE-2 a esas alteraciones vigentes desde el momento de la entrada en vigor de la Revisión del PGOU de Sevilla.

2. DIRECTRICES PARA LA REORDENACIÓN DEL PERI SU-7 (API-DBP-01).

28 ABR. 2015

2.1. AJUSTE DEL PLAN ESPECIAL. SU ADAPTACIÓN A LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Dentro de la delimitación del Plan Especial original, en su límite oriental, se localiza una pequeña franja de terrenos de aproximadamente 1.958 m², asociados al paso de la línea férrea de Sevilla-Cádiz. Estos terrenos son propiedad en la actualidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF); evidentemente no se incluyen en el PERI ni en la UE-2 los terrenos que, en aplicación de la legislación vigente del sector ferroviario, deben seguir permaneciendo y adscritos al dominio público ferroviario. En cambio, la superficie de 1.958 localizados en el borde oriental de este ámbito de actuación, sí se incluyen en la ordenación propuesta por el PERI SU-7, de abril de 2004, con la calificación de Sistema de Comunicaciones (Véase Plano de Información I-04). Estos terrenos en la Revisión del Plan General de Sevilla, de 2006, se califican como sistema general viario, ya que forman parte de la propuesta de nuevo enlace viario previsto en colindancia con la actuación residencial planteada sobre los terrenos del Antiguo Cuartel.

La necesidad, de obtener los terrenos pertenecientes a ADIF, para su cesión como parte del futuro sistema general viario, y la pertenencia de los mismos en la actualidad al sistema general ferroviario, hace necesario su previa desafectación para poder proceder a su incorporación al desarrollo urbanístico propuesto. La propiedad ADIF en el proceso de conformación de este documento de Reformado ha mostrado su conformidad a dicha desafectación.

Como se ha expuesto, la presente Innovación, ha ajustado el ámbito del PERI, sin incorporar los terrenos del dominio público ferroviario actual, que deben seguir manteniendo dicho carácter, por ser necesarios para asegurar la funcionalidad del servicio público, y que en la Revisión del PGOU, además mantienen su calificación de Sistema General Ferroviario. El ajuste con respecto a la superficie original establecida en el PERI aprobado en 2004, es de 320 m², de modo que en esta actualización (producto de un levantamiento topográfico y de un estudio específico de los servicios técnicos de ADIF, de cuál es el dominio público ferroviario que puede ser objeto de desafectación del que no lo es), se procede hacer coincidir la delimitación del área de reforma interior con los terrenos pertenecientes al área de reparto y al tiempo, con los terrenos que son verdaderamente objeto de la actuación de renovación urbana. Este ajuste es inferior al 0,5% de la superficie del ámbito del PERI original, sin tener efecto jurídico alguno en la medida que ni a efectos de ordenación ni afectos reparcelatorios el PERI aprobado tenía incidencia alguna.

La superficie original del PERI SU7 aprobado en abril de 2004, es de 92.325 m². La superficie final del PERI SU7 en el presente documento de Reformado/Adaptación se ajusta al límite del dominio público ferroviario que debe seguir manteniendo su condición. Ello hace que surja una pequeña diferencia de 320 m² con la superficie original y que afecta, por tanto, a la delimitación de la Unidad de Ejecución UE2. En consecuencia, que la superficie final del PERI SU7 asciende a 92.005 m², correspondiente a la UE1 (40.714 m²) y a la UE2 (50.763 m²). Además existen en el ámbito del PERI un total de 528 m² correspondientes a un viario local ejecutado coincidente con el acerado de la promoción Las Palmeras, existente en el borde de la Barriada de Pedro Salvador.

En el proceso de reparcelación de la UE1 se excluyó el viario de dicha barriada, y en lo concerniente a la UE2 se procede a aplicar este mismo criterio.



En efecto, los suelos de viario público existente pertenecientes la Barriada de Pedro Salvador e incluidos en la Unidad de Ejecución original UE2 Este "Su Eminencia" desde la ordenación propuesta en Documento de Plan Especial de abril 2004, que mantienen este mismo uso y destino, y no son objeto de reurbanización, al formar parte de los Acerados existentes que dan servicio y accesibilidad a los bloques de vivienda del final de la Barriada Pedro Salvador (Urbanización Las Palmeras), quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución. Estos suelos, cuya superficie asciende a 367 m², se mantendrán incluidos en el ámbito del PERI SU-7. Por consiguiente si a la superficie actualizada de la UE2 (51.130 m²), ya detraídos los suelos de dominio público ferroviario que quedan excluidos de la delimitación del PERI, le descontados los suelos públicos de viario existente pertenecientes a la Barriada Pedro Salvador (367 m²), nos da una superficie final de la UE2 que asciende a 50.763 m².

Debe recordarse que de conformidad con las previsiones del artículo 106 de la LOUA la delimitación de las unidades de ejecución que se realicen en el seno de los instrumentos de planeamiento, pueden ser alteradas por el procedimiento establecido en el citado precepto; de igual forma, la delimitación de unidad de ejecución realizada en un instrumento de planeamiento (como es el caso de un PERI o incluso de un PGOU) puede alterarse por la innovación del instrumento de planeamiento de desarrollo, conforme se deduce del citado precepto, en conexión con el artículo 36.1 párrafo final y artículo 18.1 de la LOUA.

En este caso, la redelimitación de la UE 2 para excluir los suelos públicos pertenecientes al viario existente, no tiene incidencia alguna en el cálculo del aprovechamiento ni en el proceso reparcelatorio. De la misma manera, recordamos que la unidad de ejecución UE1, ha sido también objeto de modificación con la finalidad de dejar fuera de ella aquellos suelos de viario público existente, que forman parte del acerado de la Barriada Pedro Salvador y no son objeto de reurbanización. Los datos contemplados de delimitación final de la UE1, son los contenidos en el documento del Proyecto de Reparcelación de la citada unidad. La Modificación de la delimitación de la UE1, es aprobada definitivamente en sesión del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de 8 de febrero de 2006.

La distribución de edificabilidades y aprovechamientos atribuidos a las parcelas lucrativas de la UE2 resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Especial, permanecen inalterados, así como las reservas dotacionales (espacios libres y equipamientos) establecidas por el documento aprobado definitivamente en abril de 2004.

Así tenemos, que el ámbito del PERI SU7, queda de la siguiente manera:

-	UE1 Oeste	40.714 m ²
-	Viario exterior a UE1	161 m ² .
-	UE2 Este	50.763 m ²
-	Viario exterior a UE2	367 m ²

Superficie total Reformado del PERI SU7 92.005 m²

La superficie de la Unidad de Ejecución UE2 Este Cuartel de Su Eminencia, tras los ajustes mencionados por actualización con el último levantamiento topográfico y la detracción de los terrenos incluidos en dominio público ferroviario, y el viario público perteneciente a la Barriada Pedro Salvador, asciende a 50.763. En esta se distingue las siguientes propiedades:

- IDS Palmera Residencial (Antiguo Cuartel) 47.104m²
- Terrenos propiedad de ADIF (excluido dominio público) 1.958m²*
- Suelo de viario público existente 1.701m²**

28 ABR 2015

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



(*).La superficie atribuida a ADIF, dentro del PERI SU7 y de la UE 2 resulta de la fijación de la línea correspondiente a la arista de explanación de la vía férrea facilitada por los técnicos de ADIF. Como se ha expuesto, los terrenos incluidos en dominio público ferroviario no son susceptibles de atribución de aprovechamiento, por consiguiente, de la totalidad de los terrenos de ADIF; solo 1.958 m², son susceptible de tener aprovechamiento urbanístico, que son los susceptibles de ser objeto de desafectación como consecuencia de las previsiones del planeamiento sin perturbar la actual funcionalidad del servicio público ferroviario.

(**). Recordamos que de la superficie total del viario público existente (2.068 m²), 367 m², pertenecen al acerado de la Urbanización Las Palmeras, de la Barriada Pedro Salvador, frente de la calle Guadalbullón hacia el nuevo equipamiento social de la UE2. Este suelo público, permanece inalterado y no es objeto de transformación, por consiguiente, la superficie de viario público existente que será objeto de reurbanización, y que se mantendrá incluida en la unidad de ejecución UE2 es de 1.701 m². Ello significa que de la delimitación original del PERI existe un ajuste de 320 m² en lo concerniente a la UE 2, que deben seguir perteneciendo al dominio público ferroviario. Este ajuste de 320 m² respecto al total del ámbito del PERI, representa un porcentaje muy inferior al 0,5% admitido por las NNUU del PGOU en lo concerniente a la capacidad de ajuste del planeamiento de desarrollo respecto a las previsiones del PGOU.

La distribución de propiedades y suelo público incluido en la Unidad de Ejecución UE2 queda contemplada en el Plano de Información N°3 del presente Documento Reformado. La distribución de propiedades y superficies asociadas, son las resultantes de la actualización realizada con el levantamiento topográfico del ámbito de fecha de diciembre de 2014.

Por consiguiente, y en base al último levantamiento topográfico realizado por la propiedad IDS Palmera Residencial, se obtiene una superficie de la Unidad de Ejecución UE2 Este, que asciende a 50.763 m².

La superficie total sobre la que sería atribuible el aprovechamiento de la unidad de ejecución UE2, sería la resultante de sumar la parcela correspondiente a las instalaciones del Cuartel de Su Eminencia (47.104 m²) y los terrenos propiedad de ADIF susceptibles de tener aprovechamiento, que se encuentran calificados como sistema general viario por la Revisión del Plan General (1.958 m²), es de 49.062 m².



Delimitación final de las Unidades de Ejecución del PERI SU7.

2.2. AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PERI SU-7 PARA LA UE2 ESTE "SU EMINENCIA".

Los criterios generales de ordenación del ámbito del PERI SU-7, aprobado en abril de 2004 (expuestos en la Memoria de la Propuesta, apartado 2), son asumidos por el presente documento de Innovación que se formula por exigencia de la Revisión del PGOU. No obstante, la integración de las determinaciones contempladas por el Nuevo PGOU de Sevilla para el API DBP-01, implican la incorporación de algunos ajustes en la ordenación pormenorizada establecida por el PERI SU-7, para el ámbito de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia". Estos ajustes, como se desarrollará a continuación, no suponen una alteración de los criterios sustantivos de ordenación establecidos por el documento original para este ámbito.

La reordenación del PERI SU-7 para su adecuación a las determinaciones establecidas por la Revisión del PGOU, solamente afecta a los suelos del antiguo Cuartel de Su Eminencia, aquellos que configuran el borde suroriental del ámbito y que han quedado incluidos en la Unidad de Ejecución UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia". Los terrenos más occidentales del ámbito, la UE 1, aquellos que definen el contacto con la barriada de Pedro Salvador, no se verán afectados por las necesidades de adaptación de ordenación, estos suelos se encuentran, en la actualidad, urbanizados y edificados en su práctica totalidad.

Las determinaciones urbanísticas de partida de cada una de las Unidades de Ejecución, en las que se encuentra faseado el PERI SU-7, son las establecidas, por el PERI SU-7 aprobado

28 ABR 2015

de 2004. La presente Innovación del PERI, mantiene intacta, por no estar afectada por las alteraciones de la Revisión del PGOU, la ordenación pormenorizada de la UE2 y concentra los ajustes de ordenación en el ámbito de la UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia", que linda con el Parque del Guadaira, por el sur, y el ARI-DSP-06 por el oeste de Sevilla,

El Secretario de la Gerencia



La reordenación del Plan Especial PERI SU-7, en el ámbito de la UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia" se realiza bajo los siguientes presupuestos de partida:

- **Mantenimiento de los 17.380 m2 de reserva dotacional contemplados en el PERI SU-7 aprobado definitivamente.** Cabe deducir de la ficha del API-DBP-01 del Anexo de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Sevilla, que la misma propone el mantenimiento de los estándares dotacionales establecidos en el PERI SU-7 pero, al tiempo, se promueve la reducción de los suelos dotacionales localizados en la UE-2 a consecuencia de la introducción de los nuevos viarios que definen el perfil suroriental del ámbito. Ello obliga (para mantener los estándares dotaciones) a compensar esta disminución superficial en el interior del tejido urbano de la Unidad de Ejecución, lo cual provocará una merma del suelo neto lucrativo residencial.
- **Mantenimiento de la edificabilidad residencial (28.915 m2) y del número de viviendas (238) asignada a la UE2 por el PERI SU-7 aprobado definitivamente.**

Los criterios de reordenación de la Innovación del PERI SU-7 en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia" en desarrollo de las exigencias establecidas en la Revisión del PGOU de 2006 para el API -DBP-01 son los siguientes:

1º. Ajustes en la estructura viaria y los suelos dotacionales.

- **Desplazamiento hacia el oeste del viario que discurre paralelo al trazado ferroviario,** de manera que las nuevas alineaciones del suelo dotacional y de la parcela residencial se sitúen a una distancia de 50 metros de aquel, coincidiendo con el retranqueo de la línea de edificación establecido en el PERI SU-7 para el Equipamiento Deportivo y la parcela residencial F. Con este desplazamiento, el viario de borde se sitúa en una posición similar a la establecida en la documentación gráfica del Plan General facilitando su futura incorporación al Nudo de la Carretera de Su Eminencia mientras que, al tiempo, se incrementan las reservas de terrenos adyacentes al ferrocarril evitando con ello hipotecar la solución definitiva del soterramiento del ferrocarril a establecer en desarrollo del ARI-DSP-06. Además, con esta solución, transitoriamente, hasta tanto se produzca el soterramiento, se permite resolver eficazmente la continuidad con la calle Castillo de Baños de la Encina a través de la plataforma elevada existente sobre el paso inferior de la carretera de Su Eminencia.

Los terrenos en colindancia con la línea ferroviaria, quedan calificados como sistema general viario. Estos suelos, hasta tanto no se integren en la futura conexión viaria prevista por la Revisión del PGOU de Sevilla, serán objeto de un tratamiento de adecuación ambiental.

- **Adecuación de la alineación meridional de los suelos dotacionales a la establecida en la documentación gráfica de la Revisión del Plan General de Sevilla.** Con ello se obtiene la reserva de una franja de terrenos adyacente al Parque del Guadaira que, a futuro, podrán formar parte del Sistema General

28 ABR 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Vial Parque del Guadaira (SGV-DBP-03) mientras que, de manera transitoria, permite dar continuidad peatonal, hacia el este, con la Barriada Pedro Salvador, lo cual redundará en mejorar la conectividad e integración de ésta con el nuevo tejido urbano resultante de la ordenación del API-DBP-01.
- **Desplazamiento hacia el norte del viario local paralelo al Parque del Guadaira**, con la finalidad de recuperar la merma superficial de los suelos dotacionales ocasionada por el nuevo perfil suroriental del ámbito.
 - **Viario peatonal en el encuentro de la parcela dotacional con el Parque del Guadaira**. Con la finalidad de completar la urbanización perimetral de la parcela dotacional propuesta y resolver su encuentro con el Sistema General de Espacios Libres, Parque del Guadaira, se propone el diseño de un viario peatonal, con plataforma reservada de carril bici, que conecte el vial peatonal que discurre paralelo al corredor ferroviario con la Barriada Pedro Salvador. Este viario se concibe con carácter provisional, con la finalidad de resolver el encuentro con el Parque del Guadaira (actualmente en ejecución) hasta tanto no se ejecute el Sistema General Viario, Vía Parque, previsto por el Nuevo PGOU, en esta misma localización.

2º. Respecto a las parcelas de uso residencial.

- **Disminución del suelo neto residencial y concentración del aprovechamiento en una única manzana residencial**. La disminución del suelo neto residencial en la Unidad de Ejecución 2 se cifra en, aproximadamente, un 20% respecto al establecido en el PERI SU-7 aprobado definitivamente en abril 2004. Ello implica que la edificabilidad neta media se incrementará desde los 1,6 m²/m² actuales a valores en el entorno de 1,98 m²/m². Este valor de edificabilidad neta media de la unidad de ejecución, responde más a la tipología de "Bloque Alineado a Vial" empleada por el PERI-SU-7 para las parcelas de vivienda colectiva de la Unidad de Ejecución 1 (edificabilidad media de las parcelas B, C y D), que al asociado a la tipología de "Ciudad Jardín Colectiva" asignada en el documento de abril de 2004 a las manzanas residenciales de la UE2.

En la ordenación pormenorizada del PERI SU-7, de abril 2004, para la UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia", se proponían dos manzanas residenciales, divididas por un viario local, que conectaba el vial de servicio, paralelo a la Carretera de Su Eminencia, con el viario local intermedio, que conecta con la Calle Jándula desde los terrenos colindantes al paso ferroviario. La disminución del suelo neto propuesta en la presente Innovación del PERI (consecuencia de la Revisión del PGOU), generaría dos manzanas de tamaño inferior al propuesto inicialmente, y con un vial intermedio, a menos de 50 metros de distancia del vial paralelo al trazado ferroviario. Ante las nuevas condiciones morfológicas, se valora la innecesidad de este viario intermedio, y la posibilidad de concentrar todo el aprovechamiento residencial en una única manzana, cuyo tamaño aproximado (120x120 metros), es muy similar al de la manzana colindante incluida en la UE1. Con este ajuste, se consigue una edificabilidad neta (1,98 m²/m²) de magnitudes similares a la edificabilidad neta media de las parcelas de vivienda colectiva de la UE1 (1,93 m²/m²)

28-ABR-2015

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **Establecimiento de nuevas condiciones tipológicas.** Con las nuevas condiciones edificatorias resultantes, se apuesta por la configuración de una manzana de perímetro abierto, con una disposición arquitectónica perimetral de forma discontinua y variada, permitiendo desarrollar una estrategia proyectual en la que confluyen la continuidad de la calle y la calidad del espacio abierto. Esta disposición edificatoria favorece la combinación de tipos edificatorios diversos (bloques lineales simples y dobles, y torres) con fondos edificables de diferente dimensión que favorezcan distintos tipos de accesos y la introducción de espacios intermedios (terrazas, galerías, etc.) así como la conformación de volumetrías variadas, evitando con ello la creación de fachadas de altura constante que uniformizan en exceso la escena urbana.

En el frente con la UE-1, se evita establecer una diferencia sustantiva de alturas con la consolidada en aquélla, para permitir una transición pacífica, por ello, se establece una horquilla de altura entre PB+6 y PB+9, que por un lado, permitan una mayor disponibilidad de composición y de liberación de espacios libres privados, pero que a su vez aseguren la correcta transición con las edificaciones colindantes.

Por último, se posibilita que puedan surgir despuntes volumétricos en el frente hacia el Parque del Guadaira, con clara vocación referencial, que permitan la creación de imágenes singulares aprovechando la alta visibilidad del ámbito, pudiéndose alcanzar hasta las trece plantas de altura en este punto (Baja +12).

El establecimiento de estas nuevas condiciones tipológicas, lejos de adulterar los objetivos y criterios de ordenación del área, los refuerza, ya que:

- Mejora las relaciones entre ambas Unidades de Ejecución, a través de la prolongación de líneas de fachada y la creación de nuevas perspectivas visuales que se infiltran en el interior del tejido residencial, enriqueciendo el paisaje urbano al liberarse de una excesiva disciplina respecto a la alineación del espacio público. En definitiva, se incrementa sustancialmente la integración urbana de ambas Unidades de Ejecución y de éstas con el entorno.
- Incrementa la capacidad ambiental y las condiciones paisajísticas del área, fomentando continuidades entre los espacios libres comunitarios que se desarrollan en el interior de las parcelas residenciales.
- Contribuye a dotar de singularidad al tejido urbano resultante, evitando reproducir modelos morfotipológicos de otras zonas de ciudad (Barriada de Bami) que poco aportan a la configuración de un punto neurálgico en la nueva estructura urbana de la zona sur de la ciudad. El objetivo del Nuevo Plan General, centrado en construir una zona de alta capacidad simbólica y referencial asociada a una nueva puerta urbana dotada de cualificación espacial y significación funcional, debe quedar reflejado en la reordenación del tejido residencial de la UE-2 transformando la seriación del suelo residencial propuesta en el PERI-SU-7, en la adopción de manzanas residenciales singulares, conformadas mediante códigos arquitectónicos de los que resultan volumetrías peculiares, que se entienden idóneas para resolver puntos singulares de la ciudad, asociados a espacios referenciales, áreas o ejes de centralidad.

3. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PERI SU-7. NUEVAS DETERMINACIONES PARA LA UE2 ESTE "CUARTEL DE SU EMINENCIA".

28 ABR. 2015

3.1. LOS PARÁMETROS GLOBALES DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PERI SU-7 "SU EMINENCIA". (API-DBP-01).

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las determinaciones urbanísticas básicas establecidas por el PERI SU-7, aprobado definitivamente en abril 2004, correspondiente a la clase y categoría de suelo, uso global, edificabilidad global y densidad, son asumidas por la presente Innovación, que al tiempo incorpora las alteraciones directamente establecidas por la Revisión del PGOU relativas a la reserva del sistema general viario.

Por tanto, las determinaciones resultantes de la presente Innovación del PERI SU 7 en el ámbito del API-DBP-01 son las siguientes:

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PERI SU-7		
Clasificación del suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global		Residencial
Iniciativa		Privada
Sistema de Actuación		Compensación
Superficie Total		92.005(*) m2
Edificabilidad Bruta		52.200 m2t
Número de viviendas		430 viviendas
Sistemas Generales	Reserva de Sistema Viario	7.857 m2 (**)
Dotaciones Locales	Áreas Libres Públicas	5.700 m2s
	Docente	7.560 m2s
	Deportivo	10.200 m2
	SIPS	3.630 m2s
	Sistema Viario	25.216m2 (**)
Suelo neto residencial:		25.197 m2
	Residencial Unifamiliar	5.764 m2
	Residencial Plurifamiliar	26.078 m2

(*) De la superficie del PERI SU-7, aprobado en abril 2004, de 92.325 m2 se ha detraído la superficie del Sistema General Ferroviario correspondiente al Dominio Público existente de 320 m2, actualizándose la superficie correspondiente a la Unidad de Ejecución UE2, tal y como se detalla en el apartado 2.1 de la presente Memoria.

(**) La reserva de sistema general viario, resultante de la aplicación de las nuevas determinaciones de ordenación estructural procedentes del Nuevo Plan General de Sevilla, queda incluida en su totalidad en la UE2, con una superficie de 7.857 m2.

(***) El sistema viario local queda distribuido entre la UE1, con 13.747 m2, la UE2, con 10.941 m2 y el viario local existente que forma parte del acerado de la Barrida Pedro Salvador, que se mantiene inalterado, de 528 m2.

Respecto a la Unidad de Ejecución UE1 Oeste, ya desarrollada y urbanizada, se asumen las determinaciones establecidas en el documento de abril de 2004, y los ajustes superficiales incorporados por la Modificación de la delimitación de la UE1 y por el Proyecto de Reparcelación, aprobado en febrero de 2006. La adecuación a las determinaciones establecidas en el Nuevo Plan General de Sevilla, quedarán incorporadas en los ajustes de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE2 Este, que se detallarán a

continuación, de conformidad con los criterios de ordenación desarrollados en el apartado anterior.

28 ABR. 2015

Con los ajustes detallados, la superficie de los distintos ámbitos de gestión y ejecución del PERI SU-7, quedan de la siguiente manera:

El Secretario de la Gerencia P.D.



- UE1 Oeste "Pedro Salvador" 40.714 m²
- UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia" 50.763 m²
- Suelo de viario público, excluido de UEs 528 m²

La cuantificación y características de las unidades de ejecución, se detallan en el siguiente apartado de la presente Memoria Justificativa.

3.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI.

3.2.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1 OESTE "PEDRO SALVADOR"

Los parámetros urbanísticos definitorios de la Unidad de Ejecución UE1 Oeste "Pedro Salvador" son los establecidos en el documento de PERI aprobado definitivamente el 26 de abril de 2004.

Se asumen íntegramente las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el documento de Plan Especial, de abril 2004, con los ajustes superficiales incorporados por el Proyecto de Reparcelación de febrero de 2006 así como las zonas de ordenanza asignadas por el mismo a las parcelas residenciales resultantes. Así tenemos:

UE1 OESTE "PEDRO SALVADOR"		
Clasificación del suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global		Residencial
Iniciativa		Privada
Sistema de Actuación		Compensación
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución		40.714 m ²
Edificabilidad máxima:		23.285 m ² t
Número de viviendas		192 viviendas
Superficie de parcelas residenciales:		17.257 m ²
Superficie de equipamientos y espacios libres:		9.710 m ²
	Áreas Libres Públicas	5.700 m ² s
	Docente	710 m ² s
	SIPS	3.300 m ² s
Superficie de viario y zonas anejas:		13.747 m ²
Edificabilidad neta media:		1,35 m ² t/m ² s

Las características de las distintas parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE1 Este son las siguientes:

- LAS RESERVAS DOTACIONALES**

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TIPO	SUPERFICIE m2
Espacios Libres	5.700 m2
Equipamiento Escolar E	710 m2
Equipamiento SIPS S	3.300 m2
Sistema Viario Local	13.747m2 (*)
TOTAL	23.457m2

(*) De la urbanización finalmente ejecutada en este ámbito de ordenación, se obtienen un total de 201 plazas de aparcamiento en vía pública. Para un total de 192 viviendas propuestas, y 23.285 m2t de edificabilidad, el número de plazas propuestas supone un porcentaje de **0,86 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida**. Este estándar se encuentra entre los mínimos que establece la legislación urbanística vigente, 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable residencial.

Para la obtención del número de plazas de aparcamiento de la Unidad de Ejecución UE1, se han contabilizado todas aquellas plazas de la vía pública que dan frente a las manzanas residenciales y dotacionales incluidas en la unidad de ejecución. Las plazas de aparcamiento que dan frente a la manzana residencial de la UE2, en calle Jándula, aun cuando están incluidas en este ámbito no se han considerado dentro del cómputo total de las plazas de aparcamiento que sirven a este ámbito de ordenación.

Las plazas de aparcamiento quedan recogidas en el Plano de Ordenación N°2 Calificación y Alturas.

- EL SUELO EDIFICABLE: LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.**

PARCELA	ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS
A	Edificación Especial	5.764 m2	1.100 m2	2
B	Bloque alineado a vial	3.004 m2	5.300 m2	46
C	Bloque alineado a vial	6.256 m2	10.530 m2	90
D	Bloque alineado a vial	2.233 m2	6.355 m2	54
TOTAL		17.257 m2	23.285 m2	192

3.2.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2 ESTE "CUARTEL DE SU EMINENCIA"

28 ABR. 2015

- **LOS PARÁMETROS GLOBALES.**

Los parámetros urbanísticos globales de la UE 2 resultantes de la presente Innovación de Plan Especial son:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



UE2 ESTE "SU EMINENCIA"		
Clasificación del suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global		Residencial
Iniciativa		Privada
Sistema de Actuación		Compensación
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución		50.763 m2.
Edificabilidad máxima:		28.915 m2t
Número de viviendas		238 viviendas
Superficie de parcelas residenciales:		14.585 m2
Superficie de equipamientos y espacios libres:		17.380 m2
	Docente	6.850 m2s
	Deportivo	10.200 m2s
	SIPS	330 m2s
Superficie de viario :		10.941 m2
Superficie de Reserva de Sistema General Viario		7.857m2
Edificabilidad neta media:		1,98 m2t/m2s

Como se comprobará, los parámetros resultantes respetan las determinaciones básicas establecidas para esta UE 2 por el PERI aprobado en 2004, y al tiempo, se ajustan a los requerimientos establecidos por la Revisión del PGOU de 2006.

- **EL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO DE LA UE2.**

El presente Documento Reformado del PERI SU7 mantiene la única área de reparto establecida para el desarrollo de este ámbito que es coincidente con la unidad de ejecución original detraídos los suelos del ferrocarril, y actualizada su delimitación al último levantamiento topográfico.

En este sentido, la superficie, susceptible de tener aprovechamiento de la unidad de ejecución UE2, se corresponde con los terrenos de las instalaciones del Antiguo Cuartel de Su Eminencia, cuya superficie, actualizada según levantamiento topográfico de diciembre de 2014, asciende a 47.104 m2, y los terrenos del ferrocarril susceptibles de tener aprovechamiento que quedan excluidos del dominio público ferroviario. La superficie total de los terrenos propiedad de ADIF, excluidos de dominio público asciende a 1.958 m2. Por consiguiente la superficie total susceptible de tener aprovechamiento, del área de reparto de la unidad de ejecución UE2, se corresponde con la suma de la superficie de las antiguas instalaciones militares (47.104 m2) y la superficie de los terrenos del ferrocarril que queda fuera de dominio público ferroviario (1.958 m2), que asciende a 49.062 m2.

El aprovechamiento medio del área de reparto de la unidad de ejecución UE2, será el resultante de dividir la edificabilidad total asignada (28.915 m2) homogeneizada al uso y tipología característico (tipología residencial plurifamiliar única, coeficiente 1), por la superficie total susceptible de tener atribución de aprovechamiento (49.062 m2). El aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución UE2 es de 0,58935632Ua/m2s.

Del total del aprovechamiento atribuido al área de reparto de la unidad de ejecución UE2 (28.915 Uas), el 90% (Aprovechamiento Subjetivo) del aprovechamiento, correspondiendo a los propietarios de los terrenos (IDS Palmera Residencial S.A y ADIF) y el 10% al Ayuntamiento, en concepto de cesión obligatoria. Así tenemos:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Aprovechamiento Subjetivo:
 $0,90 \times 28.915 \text{ Uas} = 26.023,50 \text{ Uas}$
 - Aprovechamiento ADIF:
 $0,90 \times 0,58935632 \times 1.958 = 1.038,56 \text{ Uas}$
 - Aprovechamiento IDS Palmera S.A.
 $0,90 \times 0,58935632 \times 47.104 = 24.984,24 \text{ Uas}$
- Aprovechamiento Ayuntamiento, cesión obligatoria:
 $0,10 \times 28.915 \text{ Uas} = 2.891,50 \text{ Uas}$

El aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, convertido en edificabilidad, asciende a 2.891,50 m². Si sobre esta edificabilidad de cesión obligatoria, en aplicación de la edificabilidad media neta de la parcela (1,98 m²) se calculase la parcela soporte asociada, nos daría una necesidad de suelo mínima, para materializar esta edificabilidad del orden de 1.460 m². Todo ello estará, no obstante, condicionado a la tipología edificatoria, que finalmente se asigne a la parcela de cesión municipal.

En aplicación de los criterios de ordenación explicitados en el apartado 2.2 de la Memoria Justificativa, se establecen una serie de ajustes en la ordenación pormenorizada, establecida por el PERI SU-7, para la Unidad de Ejecución UE2. Las características de las distintas parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia" realizadas con la finalidad de incorporar las determinaciones establecidas por el Nuevo Plan General de Sevilla, quedan recogidas en el Plano de Ordenación N°2 de "Calificación y Alturas", y son las detalladas a continuación.

• LAS RESERVAS DOTACIONALES.

Las reservas dotaciones de la UE2 Este establecidas por el documento del PERI SU-7 de abril 2004, para esta unidad de ejecución, se corresponden exclusivamente con reserva de suelo con destino a equipamientos. La reserva de espacios libres quedaba concentrada en la UE1 Oeste "Pedro Salvador".

Se mantiene inalterada en el presente documento de Innovación la superficie de suelo con destino a equipamiento establecido en el documento de origen, y se procede (por exigencias de la adecuación de la ordenación pormenorizada del PERI aprobado a los requerimientos de la Revisión para el API-DBP-01) al ajuste de la posición de la parcela con uso educativo y deportivo, para posibilitar la localización de los terrenos precisos con destino a acoger la reserva de suelo de Sistema General Viario, en cumplimiento de las determinaciones del Nuevo Plan General de Sevilla.

En base a lo expuesto, las reservas de dotacionales de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia" quedan con la siguiente distribución:

	TIPO	SUPERFICIE
Dotaciones Locales	Equipamiento Educativo - E	6.850 m2
	Equipamiento Deportivo - D	10.200 m2
	Equipamiento SIPS - S	330 m2
	Sistema Viario	10.941 m2
Sistemas Generales	Reserva de Sistema Viario	7.857 m2
TOTAL		36.178 M2

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Por consiguiente, se mantienen las reservas establecidas por el PERI original en lo que respecta a las cesiones de equipamientos social, educativo y deportivo, y se adecuan las parcelas lucrativas y el sistema viario local para la integración de la reserva de Sistema General Viario establecida por la Revisión del PGOU.

Con respecto al sistema viario local, se incorporan así mismo, mejoras en las condiciones del su diseño por el PERI SU7 original, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido por la legislación urbanística vigente y la Revisión del Plan General, en lo que respecta a la dotación de plazas de aparcamiento y a la incorporación de carril bici en plataforma reservada.

Dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución UE2 se incorporan un total de 118 plazas de aparcamiento en vía pública (no se han contabilizado las plazas que forman parte de sistema viario excluido de la unidad de ejecución por ser parte del acerado que da frente a la Urbanización Las Palmeras de Pedro Salvador). Así mismo, si al número de plazas obtenidas en el interior de la UE2 le sumamos las plazas que dan frente a la Calle Jándula, que no han sido contabilizadas como dotaciones de la UE1, por formar parte de las manzanas residenciales y dotacionales de esta unidad de ejecución (32 plazas), **se obtienen un total de 150 plazas de aparcamiento, al servicio de los usos propuestos en esta unidad de ejecución.** Este número de plazas, es superior a la mitad de las viviendas planteadas por el PERI para este ámbito de ordenación que ascendería a 119 viviendas (respecto a 238 viviendas totales). **La dotación de plazas de aparcamiento, supone un porcentaje de 0,51 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo máximo edificable residencial atribuido a la UE2 (28.915 m2t), porcentaje que estaría dentro de los mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 17** correspondientes a la reserva de dotaciones asociadas al uso residencial, que se establece entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo residencial asociada a vía pública. El mínimo establecido por la legislación vigente para este ámbito está comprendido entre 144 y 289 plazas de aparcamiento en vía pública.

Las plazas de aparcamiento que dan servicio a la UE2 quedan grafiadas en el Plano de Ordenación N°2 de Calificación y Alturas.

Si evaluamos el número total de plazas de aparcamiento prevista por el PERI SU7, 201 plazas correspondientes a la UE1, 201 plazas, y 150 plazas correspondientes a la UE2, se obtiene un total de 351 plazas de aparcamiento en vía pública para la totalidad del ámbito del Plan Especial. Esta dotación de aparcamientos, repercutida sobre la edificabilidad total de la actuación (52.200 m2 techo) nos da un estándar de 0,67 plazas por cada 100 m2 de superficie edificables de uso residencial. Con este estándar se da cumplimiento a las dotaciones mínimas establecidas por la LOUA en su artículo 17 (entre 0,50y 1 plaza por cada 100m2t).

Respecto al establecimiento de carriles bici en plataforma reservada, establece la Revisión del Plan General, en el apartado 4 del artículo 2.2.6, que se procurará con la dotación de carriles para bicicletas en los PERI, alcanzar la dotación establecida para los Planes

Parciales de Ordenación, el 30% de la longitud total de los viarios, o al menos el 20% de la misma.

28 ABR. 2015



La longitud total de viales incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE2 es de 778 metros. Se propone la incorporación de plataforma reservada de carril bici que desde la Calle Baños de la Encina, conecte la futura vía ciclista estructurante prevista por la Revisión del PGOU, sobre las vías del tren, con la vía ciclista que transcurre por el Sistema General de Espacios Libres, Parque del Guadaira. **La plataforma reservada para carril bici en la UE2, presenta una longitud de 352 metros dentro del ámbito, lo que supone un porcentaje del 45% respecto a la totalidad de los metros de viario propuesto en el ámbito. Con esta incorporación se da cumplimiento al precepto establecido en el apartado 4, del artículo 2.2.6 de la Revisión del PGOU de Sevilla.**

El resto de los viarios propuestos en la Unidad de Ejecución UE2, no presenta dimensiones suficientes en sus aceras para poder acoger plataforma reservada de carril bici. Estos viarios presentan acerados de 2 y 3 metros de anchura.

• EL SUELO EDIFICABLE Y LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES RESULTANTES DE LA INNOVACIÓN.

La adecuación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PERI SU-7, a las condiciones establecidas por el Nuevo Plan General de Sevilla, se concentran en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia". Como resultado de los ajustes realizados, se obtiene una única manzana residencial (dividida en tres parcelas), con destino a acoger el aprovechamiento residencial de la unidad de ejecución, de 28.915 m2t.

La ordenación de la manzana residencial resultante, se organiza en base a tres criterios básicos:

- a. Configuración de la fachada a la Calle Jándula, con criterios de composición e implantación tipológica similares a los empleados en la Unidad de Ejecución UE1 (preferentemente, alineación a vial en plantas bajas y con régimen de alturas que van desde las siete plantas, hasta las diez plantas de altura, posibilitando así una primera crujía con alturas acordes a las preexistentes en la calle).
- b. Generación de frente libre a la Carretera de Su Eminencia.
- c. Conformación de un nuevo frente urbano al Parque del Guadaira, que se convierta en elemento referencial del ámbito, y potencie la cercanía con este importante corredor ambiental de la ciudad.

Los ajustes realizados en las parcelas de uso residencial, implican un replanteamiento en las condiciones edificatorias que serán de aplicación sobre las parcelas resultantes, teniendo como punto de partida, la utilización de las zonas de ordenanza ya definidas por el documento de Plan Especial, aprobado en abril 2004, y las zonas de ordenanzas establecidas en el Nuevo PGOU de Sevilla.

En base a lo expuesto, se plantea una distribución interior de la manzana en tres parcelas residenciales: las parcelas E1 y E2, donde serán de aplicación, con carácter general, las condiciones de la edificación en bloque alineado a vial del PERI SU-7, que posibilitan la



consolidación del frente urbano a la calle Jándula, y la materialización, de manera segregada, pero acorde con la tipología predominante, de la edificabilidad asociada a la cesión municipal del 10%; y la parcela F, donde se incorpora una nueva zona de ordenanza, Ordenación de Edificación Abierta (ya prevista en el PGOU para asumir aquellas edificaciones aisladas y en altura que provienen del planeamiento de desarrollo) con la finalidad de poder singularizar el frente de la unidad de ejecución al Parque del Guadaira.

La parcela E2, es la parcela que mejor se ajusta para poder materializar el derecho municipal al 10% del aprovechamiento atribuido al ámbito, sin perjuicio de que ésta será una decisión que corresponderá adoptar en el proceso de gestión y ejecución. La parcela E2 cuenta con una edificabilidad de 2.891,50 m²t y un suelo soporte asociado de 1.562 m².

Así tenemos:

PARCELA	ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	Nº VIVIENDAS
E1	Bloque alineado a vial	6.704 m ²	10.340,00m ²	94
E2	Bloque alineado a vial	1.508m ²	2.891,50 m ²	24
F	Edificación Abierta	6.373 m ²	15.683,50 m ²	120
TOTAL		14.585 m²	28.915 M²	238

En conclusión, con los ajustes realizados en la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE2, se modifica la zona de ordenanza de la edificación asociada por el documento del PERI SU-7, de abril de 2004, a sus parcelas residenciales, que era la "Edificación en Ciudad Jardín Colectiva", para adecuarlas a la zona de ordenanza de bloque alineado a vial, predominante en la unidad de ejecución colindante y se incorporan nuevas condiciones edificatorias más singulares para aquellas edificaciones que van a conformar el frente de la actuación al Parque del Guadaira.

En definitiva, se utiliza una de las zonas de ordenanza ya definidas en el PERI, para parte de la manzana residencial y se genera una nueva zona de ordenanza, la "Zona de Edificación Abierta", para acoger las nuevas edificaciones, de mayor altura, planteadas al sur de la manzana residencial. Esta zona de ordenanza, ya está contemplada en las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Sevilla.

Las alturas máximas establecidas para las parcelas residenciales resultantes son las siguientes:

PARCELA	ZONA DE EDIFICACIÓN	ALTURA MAX Nº PLANTAS	ALTURA MAX METROS
E1	Bloque alineado a vial	PB+9	35,10
E2	Bloque alineado a vial	PB+9	35,10
F	Edificación Abierta	PB+12	45,30

Las alturas máximas en unidades métricas se han calculado, utilizando una altura de planta baja de 4,50 metros y altura de planta piso de 3,40 metros.

Establece el artículo 7.3.26 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla que "cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1)".

28 ABR 2015



Esta regulación, será de aplicación a las parcelas para las que el Plan Especial, fija obligatoriamente la alineación a vial, las parcelas E1 y E2. Estas parcelas dan frente a los siguientes viarios:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Parcela E1:
 - Viario V1: 19 m. de anchura mínima (que incluye 15 m de viario y 4 m de banda ajardinada en la zona más estrecha).
 - Viario V4: 16,35 m.
- Parcela E2:
 - Viario V1: 19 m. de anchura mínima.
 - Viario V2: 33 m. de anchura mínima (que incluye viario de 14 m. y reserva de SG viario, de 19 m. en su parte más estrecha)

Con estas dimensiones de viario, la altura máxima de las edificaciones que dan frente a estos viales, no podrá superar en ningún caso, los 38 metros para el vial tipo V1, los 66 metros para el vial tipo V2, y los 32,7 metros para el vial tipo V4. **Las alturas máximas establecidas por el PERI, para las parcelas residenciales que dan frente a estos viarios, en el caso de los viales V1 y V2, no superan los máximos establecidos, pero la edificación que da frente al vial tipo V4, si se tendrá limitada la altura máxima en primera crujía (primeros cuatro metros desde la alineación exterior) a una altura de PB+8 (31,7 metros).**

Las alturas máximas establecidas cumplen los requisitos, de proporción respecto de la anchura de la calle a la que dan frente, contemplados en el artículo 7.3.26 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

La Parcela F, da frente a las calles V2, V3 y V4, con las siguientes dimensiones:

- Viario V2: 33 m. de anchura mínima (que incluye viario de 14 m. y reserva de SG viario, de 19 m. en su parte más estrecha)
- Viario V3: 16,90 m. de anchura mínima.
- Viario V4: 16,35 m.

Para esta parcela, no se establece alineación a vial obligatoria, no obstante, como la posición en la parcela es libre, pudiéndose dar el caso de alinearse al vial público, deberá respetar, en el caso de alinearse a vial, las limitaciones en lo que respecta a la altura máxima establecidas por el Plan General, en función de la anchura de la calle a la que da frente. Así tenemos que la altura máxima de la edificación hacia el vial tipo V2, no podrá superar los 66 metros de altura, hacia el vial tipo V3, los 33,8 metros y hacia el vial tipo V4, los 32,7 metros. **En base a lo expuesto, la altura máxima de la edificación de la Parcela F, en el supuesto de conformar el frente alineado a vial, hacia la calle V3 y V4 no podrá superar la altura de PB+8 (31,70 metros) en la primera crujía (primeros cuatro metros desde la alineación exterior), para el resto del área de movimiento de la edificación la altura máxima será de PB+12.**

Los ajustes realizados a la zona de ordenanza de "Edificación en Bloque alineado a vial" con la finalidad de regular las condiciones de la edificación de las parcelas E1 y E2, y las características de la nueva zona de ordenanza Edificación Abierta", asignada a la parcela F, quedan detallados en el apartado C de la Memoria Justificativa, donde se detallan las modificaciones incorporadas a las Ordenanzas del PERI SU-7, aprobado en abril de 2004. Así mismo, estas nuevas condiciones edificatorias quedan detalladas de manera gráfica en el Plano de Ordenación N°2 de "Calificación y Alturas".

4. ACTUALIZACIÓN DE LAS CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DEL ÁMBITO.

28 ABR. 2015

El PERI SU-7 se localiza en una zona rodeada de suelo urbano consolidado, que cuenta con infraestructuras cercanas donde conectar los servicios urbanos necesarios a desarrollar por la actividad urbanizadora.

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



Los servicios que se proyecta incorporar al sector durante la urbanización de los terrenos son los siguientes:

- Red de alcantarillado, y saneamiento.
- Red de distribución de agua, red de hidrantes contra incendio.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de la red de telecomunicaciones.

Las infraestructuras y servicios urbanos detallados en el presente apartado complementarán las obras de vialidad (explanación y conformación de la plataforma del viario, pavimentaciones y señalización viaria).

La conexión viaria queda garantizada a través de la glorieta existente en la Carretera de Su Eminencia. El viario principal desarrollado por la Unidad de Ejecución UE1 Oeste Pedro Salvador, la Calle Jándula, es el elemento articulador de las comunicaciones del ámbito y de la conexión con las infraestructuras existentes. Así mismo, en la esquina noreste del PERI SU-7, se prevé la conexión viaria con la Barriada de Bami, a través de la Calle Luis Rosales, con un viario sobre la parte superior de la estructura del paso inferior de la Carretera Su Eminencia sobre las infraestructuras ferroviarias.

El PERI SU-7, aprobado definitivamente en abril 2004, preveía el enganche o conexión de las redes locales proyectadas con los sistemas generales de infraestructuras del ámbito urbano en el que se incardina. Se desarrolla el presente apartado con la finalidad de actualizar las condiciones infraestructurales establecidas por el Documento del PERI SU-7, de abril 2004, asumiendo, por un lado, las redes ya ejecutadas de la UE1 (ya urbanizada) y adecuando las condiciones establecidas para la UE2, en base a la nueva realidad materializada y a los ajustes realizados en las determinaciones de ordenación pormenorizada.

4.1. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El PERI SU-7 se encuentra enclavado en una zona rodeada por barriadas y áreas urbanas consolidadas. Las infraestructuras de saneamiento cercanas donde se prevé conectar las redes locales de la futura urbanización son colectores de tipo unitario, que recogen tanto las aguas residuales y las pluviales. Este hecho unido a la imposibilidad de verter a cauce público o red de pluviales existente obligan a desarrollar una red unitaria para la recogida de las aguas residuales y pluviales del ámbito.

El punto de vertido previsto se encuentra al suroeste del ámbito, vertiendo en el emisario existente que discurre por el antiguo cauce del Guadaira (ovoide de 3700 mm), en concreto sobre la embocadura ejecutada mediante colector de hormigón armado de DN 1000 mm, preparada para recoger el vertido de este ámbito.

Las redes proyectadas recogerán por gravedad el mayor tramo posible de la red pavimentada que vierte actualmente hacia el paso inferior del ferrocarril, minimizando la

28 ABR 2015

concentración de aguas pluviales en el punto bajo del paso inferior. Estas redes no recogen caudales de cuencas externas, dimensionándose solo para vehicular los vertidos propios del nuevo desarrollo y las aguas pluviales de cubiertas y zonas pavimentadas.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los criterios de cálculo para dimensionamiento de las redes de saneamiento vendrán condicionados por el cálculo de aguas pluviales y se tendrá en consideración:

- Colectores principales: período de retorno de 25 años. Se considerara la tormenta máxima de 45 minutos de duración.
- Subtramos que vierten en la red principal: se diseñan con la tormenta máxima con un período de retorno de 15 años.

Los coeficientes de escorrentía del terreno son los siguientes:

• Áreas pavimentadas:	0,95
• Áreas urbanas:	0,85
• Áreas residenciales	0,50
• Áreas no pavimentadas:	0,20

Para un correcto funcionamiento del sistema, se comprobará que la velocidad de circulación del agua quede establecida entre unos límites máximos y mínimos (6 m/s y 0.6-0.9 m/s respectivamente).

El cálculo de los caudales de aguas pluviales del ámbito se incorpora como Anexo 04 del presente Reformado del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización, que desarrolle las determinaciones establecidas para la UE2 Este "Su Eminencia", incluirá también las acometidas domiciliarias al interior de cada parcela, de forma que se puedan ejecutar las conexiones sin tener que romper ni invadir las aceras, o modificar los servicios urbanos de la urbanización. Para ello se construyen las acometidas desde los pozos de registro más próximos, finalizando en el interior de la parcela con una arqueta de registro, para su mejor localización.

Las tuberías proyectadas serán de PVC o Gres, según especificaciones de la compañía suministradora, y serán de hormigón armado para diámetros superiores a 600 mm, y se colocaran sobre un lecho de arena de 10 cm, y rellenando la zanja con material granular hasta cubrir 15 cm sobre la coronación del tubo, compactado mediante medios naturales o vibradores de aguja. El resto del relleno de la zanja se realizara con suelos seleccionados extendidos en tongadas uniformes no superiores a 20 cm, compactadas con medios mecánicos hasta obtener una densidad no inferior al 95% del Próctor Modificado.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón prefabricado, con junta de goma entre anillos prefabricados. La distancia máxima entre pozos se fija en 30 m., según indicaciones de EMASESA. En su base se creará una cuna o media caña, de altura hasta el eje del conducto, como regla general.

Los diámetros utilizados en esta red variarán en función de las necesidades, de cada una de las parcelas y serán concretados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

28 ABR 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Como regla general, la red de colectores se ha diseñado con un criterio de paralelismo respecto a la rasante de los viales, y con el criterio de situarla en una cota inferior a la rasante de la red de abastecimiento para evitar los riesgos de una posible contaminación.

El trazado de las redes será lo más recto posible y deberán instalarse en terrenos de dominio público, discurriendo preferiblemente por las calzadas de los viales, debiéndose evitar siempre que sea posible la instalación de redes en los Acerados. El funcionamiento será por gravedad en régimen de lámina libre.

Las pendientes con que se diseñan son similares a las rasantes de los viales, con pequeños resaltes en los pozos, para ajustar la profundidad y el recubrimiento de los tubos.

Las pendientes máximas y mínimas vendrán impuestas por los condicionantes de velocidad. La velocidad máxima será de 6 m/s y la mínima de 0,6-0,9 m/s.

El recubrimiento mínimo de la red será de 1m, con el fin de que las acometidas domiciliarias de alcantarillado puedan cruzar a cota inferior las conducciones subterráneas de agua, electricidad, teléfono y otras.

El drenaje de zonas verdes, áreas de adecuación ambiental y bandas ajardinadas asociadas a viario, se resolverá con sistemas urbanos de drenaje sostenible: tipo pozos filtrantes, suelos drenantes... etc.

4.2. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

La mínima dotación de agua requerida.

Para el cálculo de la dotación de agua se han empleado los siguientes criterios:

- Dotación de 300 litros x hab. y día, considerando una ocupación de 3 habitantes por vivienda, para el uso residencial.
- Dotación de 0,5 l por cada 1000 m² de superficie para el uso dotacional
- Coeficiente de punta y de simultaneidad de 1,3

Teniendo en cuenta la edificabilidad, número de viviendas y metros cuadrados de superficie dotacional, la dotación necesaria se resume en la siguiente tabla:

USOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CAUDAL MEDIO (l/s)	CAUDAL PUNTA (l/s)
RESIDENCIAL	28.915	238	1,65	2,15
DOTACIONAL.	17.578		8,69	11,43
TOTAL	46.293	238	10,44	13,57

Descripción de la red de abastecimiento.

La nueva red se cerrará mediante conexión contra la red de 200 mm existente en la Calle Jándula.

La red está diseñada en anillo a partir de las necesidades de dotación de hidrantes, para uso exclusivo de bomberos, colocados de tal manera que cualquier punto de la

28 ABR 2015

urbanización no queda alejado más de 100 metros en línea recta de un hidrante. Esta red de hidrantes condiciona el diámetro mínimo, ya que irán colocados sobre la red principal ejecutada en Fundición Dúctil de diámetro 150 mm.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Atendiendo a las indicaciones de EMASESA se instalarán hidrantes contra incendios del tipo normalizado NBE-CPI-96, por el Consorcio Provincial de 100 mm de diámetro, capaces de suministrar un caudal de 16,66 l/s. Los hidrantes se instalarán a una distancia máxima de 200 m, de acuerdo con la normativa vigente de protección contra incendios.

A partir de ésta, se completan los anillos con tuberías de FD de 100 mm, diámetro mínimo, de manera que todas las manzanas quedan rodeadas por la red.

En la nueva red mallada interior se han dispuesto las necesarias válvulas de corte, según se observa en el Plano de Ordenación N°6, Red de abastecimiento. El diseño se ha realizado de forma que las conexiones con la red principal exista siempre una válvula de corte, y que permita su cierre por sectores. Se utilizarán válvulas de compuerta.

Se procurará que la separación entre las generatrices exteriores de las redes de abastecimiento y las de los restantes servicios resulte $\geq$ a 0,40 m en proyección horizontal longitudinal y que, bajo ninguna circunstancia, el espacio libre existente sea inferior a 0,20 m. El cruce con cables u otras conducciones habrá de efectuarse de forma que el trazado de la red resulte lo más perpendicular posible, procurando mantener una separación entre generatrices $\geq$ a 0,20 m, medida en el plano vertical.

Se comprobará siempre que la distancia mínima a fachada sea de 0.8 m para tuberías de diámetro inferior a 300 mm, y de $L = 0,35 + 1,5 \times D$, siendo D el diámetro de la tubería en metro, para diámetros superiores a 300 mm.

Las acometidas domiciliarias a las edificaciones del Plan Especial serán mediante tubería de polietileno de alta densidad.

Las redes de abastecimiento deberán instalarse a una separación suficiente de las edificaciones para reducir en la medida de lo posible los daños que pudieran producirse a consecuencia de una rotura de las mismas.

Los cálculos de la instalación se realizarán teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Diámetro mínimo de las tuberías 100mm.
- Presión mínima de servicio de la red de abastecimiento: 3 atmósferas.
- Presión máxima 5 atmósferas.
- Velocidades comprendidas entre 0.3 y 2.0 m/s para evitar la pérdida de cloro y no tener excesivas pérdidas de carga y evitar la erosión.

Para el control del consumo de la zona será necesaria la instalación de caudalímetro en la red DN 200 mm, ya existente en Calle Jándula, tras su conexión con la arteria DN 1000 mm.

4.3 LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA.

28 ABR. 2015

El suministro eléctrico a la nueva urbanización se realizará desde la línea aérea de media tensión que existe en el noreste del ámbito, y que alimenta al centro de transformación del antiguo cuartel de Su Eminencia. Será necesario el soterramiento de la red, y su conexión con la red subterránea que actualmente alimenta los centros de transformación de la UE-1, ya urbanizada, cerrando en anillo con los nuevos centros a implantar.



Para la previsión de la demanda eléctrica se han seguido los criterios de cálculo obtenidos de la aplicación de las disposiciones que la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa ha definido en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (Anexo nº 1).

En el cálculo se ha considerado una potencia de 9.200 W, para las viviendas de electrificación elevada; de 5.750 W, para las viviendas de electrificación básica; 100 W/m² para uso hotelero, terciario y equipamientos.

Se adopta el grado de electrificación elevada, y la utilización de electrodomésticos superior a la electrificación básica o con previsión de utilización de sistemas de calefacción eléctrica o de acondicionamientos de aire.

Los coeficientes de simultaneidad aplicados, según la mencionada instrucción, son:

- En redes de BT 0,8
- En centros de transformación 0,8
- En redes de MT 0,8
- En subestación 0,85
- Factor de potencia 0,9

USOS	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.	DOT (W)	POTENCIA (kW)
RESIDENCIAL	28.915		238	9.200	2.190
EQUIPAMIENTO		17.578		100	1.758
TOTAL			238		3.947

USOS	SUPERFICIE (m2)			3.947,40	kW
Potencia en LBT		3.947,40	0,80	3.157,92	kW
Potencia en CC TT		3.157,92	0,80	2.526,34	kW
Potencia en LMT		2.526,34	0,80	2.021,07	kW
Potencia en Subestación		2.526,34	0,85	2.147,39	kW
				2.385,98	kVA

El número y características de los Centros de Transformación se detallaran en Proyecto de Urbanización, de conformidad con las determinaciones de la compañía suministradora.

Cronograma de la Demanda de Energía.

28 ABR. 2015

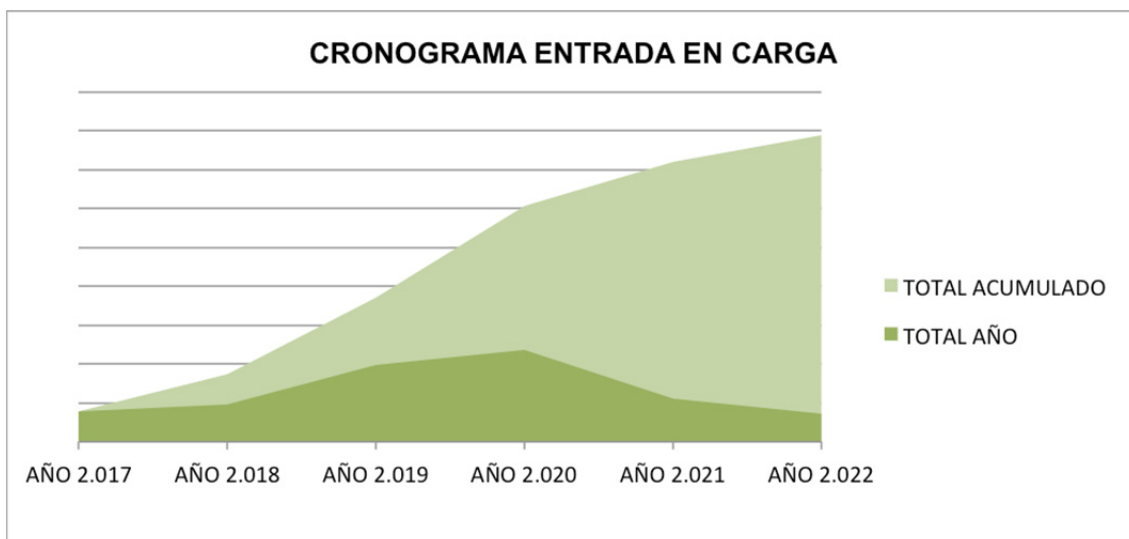
Para cuantificar la entrada en carga de la demanda prevista, se supone la aprobación del Plan Especial en 2015 y al menos dos años más para la aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización, por lo que los primeros usos, si se simultanea la obra de edificación con la urbanización, pueden estar para el año 2.017, y su pleno desarrollo antes de finalizar el año 2022



CRONOGRAMA DE PUESTA EN CARGA

	DEMANDA ELÉCTRICA (kW)	
	TOTAL AÑO	TOTAL ACUMULADO
AÑO 2.017	394,74	394,74
AÑO 2.018	473,69	868,43
AÑO 2.019	986,85	1.855,28
AÑO 2.020	1.184,22	3.039,50
AÑO 2.021	552,64	3.592,13
AÑO 2.022	355,27	3.947,40
TOTAL	3.947,40	

CRONOGRAMA ENTRADA EN CARGA



El esquema de la red de media tensión será subterránea de tipo bucle o anillo, de forma que se tenga la posibilidad de alimentación alternativa en caso de fallo en uno de los alimentadores.

Las líneas harán entrada y salida en los Centros de Transformación proyectados, cerrando el bucle en la línea subterránea de media tensión a la que se conectan. Será por tanto, una doble línea subterránea de tensión nominal 20 kV, y sección de conductores de aluminio de 240 mm².

Se construirán arquetas del tipo A-1 y A-2 en todos los cambios de dirección de los conductos y en alineaciones superiores a 40 m, de forma que ésta sea la máxima distancia entre arquetas. Los marcos y tapas para las arquetas serán del tipo normalizado por la Compañía Suministradora Endesa.

28 ABR 2015

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



Los Centros de Transformación serán del tipo prefabricado de hormigón, para disponer en su interior celdas modulares de entrada de línea, salida de línea y protección de transformador. El conjunto de celdas se instalará de forma alineada, debiéndose dejar el espacio libre necesario para una celda adicional. No obstante, podrán ubicar los transformadores sobre edificaciones aisladas construidas ex profeso o en bajos comerciales, cumpliendo lo previsto en las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la compañía distribuidora.

La red de baja tensión.

La red de baja tensión se proyectará conforme con las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas (BOJA de 7 de junio de 2005).

El funcionamiento se hará en red abierta, a cuyo efecto se dispondrán las cajas de seccionamiento oportunas, que permitirán cerrar bucles entre circuitos en caso de fallo en alguna de las líneas. El valor de la tensión nominal de la red de baja tensión será de 230/400 V.

Los marcos y tapas para las arquetas serán del tipo recomendado por la Compañía ENDESA.

Se proyectan celdas de entrada/salida de línea de M.T. con motorización para telemando en tres de los centros de transformación de cada anillo de M.T.

Se colocará encima de los cables una protección mecánica consistente en una placa de polietileno para protección de cables, y asimismo una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables eléctricos por debajo de ella.

El alumbrado público.

El dimensionado del alumbrado público se realiza con criterios que aseguran el nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades estrictas de cada espacio, teniendo en consideración las actividades que en ella se desempeñan, cumpliendo con lo establecido en el RD 1890/2008 de Eficiencia Energética en el alumbrado exterior.

En lo que hace referencia a las luminarias a implantar, éstas serán de alta calidad con índices de rendimiento superiores al 60%. Se evitarán las lámparas de vapor de mercurio y mezcla, priorizando las lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión, vapor de sodio con halogenuros metálicos.

Por otro lado, las luminarias se equiparán con reguladores y estabilizadores de flujo que permitan adaptar el flujo luminoso a las diferentes necesidades según hora del día, zona a iluminar y época del año. Se preverán relojes astronómicos (regulan el funcionamiento en función del ocaso y el orto).

Las potencias de las lámparas a emplear se calcularán de manera que se ajusten al nivel de iluminación correspondiente a la clase de alumbrado ME4b, Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas, con arreglo a lo estipulado en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02, de Eficiencia Energética en el Alumbrado Exterior, publicadas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Con carácter general las disposiciones de las luminarias deberán adecuarse al cumplimiento del Reglamento de Eficiencia Energética.

28 ABR. 2015

El suministro eléctrico se realizará desde un armario prefabricado situado junto al centro de transformación, equipado con los equipos eléctricos de mando y protección de los distintos circuitos de alumbrado, así como los contadores de medida y equipos de reducción de flujo.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las instalaciones eléctricas de alumbrado exterior cumplirán las prescripciones establecidas en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, debiendo ser ejecutadas exclusivamente por instaladores autorizados de baja tensión.

4.4. LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

El Proyecto de Urbanización preverá una red subterránea que permita dotar al ámbito del Plan Especial de la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT), siguiendo el Reglamento Regulador de las Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de los Edificios y de la Actividad de Instalación de Equipos y Sistemas de Telecomunicaciones

El servicio de telecomunicaciones se configurará mediante redes subterráneas, con canalizaciones y arquetas de registro que resuelvan las acometidas a todas las parcelas del sector.

La infraestructura se desarrolla a partir de la red principal que alimenta la UE1. La red de suministro a la UE2 estará constituida por 2 conductos de PVC de 110 mm, de la que partirá una serie de ramales de acceso a cada una de las parcelas de la urbanización, constituidas por una prima de 2 conductos de PVC de 63 mm.

Cada parcela accederá a la red desde la arqueta H situada en sus proximidades, de las que partirán las conducciones necesarias hacia las infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT) de cada edificio.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PERI

28 ABR. 2015

Como se ha justificado en el apartado c del epígrafe 3.2.2 anterior de esta Memoria el cumplimiento de los requerimientos establecidos por el PGOU de 2006 para el PERI SU 7 precisa una adaptación de las condiciones particulares de la edificación establecidas en el documento original del PERI de 2004 en la medida que manteniendo la edificabilidad otorgada a la UE 2 se cuenta con una superficie neta inferior en aproximadamente un 20%.

El Secretario de la Gerencia
F.D.



Con respecto a las ordenanzas establecidas por el Plan Especial PERI SU-7, aprobado definitivamente el 26 de abril de 2004, se asumen, con carácter general, los artículos contemplados en el documento aprobado, y se incorporan modificaciones puntuales en los mismos por los siguientes motivos:

- 1º) Para realizar una adecuación de la remisión de preceptos que se realizaba en el PERI aprobado a la normativa del PGOU anterior, que ahora es preciso realizar a las Normas del PGOU de 2006.
- 2º) Para adecuar los plazos de desarrollo y tramitación de la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia", ámbito donde se concentran los ajustes de ordenación pormenorizada, y de incorporar las nuevas condiciones de edificación establecidas en la parcela residencial resultante.
- 3º) La necesidad de sustituir el contenido del Capítulo II del Título III relativo a la Ordenanza de Ciudad Jardín Colectiva por una regulación congruente a Edificación Aislada.
- 4º) El ajuste puntual de las condiciones del Capítulo III del Título III, relativo a la Ordenanza de Edificación en Bloque Alienado a Vial a las condiciones de las nuevas parcelas resultantes de la UE 2 que se adscriben a esta zona de ordenanza.

Para facilitar la aplicación de la nueva regulación, se instrumenta mediante una norma única que tiene por objeto establecer el alcance jurídico (finalidad, vigencia y alcance de la derogación) de la Innovación del PERI, y al tiempo se incorpora un Anexo Normativo con el nuevo contenido de los concretos preceptos de las Ordenanzas del PERI vigente que se alteran.

6. ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

28 ABR. 2015

El Documento del PERI SU-7, aprobado definitivamente el 26 de abril de 2004, establecía una estimación de costes de urbanización para cada una de las fases en que se dividía la gestión y ejecución del ámbito con la siguiente pormenorización:

El Secretario de la Gerencia P.D.



CONCEPTO		FASE 1 (euros)	FASE 2 (euros)
Obras interiores al ámbito	Viales	334.000	409.250
	Espacios libres	216.720	
Obras exteriores al ámbito		33.810	616.653
Infraestructuras y Conexiones		527.677	371.245
TOTAL		1.112.207	1.397.148

El coste total sin IVA de la urbanización, se calculó incrementando un 25% sobre el coste de ejecución material, resultando un importe de 1.390.260 euros para la fase 1 y de 1.746.435 euros para la fase 2.

El presente apartado, se concibe como una actualización de los costes de urbanización correspondientes a la parte del Plan Especial, aún pendiente de ejecutar, es decir, los costes relativos a la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia". Los costes de urbanización atribuibles a la Unidad de Ejecución UE1 Oeste "Pedro Salvador" son los correspondientes al Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente y a su modificado.

6.1. LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2 ESTE "SU EMINENCIA"

Se actualizan en el presente apartado los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución UE1 Este "Su Eminencia" en base a los ajustes realizados en su ordenación pormenorizada derivadas de la adecuación de las determinaciones del Nuevo Plan General de Sevilla, y teniendo presente las infraestructuras finalmente resultantes del desarrollo de la Unidad de Ejecución UE1.

Analizada la situación actual en materia de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE2, se concluye que los gastos de urbanización atribuibles a la misma, serán, principalmente, los correspondientes a la urbanización interior del ámbito, y en menor medida, al desvío y paso a subterráneo de la línea de media tensión existente en el borde noreste del sector, al resto de conexiones con los servicios urbanos exteriores y al coste de urbanización del paso viario de comunicación con la Barriada de Bami, a través del tablero del ferrocarril sobre la Carretera de Su Eminencia.

Se estructura esta actualización del coste de urbanización de la UE2, valorando en primera instancia el coste de las conexiones con las infraestructuras exteriores, y los gastos de urbanización y ejecución de viarios asociados al ámbito, y en segundo lugar, los gastos correspondientes a la urbanización interior del ámbito.

A. COSTES DE LAS CONEXIONES EXTERIORES.

28 ABR. 2015

Los Costes de urbanización de las conexiones exteriores con los servicios urbanos básicos y del sistema viario local asociado de conexión con la Barriada de Bami, son los siguientes:

El Secretario de la Gerencia
P.D.



- | | | |
|----|---|----------|
| a. | Abastecimiento de agua. Conexión a las redes existentes: | 2.300 € |
| b. | Saneamiento. Conexión al ovoide general (tubería de DN 1000): | 1.850 € |
| c. | Energía Eléctrica. Desvío de la LAMT y paso a subterráneo: | 6.530 € |
| d. | Telecomunicaciones. Conexión con la red existente: | 1.350 € |
| c. | Conexión viaria con la Barriada Bami | 59.500 € |

El total de los costes de conexión con las infraestructuras exteriores asciende a 12.030 €, los costes de ejecución del viario de conexión con la Barriada de Bami, asciende a 59.500€.

B. COSTES DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR.

Tomando como base los datos de la ordenación propuesta y por aplicación de métodos específicos, nos acercaremos a una aproximación cercana a los costes de las obras de urbanización de los suelos pertenecientes al ámbito de la UE 2 Este "Su Eminencia".

El método adoptado es el denominado Método M.S.V. que postula que los costes de urbanización son proporcionales a las superficies de viario a urbanizar. Se emplea éste debido a su constatada fiabilidad, que ofrece una aproximación inicial a los costes de urbanización con una desviación máxima de un 5%.

Dicho método analítico-estadístico que permite estimar el importe del coste de urbanización, basado en la determinación estadística de módulos de repercusión del coste total de las obras de urbanización referidos a conceptos de fácil medición y objetividad suficiente. Sin embargo, existen otros componentes característicos de cada obra que no tienen ninguna relación con la superficie de vialidad y que, por tanto, no pueden repercutirse a un módulo estándar. Estos componentes singulares que no necesariamente se hallan en todas las obras de urbanización (desvíos de líneas eléctricas, derribo de edificaciones, estaciones de bombeo, etc.) se denominan Condicionantes No Repercutibles en el Módulo.

La representación sobre unos ejes cartesianos de los diferentes puntos que muestran la relación entre la superficie de vialidad, medida en metros cuadrados, y el coste de urbanización por cada metro cuadrado de viario, permite obtener una nube de puntos. Con dicha nube se ajusta, por el método de mínimos cuadrados, una curva cuya ecuación es la siguiente:

$$M^* = 28.957,98 S_{\text{viales}}^{-0,175854} \quad (1)$$

Donde M^* es el Módulo estándar que depende únicamente de la superficie de viales (S_{viales})

La ecuación obtenida representa el valor medio del Módulo o coste unitario por metro cuadrado de una muestra de 77 obras de urbanización, con precios referidos al diciembre de 1987.

Definiendo un coeficiente Kt de actualización de precios respecto a la fecha considerada, y teniendo en cuenta la existencia de factores no repercutibles en el módulo, una primera aproximación al método M.S.V. respondería a la siguiente expresión:

$$Cest = Mest \times Sviales + \Delta C \quad (2)$$

Siendo:

$$Mest = Kt \times M^* = Kt \times 28.957,98 \text{ Sviales}-0,175854$$

Dónde:

Kt: Factor de actualización de precios (respecto de diciembre de 1987)

Sviales: Superficie de vialidad en m²

Cest: Estimación del Coste

Mest: Módulo de repercusión estimado por el M.S.V.

ΔC : Coste de condicionantes No Repercutibles en el Módulo.

Esta primera aproximación permite obtener una estimación de los Costes de Urbanización teniendo en cuenta, exclusivamente, la superficie de vialidad, en el momento de ejecución de las obras y los factores No Repercutibles en el Módulo. Sin embargo, los autores del método definen otros factores propios de cada obra que influyen en la determinación del coste, estimando la repercusión de los mismos sobre el coste final, con el objeto de analizar una estimación más ajustada. A estos factores los denominan "Condicionantes Repercutibles en el Módulo", elaborando un listado de condicionantes clasificados según las distintas actividades de las obras urbanización: movimiento de tierra, pavimentación, alcantarillado electricidad, alumbrado y otros servicios.

A cada uno de los condicionantes repercutibles en el módulo se le atribuye un valor de repercusión (positivo o negativo) según la incidencia estimada del mismo sobre el coste de la obra de urbanización.

En la siguiente tabla se recogen el análisis de los condicionantes propios para la determinación del factor de repercusión:

Condicionantes		$\cdot_i$	Condiciones desfavorables	%	Condiciones media $\cdot_i = 0$	Condiciones favorables	%
Movimiento Tierras	Topografía	$\cdot_T$	Cota roja terraplén >1 m Cota roja desmonte >1,5 m	+3	0,3≤terraplén≥1,0 0,6≤desmonte≥1,5	Cota roja terraplén <0,3 m Cota roja desmonte <0,6 m	-3
	Compensación	$\cdot_C$	Necesidad de préstamos exteriores	+3	Compensación parcial y topografía variable	Terreno de cota roja <0,6 m totalmente compensado	-3
	Calidad	$\cdot_Q$	Suelos inadecuados	+1	Suelos tolerables o adecuados	Suelos seleccionados adecuados	-1
	Ripabilidad	$\cdot_R$	Terreno con roca	+2	Excavación normal	Terreno fácilmente excavable	-2

Pavimentación	Vialidad	*V	$\lambda = (S_v + S_p)/S_t < 35\%$	+3	$0,35 \leq \lambda \leq 0,50$	$\lambda = (S_v + S_p)/S_t > 50\%$	-3
	Pavimentos	*P	Tráfico pesado. Aglomerado 8-12 cm	+5	Tráfico medio. Aglomerado 6-8 cm	Tráfico ligero. Aglomerado 4-6 cm	-5
	Bordillos	*E	Anchura $Av < 9$ m y bordillos especiales; remontable, rigolas, etc	+1	$9 \text{ m} \leq Av \leq 12 \text{ m}$	Anchura $Av > 12$ m y bordillos ordinarios sin rigola	-1
	Zona geográfica	*Z	Muy desfavorable > 50 km a centros de producción	+1	$10 \text{ km} \leq d \leq 50 \text{ km}$	Muy favorable $d < 10$ km a centros de producción	-1
Alcantarillado	Sistema evacuación	*S	Sistema total o parcialmente separativo	+2,5	S. Unitario	Pluviales total por superficie	-2,5
	Diámetro conducciones	*D	Recogida cuencas exteriores y/o trazado en contrapendiente	+2,5	Pendientes normales	Sin cuenca exterior y pendiente por superficie	-2,5
	Tipología espacios parcelados	*Tp	Parcela de reducida dimensión (unifamiliar, etc)	+1	Proporcionalidad parcelas grandes y pequeñas	Parcela industrial plurifamiliar de gran dimensión	-1
	Ripabilidad-Calidad	*R,Q	Zanjas en roca i/o relleno de préstamos.	+1	Terreno excavable dimensiones zanjales normales	Zanjas de profundidad $< 1,5\text{m}$ fácil excavación	-1
Electricidad	Relación nº centros/ S_{viales}	*ET	≥ 1 CT por cada 4.000 m^2 de vial	+5	$1 \text{ CT} / 4.000 \text{ m}^2 \text{ vial} \leq 1 \text{ CT} / 17.000 \text{ m}^2 \text{ vial}$	$\geq 1 \text{ CT}$ por cada 17.000 m^2 de vial	-5
	Tipología centros de transformación	*T,E	A nivel de rasantes de los viarios	+5	Proporcionalidad CT aéreos y a nivel rasantes	Aéreos	-5
	Acometida en alta	*MT	Longitud de la acometida $L \geq$ máxima distancia entre límites de la urbanización	+3	Valores intermedios de L	Longitud de la acometida $L < 1/3$ máxima distancia entre límites de la urbanización	-3
Alumbrado	Anchura de viales	*AV	$Av < 9 \text{ m}$	+2,5	$9 \text{ m} \leq Av \leq 12 \text{ m}$	$Av > 12 \text{ m}$	-2,5
	Nivel de iluminación	*NI	Nivel de iluminación $N > 15 \text{ lux}$	+3	$7 \text{ lux} \leq N \leq 15 \text{ lux}$	Nivel de iluminación $N < 7 \text{ lux}$	-3
	Tipología puntos de luz	*LL	Farolas	+3	Proporcionalidad de los dos tipos de puntos de luz	Báculos y columnas	-3
Otros Servicios	Nº y tipos de servicios	*Ns	Todos los servicios (red telefonía secundaria enterrada)	+4	Abastecimiento de agua y gas y/o red telefonía primaria	Servicios mínimos (abastecimiento de agua)	-4
	Tipología espacios parcelados	*Tp	Reducidas dimensiones	+2	Proporcionalidad parcelas grandes y pequeñas	Grandes dimensiones	-2
	Anchura de viales	*Av	$Av < 9 \text{ m}$	+2,5	$9 \text{ m} \leq Av \leq 12 \text{ m}$	$Av > 12 \text{ m}$	-2,5

Tabla 1: Condicionantes para el Factor de Repercusión en el Módulo

Así, se define un Factor de Repercusión: $(1 + \alpha/100)$ que, introducido en la fórmula (2), permite obtener la expresión definitiva de estimación del Coste de Urbanización

$$C_{est} = K_i [(1 + \alpha/100) \times 28.957,98 S_{viales}^{-0,175854} \times S_{viales} + \Delta C] \quad (3)$$

El Secretario de la Gerencia

P.D.



Ésta es, en definitiva, la fórmula que permite estimar los costes de urbanización, con una desviación máxima del 5%, teniendo en consideración la superficie de viales urbanizar, los condicionantes repercutibles en el módulo característicos de cada obra y los factores no repercutibles en el módulo estándar.

Ahora bien, hay que considerar que la simple aplicación de las fórmulas (1) y (2) proporciona una estimación del coste con una aproximación considerable. La reducida incidencia de los condicionantes particulares de cada obra sobre el coste final ($\alpha/100$) se puede comprender si se tiene en cuenta que, en general, los diferentes condicionantes que producen los incrementos y disminuciones del coste respecto del coste medio, se compensan entre sí.

El método M.S.V. ha sido revisado y actualizado, con posterioridad a la fecha de su publicación, ampliando el tamaño de la muestra hasta incluir 120 obras de urbanización y actualizando precios.

Por tanto, la nueva fórmula del Método MSV actualizado a Junio de 1998 es la siguiente:

$$C_{est} = K_i [(1 + \alpha/100) \times 44.129,09 S_{viales}^{-0,175854} \times S_{viales} + \Delta C] \quad (4)$$

Siendo K_i : Coeficiente de actualización respecto de Junio de 1998.

A fin de utilizar una fórmula de revisión específica para las obras de urbanización, el método analizó los diferentes componentes del coste en la muestra de obras estudiadas, llegando a las siguientes conclusiones:

- Ligantes bituminosos: influyen en la pavimentación con una repercusión del coste que oscila entre el 8% y el 12%.
- Cemento: influye en la pavimentación (aceras y bordillos), en la construcción del alcantarillado (tubos, lechos de hormigón, etc.) y en el resto de los servicios (protecciones, cimentación de báculos, elementos prefabricados, etc.). Su influencia total puede oscilar entre el 10% y el 16%.
- Energía: considerando la maquinaria de construcción y los procesos de fabricación, se debe prever una influencia que oscila entre el 20% y el 28%.
- Cobre: influye en las instalaciones de alumbrado público, con una proporción del 3% al 5%.
- Acero: su influencia es del orden del 2%.
- Aluminio: influye en las instalaciones de suministro de energía eléctrica, con una proporción aproximada del 2% al 4%.

28 ABR 2015

- Mano de Obra: considerando los gastos directos, los gastos indirectos y la mano de obra de los diferentes procesos de fabricación, se debe considerar una influencia que oscila entre el 35% y el 50%.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A partir de la media de los valores de los porcentajes anteriores se llega a la siguiente fórmula de revisión:

$$K_t = 0,42 H_t/H_o + 0,26 E_t/E_o + 0,13 C_t/C_o + 0,10 L_t/L_o + 0,05 Cu_t/Cu_o + 0,02 Al_t/Al_o + 0,02 S_t/S_o$$

Dónde:

- H: Precios mano de Obra
- E: Precios Energía
- C: Precios Cemento
- L: Precios Ligantes Bituminosos
- Cu: Precios Cobre
- Al: Precios Aluminio
- S: Precios Acero

Los precios con el subíndice "0" son los del mes de junio de 1998, que se corresponden con la fecha de actualización del método MSV, y los precios con el subíndice "t" son los correspondientes a 2012, últimos datos disponibles publicados hasta la fecha.

Para aplicar la fórmula de revisión arriba mencionada tomaremos los datos publicados por el Ministerio de Economía y Hacienda.

En la aplicación del método se han adoptado los siguientes valores:

Movimiento de Tierras:

- Topografía: debido a que las rasantes se adaptan plenamente a la topografía, no incide este valor. Por tanto el factor a aplicar será de -3.
- Compensación: por los motivos anteriormente expuestos, podemos pensar que el movimiento de tierras estará compensado. Por tanto el factor a aplicar será de -3.
- Calidad: a expensas de estudios geotécnicos individualizados, podemos pensar que los suelos serán adecuados o, al menos, tolerables. Por lo que el factor a aplicar será de 0.
- Ripabilidad: se presupone que las condiciones de excavabilidad serán normales. El factor a aplicar será 0.

Pavimentación.

- Vialidad: se define $\cdot_v$ como la relación entre la superficie destinada a zonas peatonales o aceras frente a la superficie total. De media esta relación es inferior al 35%, por lo que el factor a aplicar será de +3.

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Pavimentos: se puede considerar que tráfico bajo, por lo que el factor a aplicar - 5.
- Bordillos: como regla general la anchura de los viarios mayores de 12 m, por lo que el factor de repercusión correspondiente será -1.
- Zona geográfica: el factor de repercusión debido a este condicionante será 0.

Alcantarillado:

- Sistema de evacuación: unitario el factor adoptado es 0.
- Diámetro de conducciones: se presupone que no habrá grandes trazados en contrapendiente por lo que el factor adoptado es 0.
- Tipología de espacios parcelados: se adopta el factor -1 correspondiente a parcela plurifamiliar de gran dimensión.
- Ripabilidad-Calidad: se considera como norma general, terrenos excavables y dimensiones de zanjas normales, por lo que adoptamos el valor de 0.

Energía eléctrica:

- nº Centros/Superficie viales: atendiendo a las necesidades medias de consumo eléctrico, estudiadas en apartados anteriores, y que los centros de transformación se ubican en las parcelas de infraestructura, el factor de repercusión adoptado es 0.
- Tipología de los Centros de transformación: se construirán a nivel de rasantes de parcela y viarios, integrados en los edificios, por lo que el factor a aplicar será de +5.
- Acometidas en alta: se valora de forma independiente.

Alumbrado:

- Anchura de viales: como destacábamos anteriormente la anchura de los viarios es mayor a 12m, por lo que el factor de repercusión correspondiente será 0.
- Nivel de iluminación: deberá ser superior a los 5-10 lux.
- Tipología de los puntos de luz: estarán constituidos por báculos columnas. El factor a aplicar será de -3.

Otros Servicios:

- Número y tipo de servicios: se construirán todos los servicios (telefonía enterrada, canalizaciones baja y media tensión,...).
- Tipología de los espacios parcelados: se toma el valor correspondiente a parcelas de grandes dimensiones, -2.

28 ABR. 2015

- Anchura de viales: está comprendida entre 7 y 12 m, por lo que el factor de repercusión correspondiente será -2.5.

En el coste por metro cuadrado se incluye la pavimentación de viarios, construcción de los servicios urbanos de abastecimiento, aguas residuales, red de pluviales, energía eléctrica de media tensión y centros de transformación, red de gas natural, alumbrado público, telecomunicaciones, e instalaciones de residuos urbanos.



Aplicaremos el método sobre la superficie total destinada a viario, 9.090 m², dado que los condicionantes calculados anteriormente, reflejan las situaciones medias del conjunto de la actuación.

El coste total de la urbanización interior por aplicación de la fórmula del M.S.V. tomando la superficie total de viario, 10.941m² es de 928.781,49€, que supone una repercusión media de 84,89€ por metro cuadrado de viario.

La ordenación pretende además el tratamiento suave, con una actuación mínima encaminada a ajardinado sencillo, compuesto por manto gramíneo, caminos de albero con la plantación de alguna especie arbustiva para los 7.857 m² de reserva de Sistema General Viario, incluidos en la UE2) propuesto en el borde oriental del sector, que se valora en 0,5 €/m², dando un importe total de 3.9828,50 €.

La suma de la urbanización de los viarios y de la adecuación ambiental de la reserva de sistema general asciende a 932.709,99€, cantidad a la que habrá que sumar el 1% del total como gastos en Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras (9.327,09).

Por tanto el Presupuesto de Ejecución Material correspondiente a la urbanización interior de la Unidad de Ejecución UE2 del PERI será de 942.037,09€.

Las cantidades equivalentes a los capítulos en los que se puede dividir la obra de urbanización se reflejan en el siguiente cuadro:

N.	CAPÍTULO	IMPORTE	PORCENTAJE
1	MOVIMIENTO TIERRAS	27.863,44	3,00%
2	REDES DE SANEAMIENTO	185.756,30	20,00%
3	REDES DE ABASTECIMIENTO	107.367,14	11,56%
4	REDES ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN	86.005,17	9,26%
5	REDES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN	108.295,92	11,66%
6	ALUMBRADO PÚBLICO	28.792,23	3,10%
7	REDES DE TELECOMUNICACIONES	21.547,73	2,32%
8	FIRMES Y PAVIMENTOS	339.098,12	36,51%
9	SEÑALIZACIÓN	9.845,08	1,06%
10	PLANTACIONES Y ZONAS AJARDINADAS	5.015,42	0,54%
11	SEGURIDAD Y SALUD	9.194,94	0,99%
	PEM	928.781,49	

Tabla 2: Resumen de los Costes de Urbanización Interior por Capítulos

C. GASTOS ATRIBUIBLES A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2 ESTE "SU EMINENCIA".

28 ABR. 2015

Los gastos totales de urbanización atribuibles a la Unidad de Ejecución UE2 Este "Su Eminencia" son los siguientes:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



a. Coste urbanización interior.	942.037,09€
b. Conexiones exteriores con los Servicios Urbanos.	12.030 €
c. Paso viario. Conexión Bami	59.500 €

COSTES TOTAL. 1.013.567,09€

A este importe costes de urbanización hay que sumarle la indemnización por las construcciones existentes en los terrenos del cuartel, los costes de la demolición de las mismas, los Gastos Generales y Beneficio Industrial (aplicables al coste de la urbanización), los costes derivados de la redacción de proyectos, así como los costes de las distintas tasas y publicidad de los documentos. Al valor total obtenido, se le aplica el IVA, así tenemos:

Indemnización por edificaciones existentes (s/catastro)	675.632,81 €.
Coste de la Demolición	163.566,65€.
Coste Total de Urbanización	1.013.567,09€.
Gastos Generales y B.I. (19%)	192.577,75€.
Redacción Técnica de Proyecto de Urbanización	81.141€.
Tasa Licencia Urbanización (1,85% del Coste de Urb.)	22.313,68€.
Otras Tasas	2.000 €.
Publicación	200 €.
TOTAL	2.150.998,98€.
21% IVA.	451.709,79€.
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.602.708,76€.

Por último, indicar que al tratarse de la innovación de un PERI aprobado desde 2004 y que se formula la presente Innovación por requerimiento directo de la Revisión del PGOU de 2006 (no por iniciativa propia de los propietarios privados), hay que considerar no exigible la justificación de la memoria o informe de sostenibilidad económica establecida en el TRLS 08 y en la reforma de la LOUA aprobada por Ley 2/2012, dado que la aprobación de la ordenación pormenorizada ya se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de dicha legislación. Y la presente Innovación no incorpora ni mayores edificabilidades ni mayores intensidades, sin que el coste de mantenimiento de la urbanización interior resultante de la Innovación sea superior a la resultante de la ordenación pormenorizada contemplada en el PERI de 2004; incluso, desde el punto de vista del mantenimiento del viario local, el coste de mantenimiento es proporcionalmente inferior.

De otra parte, la implantación de las infraestructuras necesarias corre a cargo de la actuación urbanizadora, sin alteración de las cargas correspondientes de la UE-1 y UE2.

Finalmente, debe recordarse que con la presente Innovación, el Ayuntamiento asegura la cesión gratuita de la reserva de terrenos de sistema general viario de 7.857 m², que no precisará expropiar cuando en el futuro se acometa la ejecución de este viario vinculado a la operación de soterramiento de la línea del ferrocarril conforme a las previsiones del Nuevo PGOU.

(*) La actualización del Estudio Económico y Financiero del presente apartado, se complementa con el análisis de la viabilidad económica de la actuación propuesta, que se detalla en el Anexo 3 de la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual del PERI.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



D. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL DERECHO DE LOS PROPIETARIOS QUE NO PUEDEN MATERIALIZAR SU APROVECHAMIENTO EN EL ÁMBITO OBJETO DE REFORMA INTERIOR.

A los efectos de la reparcelación, y considerando que el derecho al aprovechamiento urbanístico de ADIF no genera derecho a la atribución de una parcela edificable resultante (por ser dicho derecho menor a la edificabilidad atribuida a la parcela mínima resultante), se establece la siguiente evaluación económica:

Superficie ADIF incorporada al proceso urbanizador: 1.958 m².

Derecho de Aprovechamiento Susceptible de Adquisición: 1.958 m² x 90% x 0,58935632Ua/m²s.

Aprovechamiento ADIF: 0,90*0,58935632*1.958= 1.038,56Uas

Este derecho de aprovechamiento conlleva hacer frente a las cargas urbanísticas proporcionales. No obstante, a los efectos de su valoración económica, se debe tener presente que el precio de adquisición en concurso público de los terrenos de IDS Palmera residencial S.A. (47.104 m²), fue de 6.012.482,08€. Este valor se corresponde con un derecho de aprovechamiento urbanístico que es el siguiente:

$47.104 \text{ m}^2 / 49.062 = 96,0091\%$ (participación IDS Palmera Residencial S.A.)

$96,0091\% \times \text{Aprovechamiento Objetivo (28.915 m}^2\text{t)} \times 90\% = 24.984,93\text{m}^2\text{t}.$

No obstante, en el valor de adquisición de la superficie IDS Palmera Residencial S.A. (47.104 m²), se tuvo presente el valor catastral de las edificaciones existentes en dicha superficie, que asciende a 675.632,81€.

Por tanto, el valor neto de adquisición de la superficie de terrenos (sin consideración a las edificaciones) fue de:

$6.012.482,08\text{€} - 675.632,81\text{€} = 5.336.849,27\text{€}$

Este valor total, representa un valor unitario por m² techo de:

$5.336.849,27\text{€} / 24.984,93 \text{ m}^2\text{t} = 213,60\text{€/m}^2\text{t}$

Si se aplica, este valor a la edificabilidad patrimonializable perteneciente a ADIF, resultaría una estimación en cuanto valor de compensación económica en el proceso reparcelatorio de:

$3,9909\% \times 28.915 \text{ m}^2\text{t} \times 90\% = 1.038,56 \text{ m}^2\text{t} \text{ (UA)}$
 $213,60\text{€} \times 1.038,56\text{m}^2\text{t} = 221.837,21\text{€}$

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN DEL PERI SU-Y ANEXO NORMATIVO DE ALTERACIONES DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PERI SU-7

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



NORMA ÚNICA.-

1. La presente Innovación, con carácter de modificación puntual, del Plan Especial de Reforma Interior SU-7 se formula para el desarrollo del ajuste y adaptación de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI SU-7 aprobado definitivamente por acuerdo plenario de abril de 26 de abril de 2004 a los requerimientos del Plan General de Ordenación Urbana de 2006 establecidos para el Ámbito de Planeamiento Incorporado API-DBP-01.
2. La presente Innovación del PERI SU-7, incluido su Anexo Normativo, entrará en vigor, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local una vez que se publique la resolución de su aprobación definitiva, conjuntamente con el contenido completo de las presentes Normas y haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, desde la recepción de la comunicación a que se refiere este precepto por parte de la Administración competente en la materia (la Administración autonómica).
3. Quedan derogados y sustituidos los concretos preceptos de las Ordenanzas incorporadas en el documento del Plan Especial de Reforma Interior PERI SU-7 aprobado definitivamente por acuerdo plenario de abril de 26 de abril de 2004 que se opongan a las determinaciones establecidas en la presente Norma y en el Anexo Normativo siguiente relativo a las Innovaciones de las Ordenanzas reguladoras del PERI SU-7, y que constituirán la normativa aplicable en el Ámbito de Planeamiento Incorporado API-DBP-01 conjuntamente con los preceptos no derogados de las Ordenanzas aprobadas el 26 de abril de 2004.

ANEXO NORMATIVO DE LAS INNOVACIONES A LAS ORDENANZAS DEL PERI SU-7.

Los preceptos que se indican a continuación de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior PERI SU-7 aprobado definitivamente por acuerdo plenario de abril de 26 de abril de 2004, quedan sustituidos por la siguiente regulación:

TÍTULO PRELIMINAR ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

Art.1. Objeto y Contenido

El presente Plan Especial tiene por objeto el desarrollo de la ordenación pormenorizada del planeamiento general de Sevilla en el Ámbito de Planeamiento Incorporado identificado como API-DBP-01 en el PGOU de 2006 vigente, y que se corresponde con el ámbito del PERI SU-7 "Su Eminencia" previsto en el PGOU anterior.

El ámbito territorial es el delimitado en el PGOU vigente para API-DBP-01

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

28 ABR. 2015

Art. 4 Desarrollo.

En desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detallado de las condiciones que se señalan en el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla de 2006.

Sevilla,

28 de abril de 2015



Art.5. Gestión

3. La gestión de la Unidad de Ejecución 2 Este, se desarrollará en una etapa. Los propietarios del suelo deberán presentar ante la Administración Actuante, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Innovación del PERI SU-7 formulada para su ajuste y adaptación a los requerimientos del Plan General de Ordenación Urbana de 2006 establecidos para el Ámbito de Planeamiento Incorporado API-DBP-01. En el caso de propietario único, o acuerdo entre los propietarios con derecho al aprovechamiento, se podrá presentar en los mismos plazos aquí regulados, la solicitud de innecesidad de Junta de Compensación y el Proyecto de Reparcelación simple, asumiendo los interesados los costes de urbanización

La ejecución de la conexión viaria con la Calle Baños de la Encina, utilizando la plataforma del ferrocarril existente, no se considera una carga obligatoria de la urbanización de la UE2, sino una mejora de las condiciones de accesibilidad y permeabilidad del ámbito. La ejecución de esta conexión viaria se tramitará como Proyecto Ordinario de Obra, independiente del Proyecto de Urbanización, y estará sujeto a la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), y, en última instancia, a la admisión por parte del Ayuntamiento de Sevilla de las obligaciones y condiciones de gestión y mantenimiento asociadas este viario de uso público, que discurre por una infraestructura perteneciente a ADIF. En caso de admitirse por parte de las dos administraciones, la financiación de esta conexión viaria, correrá a cargo del promotor de la actuación.

4. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Las obras de urbanización, deberán estar concluidas en el plazo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo regulado en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU de Sevilla, el Proyecto de Urbanización, si así lo requiere, por facilidad de gestión, podrá ampliar el número de etapas y plazos establecido por el PERI, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación, o en caso de propietario único, este aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE ZONA.

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.10. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Especial distingue las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona de Edificación Abierta.
- Zona de Edificación en Bloque Alineado a vial.
- Zona de Edificación Especial.

Art.11 Condiciones generales de uso y edificación.

28 ABR. 2015

1. Las disposiciones de los Títulos VI y VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2006 vigentes, relativos a las condiciones generales de la edificación y de la edificación se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Capítulo II. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Las edificaciones que integran esta zona se caracterizan por la presencia dominante de ordenación abierta de edificios en vivienda plurifamiliar en altura generalmente en bloques aislados que permiten una mayor liberación del espacio libre de parcela.

Art. 13. Delimitación

1. Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas", como parcela F.
2. Dada la regulación específica en el presente Capítulo de las condiciones de edificación de la parcela F no será obligatorio la formulación de un Estudio de Detalle en la misma.

Art. 14. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas". Este parcelario podrá subdividirse en parcelas con una superficie mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

La parcela F podrá ser objeto de agregación con la parcela E1 o/y E2, a condición de que edificación unitaria respete en cada parcela original las condiciones particulares de edificación que se establecen en este Capítulo II para la parcela F y en el Capítulo III para la parcela E1 y E2.

Art. 15. Condiciones de alineación.

Las edificaciones se dispondrán entre las alineaciones exteriores y la línea envolvente máxima de la edificación señalada en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas".

Art. 16. Retranqueos.

Las edificaciones podrán retranquearse libremente de la alineación exterior. Se deberá respetar el retranqueo mínimo establecido respecto a las parcelas colindantes.

Art. 17. Ocupación sobre la cota de referencia.

1. La edificación podrá ocupar como máximo un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de parcela.
2. No obstante se permite una ocupación máxima del 50% de la parcela, en plantas bajas, cuando estas se destinen a usos no residenciales.

Art. 18. Ocupación bajo la cota de referencia.

28 ABR. 2015

La ocupación bajo la cota de referencia se ajustará a idénticas condiciones que las establecidas en el artículo 12.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

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



Art. 19. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de PB+12 (45,30 metros). No obstante, en el supuesto de alineación a vial de la edificación de la parcela F hacia las calles V3 y V4, la altura máxima en primera crujía (cuatro metros desde la alineación exterior) no podrá ser, en ningún caso, superior a PB+8 (31,70 metros).

Con carácter general la altura mínima en número de plantas será de PB+6, sin perjuicio de que puedan existir cuerpos edificados de altura menor

2. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para los edificios exentos.

3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cuarenta (340) centímetros en plantas superiores.

4. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

Art. 20. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela será la establecida en el cuadro anexo.

2. La edificabilidad asignada a la parcela se distribuirá en tres volúmenes edificatorios. La separación entre las edificaciones resultantes deberá ser superior a la mitad de la altura máxima establecida (H/2).

Art. 21. Patios.

Se permiten los patios de luces y ventilación, que deberán situarse a una distancia mínimo de tres (3) metros de los planos de fachada.

Art. 22. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares destinadas a uso colectivo e instalaciones generales con las siguientes limitaciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de altura.
- b. Se situarán cumpliendo las condiciones de alineación y retranqueos fijados en el Plan Especial. No obstante en el caso de agregación de parcelas, las construcciones auxiliares, no estarán sujetas al cumplimiento de separación a linderos privados establecida para la edificación principal entre las parcelas objeto de la agregación.
- c. La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela.

Art. 23. Condiciones particulares de usos

28 ABR. 2015

El uso determinado será el residencial en la categoría de residencial colectiva. El número de viviendas por parcela será el establecido en el cuadro anexo para ~~cada~~ parcela.

El Secretario de la Gerencia

P.D.

Además del uso determinado se permiten, como compatibles, el aparcamiento bajo rasante, y sobre planta baja y altas los admitidos en el artículo 12.4.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística vigente para la zona de ordenanza de Edificación Abierta.



Capítulo III. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE ALINEADO A VIAL

Las edificaciones que integran esta Zona de caracterizan por basarse en tipologías de ordenación abierta -bloques lineales- en las que los edificios presentan parte de su fachada conformando frente hacia los espacios públicos, calles o plazas existentes, quedando en consecuencia la forma de la edificación vinculada a las alineaciones que el Plan Especial determina.

Art. 24. Delimitación

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas", como parcelas B, C, D, E1 y E2.

Art. 25. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas". Este parcelario no podrá subdividirse para el caso de las parcelas B, C y D, pudiendo agregarse libremente las parcelas que constituyen la zona.

Para el caso de las parcela E1, está podrá subdividirse en parcelas con una superficie mínima de 2.000 m2, pudiendo ser agrupada con la E2 y la F, a condición de que la edificación unitaria resultante respete en cada parcela original las condiciones particulares de edificación que se establecen en este Capítulo III para las parcela E1 y E2 y en el Capítulo II para la parcela F.

Art. 26. Condiciones de alineación.

Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada paralelas a las alineaciones marcadas en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas", pudiendo retranquearse libremente respecto al lindero con frente a Carretera de Su Eminencia, y en las condiciones establecidas en el artículo 27, para el resto de sus fachadas. No se admitirán frentes de fachada alineados a vial de longitud superior a cincuenta y cinco (55) metros.

Las edificaciones se dispondrán entre las alineaciones exteriores y la línea envolvente máxima de la edificación señalada en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas".

Para el caso de las parcelas E1 y E2, dentro de la envolvente máxima de la edificación establecida en el Plano de Ordenación N°2 "Calificación y Alturas", podrán desarrollarse una o varias edificaciones. En el supuesto de distribución de la edificabilidad en varias

edificaciones, la separación entre las mismas deberá ser superior a la mitad de la altura máxima establecida (H/2).

28 ABR. 2015

En todo caso, los planos de fachada exteriores de las edificaciones deberán situarse a una distancia al eje de los viales superior a la mitad de su altura, medida esta sin considerar los áticos, cuando se ubiquen retranqueados de dichos planos de fachada.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 29. Ocupación bajo la cota de referencia.

La ocupación bajo la cota de referencia se ajustará a idénticas condiciones que las establecidas en el artículo 12.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 30. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación será:

- En la parcela B de PB+5 (21,50 metros).
- En las parcelas C, D, de PB+5+A (24,90 metros).
- En las parcelas E1 y E2, de PB+9(35,10 metros).

No obstante, en el supuesto de alineación a vial de la edificación de las parcelas E1 hacia la calle V4, la altura máxima en primera crujía (cuatro metros desde la alineación exterior) no podrá ser superior a PB+8 (31,70 metros).

2. La altura máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose la cota de referencia por las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cuarenta (340) centímetros en plantas superiores.

3. Con carácter general, la altura mínima en número de plantas será de PB+1+A, sin perjuicio de que puedan existir cuerpos edificados de altura menor. No obstante, en las parcelas E1 y E2, la altura mínima en alturas de plantas será de PB+6 sin perjuicio de que puedan existir cuerpos edificados de altura menor

4. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

5. Dentro de las alturas máximas y mínimas establecidas para las parcelas E1 y E2, se permiten áticos retranqueados.

6. En las parcelas E1 y E2, se permiten plantas bajas alineadas a vial a la Calle Jándula y Avda. de Su Eminencia. Sobre dichas plantas bajas se podrán levantar volúmenes edificados en las condiciones de alineación, ocupación, alturas y número de plantas regulados en los artículos 26, 29 y en el presente artículo 30.

Art. 31. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela será la establecida en el cuadro anexo.

Art. 33. Construcciones auxiliares.

28 ABR. 2015

Se permiten construcciones auxiliares destinadas a uso colectivo e instalaciones generales con las siguientes limitaciones:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- b. No podrán exceder de una (1) planta ni de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de altura.

b. Se situarán cumpliendo las condiciones de alineación y retranqueos fijados en el Plan Especial. No obstante en el caso de agregación de parcelas, las construcciones auxiliares, no estarán sujetas al cumplimiento de separación a linderos privados establecida para la edificación principal entre las parcelas objeto de la agregación.

- c. La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela.

Art. 34. Condiciones particulares de usos

El uso determinado será el residencial en la categoría de residencial colectiva. En ningún caso el número de viviendas por parcela podrá superar el establecido en el cuadro anexo.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

1. Bajo rasante:
 - Aparcamiento
2. Planta Baja:
 - Espectáculos y Salas de reunión
 - Oficinas
 - Comercial en la categoría de local comercial y agrupación comercial
 - Hospedaje
 - Dotacional
3. Plantas altas:
 - Hospedaje
 - Dotacional
 - Oficinas si se trata de uso exclusivo en plantas altas.

28 ABR. 2015

Sevilla,
B. Secretario de la Corporación
P.D.



ANEXO: CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y PARÁMETROS BÁSICOS DE PARCELAS RESIDENCIALES

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº VIVIENDAS
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1. OESTE				
A	5.764	1.100	20%	2
B	3.004	5.300	60%	46
C	6.256	10.530	60%	90
D	2.233	6.355	60%	54
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ESTE				
E1	6.704 m2	10.340,00 m2	60%	94
E2	1.508 m2	2.891,50 m2	60%	24
F	6.373 m2	15.683,50 m2	35%(*)	120
TOTAL	14.585 m2	28.915 M2		238

(*) En la zona de ordenanza de Edificación Abierta se permite incrementar la ocupación de parcela establecida de 35% hasta un máximo del 50%, exclusivamente en las plantas bajas, y cuando estas se destinen a usos no residenciales.

28 ABR. 2015

DOCUMENTO III. ANEXOS

ANEXO 01. RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se detallan a continuación las parcelas catastrales incluidas en cada una de las unidades de ejecución en las que se ha dividido el ámbito del Plan Especial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1 PEDRO SALVADOR

Los datos de los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución UE1 y detallados en el presente anexo, son los resultantes de la adjudicación recogida en el Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente en febrero 2006.

- Parcela 63860 02** UE1. Parcela A.
Familia Gamero-Cívico de la Lastra
Carretera de Su Eminencia 10, 41013 Sevilla
- Parcela 66860 06** UE1. Parcelas B y C.
Inmobiliaria Urbis S.A.
Avda. San Fco. Javier, 2441018 Sevilla
- Parcela 66860 07** UE1. Parcela D1.
Inmobiliaria Urbis S.A.
Avda. San Fco. Javier, 2441018 Sevilla
- Parcela 66860 03** UE1. Parcela D2.
Ayuntamiento de Sevilla
- Parcela 63879 03** UE1. Parcela E.
Comunidad Autónoma de Andalucía.
Instituto de Formación Profesional de Heliópolis.
Calle Guadalbullón 1, 41013 Sevilla
- Parcela 66860 01** UE1. Parcela S1.
Ayuntamiento de Sevilla
Gerencia de Urbanismo
Avda. Carlos III. Isla de la Cartuja, 41092 Sevilla
- Parcela 66860 05** UE1. Parcela S1.
Ayuntamiento de Sevilla
Gerencia de Urbanismo
Avda. Carlos III. Isla de la Cartuja, 41092 Sevilla
- Parcela 66861 01** UE2. Parcela S2.
Ayuntamiento de Sevilla
Gerencia de Urbanismo
Avda. Carlos III. Isla de la Cartuja, 41092 Sevilla

El resto de los terrenos perteneciente a la Unidad de Ejecución UE1, y no incluidos en parcelas catastrales, se corresponden con suelos pertenecientes al dominio público viario y al sistema de espacios libres públicos.

28 ABR. 2015

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2CUARTEL DE SU EMINENCIA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En el ámbito de la Unidad de Ejecución UE2, objeto de la presente innovación del Plan Especial, solo existe una parcela catastral, que es la correspondiente al antiguo Cuartel de Intendencia de Su Eminencia.

Parcela 66860 04

Antiguo Cuartel de Su Eminencia.
IDS Palmera Residencial S.A.
Calle Ángel Gelán 2, 41013 Sevilla

Se adjunta a continuación certificación catastral y nota simple de la Parcela 6668004

Además de esta propiedad, identificada con referencia catastral, se localizan en el interior del ámbito, terrenos propiedad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, asociados al paso de la línea férrea Sevilla-Cádiz, y viario público, de carácter local, propiedad del Ayuntamiento de Sevilla.

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API DBP-01.

DOCUMENTO II: ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

- A. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE CONSUMO DE AGUA Y CAUDAL DE PLUVIALES PARA EVALUAR LA GARANTÍA DE SUMINISTRO DE SERVICIOS EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

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

DOCUMENTO II. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE CONSUMO DE AGUA Y CAUDAL DE PLUVIALES PARA EVALUAR LA GARANTÍA DE SUMINISTRO DE SERVICIOS EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

- A1. CARACTERÍSTICAS DE LA UE2 "CUARTEL DE SU EMINENCIA"
- A2. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE AGUA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA UE2 DEL PERI SU-7.
- A3. CÁLCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES.
- A4. PLANOS

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A1. CARACTERÍSTICAS DE LA UE2 "CUARTEL DE SU EMINENCIA"

28 ABR. 2015

Las características y parámetros urbanísticos de la UE2 Cuartel de Su Eminencia son los siguientes:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



UE2 ESTE "SU EMINENCIA" P.D.	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global	Residencial
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución	50.763 m2.
Edificabilidad máxima:	28.915 m2t
Número de viviendas	238 viviendas
Superficie de parcelas residenciales:	14.585 m2
Superficie de equipamientos y espacios libres:	17.380 m2
	Docente
	Deportivo
	SIPS
Superficie de viario :	10.941 m2
Superficie de Reserva de Sistema General Viario	7.857m2
Edificabilidad neta media:	1,98 m2t/m2s

- Las reservas dotacionales.

	TIPO	SUPERFICIE
Dotaciones Locales	Equipamiento Educativo - E	6.850 m2
	Equipamiento Deportivo - D	10.200 m2
	Equipamiento SIPS - S	330 m2
	Sistema Viario	10.941 m2
Sistemas Generales	Reserva de Sistema Viario	7.857 m2
TOTAL		36.178 M2

- El suelo edificable y las tipologías residenciales..

PARCELA	ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS
E1	Bloque alineado a vial	6.704 m2	10.340,00m2	94
E2	Bloque alineado a vial	1.508m2	2.891,50 m2	24
F	Edificación Abierta	6.373 m2	15.683,50 m2	120
TOTAL		14.585 m2	28.915 M2	238

A2. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE AGUA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA UE2 DEL PERI SU-7.

28 ABR. 2015

Para el cálculo de la dotación de agua requerida para dar inicio al crecimiento residencial previsto en la UE2 del PERI SU7 se han empleado los siguientes criterios:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Dotación de 300 litros x hab. y día, considerando una ocupación de 3 habitantes por vivienda, para el uso residencial.
- Dotación de 0,5 l por cada 1000 m2 de superficie para el uso dotacional
- Coeficiente de punta y de simultaneidad de 1,3

Teniendo en cuenta la edificabilidad, número de viviendas y metros cuadrados de superficie dotacional, la dotación necesaria se resume en la siguiente tabla:

USOS	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	CAUDAL MEDIO (l/s)	CAUDAL PUNTA (l/s)
RESIDENCIAL	28.915	238	1,65	2,15
DOTACIONAL.	17.578		8,69	11,43
TOTAL	46.293	238	10,44	13,57

Para el número de viviendas propuesto y la edificabilidad dotacional existente se estima una demanda de caudal medio de 10,44 l/s y de caudal punta de 13,57 l/s.

A3. CÁLCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES

28 ABR. 2015

Las cuencas estudiadas en el presente estudio pueden ser consideradas como pequeñas por lo que aplicaremos los métodos hidrometeorológicos contenidos en la Norma 5.2-I.C., basados en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca.

El Secretario de la Gerencia P.D.



Obtendremos el caudal, Q, en el punto de desagüe de una cuenca mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{K}$$

Siendo:

- C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca.
- A = Área de la cuenca.
- I = Intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.
- K = Coeficiente según 5.2-I.C., Tabla 2.1. Adoptamos K= 1/300

AJUSTE DE GUMBEL

Estación: 5-790. Sevilla-Tablada

Periodos de retorno Años	Precipitaciones esperadas mm/h
2	49,3
5	65,4
10	76,1
25	89,6
50	99,6
75	105,4
100	109,5
250	122,5
500	132,4
1000	142,3

La intensidad media de precipitación, I_t (mm/h), que emplearemos en la estimación de caudales se obtiene de la fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Dónde:

- I_d (mm/h) = Intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno considerado. Es igual a $P_d/24$.
- P_d (mm) = Precipitación Total diaria correspondiente al período de retorno considerado.

- I_1 (mm/h) = Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor I_1/I_d se toma de la figura 2.2 de 5.2-I.C.
- $t(h)$ = Duración del intervalo a que se refiere I , que se tomará igual al tiempo de concentración.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Para el caso que nos ocupa podemos deducir el tiempo de concentración $T(h)$ relacionado con la intensidad media de precipitación, mediante la fórmula:

$$T = 0,3 \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0,76}$$

Siendo:

- L (Km) = Longitud del cauce principal.
- J (m/m) = Su pendiente media.

Dado que el sector no recoge aguas de una cuenca externa, tenemos una sola cuenca de 46,500 m² con un 60% pavimentado y el resto de zonas verdes, con una diferencia de cotas de 1,20 entre los puntos altos y bajos de la cuenca en un recorrido de 290 m

Cuenca	A (Ha)	Z. Verdes	Pavimentada	L (km)	H (m)	J (m/m)	T (h)
1	4,65	1,86	2,79	0,290	1,20	0,004	0,332

Calcularemos el coeficiente de escorrentía mediante la fórmula:

$$C = \frac{[(P_d/P_o) - 1] \cdot [(P_d/P_o) + 23]}{[(P_d/P_o) + 11]^2}$$

Siendo: P_o = Umbral de escorrentía deducido de la tabla 2.1 de 5.2-I.C.

Adoptaremos $P_o = 10$ para las superficies de zona verde y $P_o = 5$ para superficies pavimentadas (viarios, aparcamientos y Acerados).

De acuerdo con los datos anteriores, el caudal aportado por las diferentes cuencas, para los diferentes períodos de retorno es el siguiente:

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



		Tr	25	50	100
		Pd	89,6	99,6	109,5
		C (para Po = 10 mm)	0,639	0,672	0,701
		C (para Po = 5 mm)	0,828	0,849	0,867
Cuenca	lt/lđ	Q (m3/s)			
1	14,951	lt	55,819	62,048	68,216
		Q (m3/s)	0,651	0,749	0,847

Por lo tanto en función del periodo de retorno en el que se dimensione el Proyecto de Urbanización tendremos los siguientes caudales de pluviales:

- Para un periodo de retorno de 25 años 651 l/s
- Para un periodo de retorno de 50 años 749 l/s
- Para un periodo de retorno de 100 años 847 l/s

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

28 ABR. 2015

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 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A4. PLANIMETRÍA.

- 01. SITUACIÓN
- 02. CALIFICACIÓN Y USOS

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



FEBRERO 2015

TERRITORIO  CIUDAD



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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API DBP-01.

DOCUMENTO II: ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

- B. ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE POTENCIA PARA EVALUAR LA GARANTÍA DE SUMINISTRO DE SERVICIOS EN MATERIA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

DOCUMENTO II. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



B. ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE POTENCIA PARA EVALUAR LA GARANTÍA DE SUMINISTRO DE SERVICIOS EN MATERIA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- B1. CARACTERÍSTICAS DE LA UE2 "CUARTEL DE SU EMINENCIA"
- B2. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE LA POTENCIA ELÉCTRICA NECESARIA PARA EL DESARROLLO DE LA UE2.
- B3. PLANOS

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A. CARACTERÍSTICAS DE LA UE2 "CUARTEL DE SU EMINENCIA"

28 ABR. 2015

Las características y parámetros urbanísticos de la UE2 Cuartel de Su Eminencia son los siguientes:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



UE2 ESTE "SU EMINENCIA" P.D.	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Uso Global	Residencial
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Superficie Bruta de la Unidad de Ejecución	50.763 m2.
Edificabilidad máxima:	28.915 m2t
Número de viviendas	238 viviendas
Superficie de parcelas residenciales:	14.585 m2
Superficie de equipamientos y espacios libres:	17.380 m2
	Docente
	Deportivo
	SIPS
Superficie de viario :	10.941 m2
Superficie de Reserva de Sistema General Viario	7.857m2
Edificabilidad neta media:	1,98 m2t/m2s

- Las reservas dotacionales.

	TIPO	SUPERFICIE
Dotaciones Locales	Equipamiento Educativo - E	6.850 m2
	Equipamiento Deportivo - D	10.200 m2
	Equipamiento SIPS - S	330 m2
	Sistema Viario	10.941 m2
Sistemas Generales	Reserva de Sistema Viario	7.857 m2
TOTAL		36.178 M2

- El suelo edificable y las tipologías residenciales..

PARCELA	ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS
E1	Bloque alineado a vial	6.704 m2	10.340,00m2	94
E2	Bloque alineado a vial	1.508m2	2.891,50 m2	24
F	Edificación Abierta	6.373 m2	15.683,50 m2	120
TOTAL		14.585 m2	28.915 M2	238

B2. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE LA POTENCIA ELÉCTRICA NECESARIA PARA EL DESARROLLO DE LA UE2.

28 ABR. 2015

En el cálculo se ha considerado una potencia de 9.200 W para las viviendas de electrificación elevada; de 5.750 W, para las viviendas de electrificación básica, 100 W/m² para uso hotelero, terciario y equipamientos.

Sevilla, 28 de abril de 2015
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se adopta el grado de electrificación elevada, y la utilización de electrodomésticos superior a la electrificación básica o con previsión de utilización de sistemas de calefacción eléctrica o de acondicionamientos de aire.

Los coeficientes de simultaneidad aplicados, según la mencionada instrucción, son:

- En redes de BT 0,8
- En centros de transformación 0,8
- En redes de MT 0,8
- En subestación 0,85
- Factor de potencia 0,9

USOS	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.	DOT (W)	POTENCIA (kW)
RESIDENCIAL	28.915		238	9.200	2.190
EQUIPAMIENTO		17.578		100	1.758
TOTAL			238		3.947

USOS	SUPERFICIE (m2)				
				3.947,40	kW
Potencia en LBT		3.947,40	0,80	3.157,92	kW
Potencia en CC TT		3.157,92	0,80	2.526,34	kW
Potencia en LMT		2.526,34	0,80	2.021,07	kW
Potencia en Subestación		2.526,34	0,85	2.147,39	kW
				2.385,98	kVA

La demanda estimada de potencia para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE2, es de 2.385,98 kVA.

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



B3. PLANIMETRÍA.

- 01. SITUACIÓN
- 02. CALIFICACIÓN Y USOS

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



FEBRERO 2015

TERRITORIO  CIUDAD



28 ABR. 2015

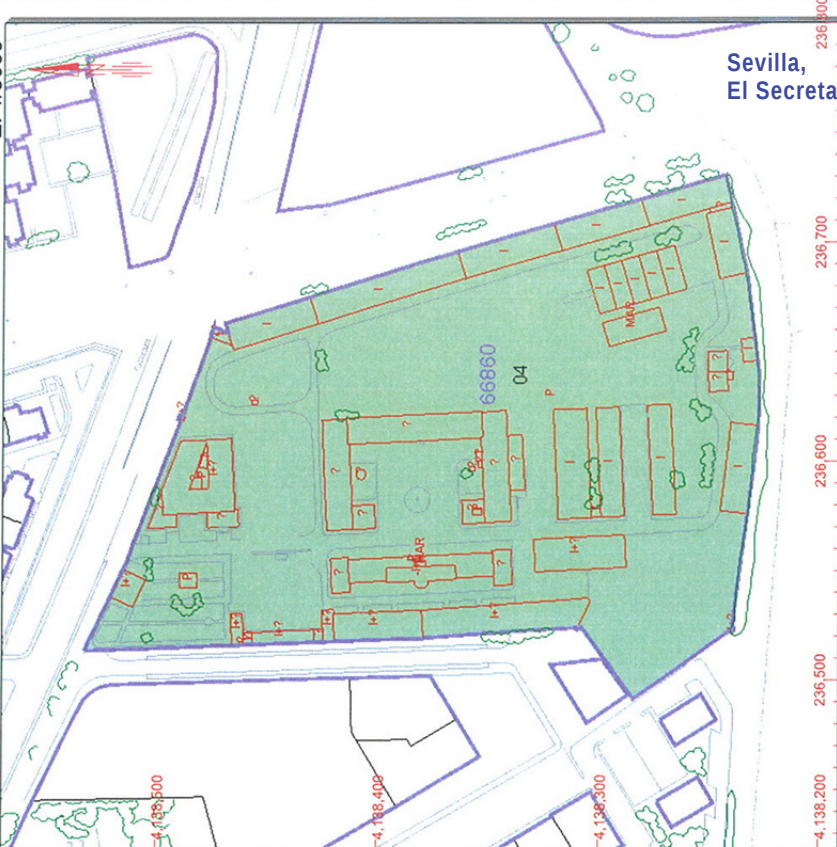


CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

- Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

NO EXISTEN COLINDANTES



Solicitante: IDS PALMERA RESIDENCIAL SA

Fecha de emisión: NIF/CIF: A90097817

Finalidad: Martes, 9 de Septiembre de 2014

Tramitación expediente administrativo

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6686004TG3368N00010E

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CR SU EMINENCIA 14 CUARTEL INTENDENCIA	
41013 SEVILLA [SEVILLA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Edif. Singular
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
VALOR SUELO [Eur]	1.436.753,48
VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	675.632,81
VALOR CATASTRAL [Eur]	2.112.386,29
AÑO CONSTRUCCIÓN	1940
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	13.606
AÑO VALOR	2014

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	
IDS PALMERA RESIDENCIAL SA	NIF: A90097817
DOMICILIO FISCAL	
CL ANGEL GELAN 2	
41013 SEVILLA [SEVILLA]	
DERECHO	100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CR SU EMINENCIA 14	
SEVILLA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	13.606
SUPERFICIE SUELO [m²]	47.070
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

28 ABR. 2015



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Sevilla, ANEXO
El Secretario de la Gerencia
RELACION DE ELEMENTOS
DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6686004TG3368N0001OE

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
PUBLICO	1	00	01	7.852
ALMACEN	1	00	02	5.551
APARCAMIENTO	1	-1	01	203



28 ABR. 2015

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



Información Registral expedida por

MANUEL MARTIN TRINCOCORTAS BERNAT

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 8

Av. de la Buhaira, 15 - 3º - SEVILLA

tlfno: 0034 95 4541600

correspondiente a la solicitud formulada por

INMOBILIARIA DEL SUR SA.

con DNI/CIF: A41002205



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T36PP16P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:jaca peri su-7

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



47E043A0793C89D4DE906D059359F6700

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DBP-01.

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





REGISTRADORES DE ESPAÑA

28 ABR. 2015

INFORMACIÓN REGISTRAL

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.



FINCA DE SEVILLA N°: 4292

IDUFIR: 41026000704585

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA.- Huerta que se denominó El Mato al sitio de su nombre y término de Sevilla y que hoy se nombra "Cooperativa de Productores de la naranja amarga de Andalucía" con una superficie según sus títulos de cuatro hectáreas, sesenta y seis áreas y once centiáreas, pero que por medición comprobada realizada por la comandancia de Fortificaciones y Obras de Ingenieros es actualmente de cuarenta y seis mil ciento veinticinco metros cuatro decímetros cuadrados, o sea, cuatro hectáreas, sesenta y una áreas, veinticinco centiáreas y cuatro decímetros cuadrados. Tiene un caserío que consta de planta baja y alta de dieciséis metros de fachada y ocho de costado con el tinorbón o cuadra que pisa la azotea. Tiene una casita accesoria, paso y alberca; tiene además en su interior un edificio destinado a almacenes cuyo edificio tiene forma de V y consta de tres naves. La primera de ochenta metros de largo, por diez de ancho y las otras dos perpendiculares de treinta y siete metros de largo y el mismo ancho. Cerrando la V, en el lado derecho del edificio con patio cuadrado de diez metros de lado, está construida la vivienda del portero y servicios para obreros y en lado izquierdo de la entrada con una superficie y forma equivalente se encuentran las oficinas. Un cerramiento sólido y armonizado con el conjunto linda con la carretera de entrada, quedando un patio central entre las naves y el cerramiento de dos mil ochenta metros cuadrados. La construcción toda es de muros de ladrillos taco, máquina y cubierta de percha de madera y uralita, salvo vivienda y oficina que están cubiertas por azotea. La nave paralela a la carretera tiene hormigonado su piso y las otras dos tienen piso de tierra apisonado con albero. La parte central está asfaltada con modacón asfáltico. Todo dispone de distribución de agua por medio de una elevación de agua de un pozo o depósito superior. También tiene red de desagüe y alcantarillado cuyo colector, desemboca en el Guadaira. La carretera de acceso tiene seis metros de ancho con firme de macadán y meta de adoquín y sumidero para desagüe adosado a los ladrillos de granito que forman la acera y linda; por el Norte, con la parcela segregada en la anterior clausula primera; al sur, con el río Guadaira; al Este con el ferrocarril de Cádiz y al Oeste con huerta de don Manuel otero hoy de la señora viuda de Gamero Cívico.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IDS PALMERA RESIDENCIAL SA,	2435 1500	145	5		
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.				A900978817	
En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON MANUEL GARCÍA DEL OLMO SANTOS el día 30/06/14 bajo el número de protocolo 1539.					

CARGAS

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del doce de Diciembre de dos mil doce, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado su EXENCION, según nota al margen de la inscripción 4ª.

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del siete de agosto del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 120.249,64 EUROS, según nota al margen de la inscripción 5ª.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de nueve de septiembre del año dos mil catorce, antes de la apertura del diario.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 4292

Esta huella digital, código de barras, asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



47E043A0793C89D4DE906D058359F670D

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DBP-01.

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





REGISTRADORES DE ESPAÑA

28 ABR. 2015

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



Pág: */[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



47E843A0793C89D4DE906D058359F670D

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DBP-01.

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 02. RESUMEN EJECUTIVO.

28 ABR. 2015



El presente documento de innovación tiene por objeto: en primer lugar integrar en la ordenación pormenorizada del PERI aprobado definitivamente en Sevilla, abril de 2004, las modificaciones ya incorporadas directamente por la Revisión del PGOU, y en segundo lugar, el ajuste del resto de las condiciones de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de Reforma Interior PERI-SU-7, en el ámbito de la UE2 Este "Su Eminencia", para proceder a su conciliación con las nuevas determinaciones incorporadas por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El presente documento asume todos los parámetros básicos del PERI original, adecuando ordenación pormenorizada en el ámbito de la UE2 Este "Su Eminencia", en la medida necesaria para ajustarla a los requerimientos directamente establecidos por el nuevo planeamiento general (La Revisión del PGOU de Sevilla de 2006, con Texto Refundido de 2007) para el área de reforma interior. La Revisión de 2006 es en sí mismo el documento de planeamiento general que ha provocado directamente la alteración de la ordenación pormenorizada establecida en el PERI de 2004. El presente Reformado, únicamente procede a realizar el ajuste de las condiciones particulares de la edificación en el ámbito de la UE2, así como la identificación de las parcelas destinadas a dotaciones locales, con la finalidad de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Nuevo Plan General de Sevilla.

Así mismo, se procede en el presente Documento Reformado a clarificar la delimitación del ámbito del PERI, ajustándola a su área de reparto, una vez constatado cuál es el límite preciso del dominio público ferroviario, que quedan excluidos de la delimitación del ámbito, en la medida que estos terrenos deben seguir vinculados a su fin público, sin verse afectado por la actuación de renovación urbana propuesta por el planeamiento urbanístico.

Se procede a continuación a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11.3 del TRLS de 2008, y en el artículo 19.3 de la LOUA, según la adición realizada por el Artículo Único Nueve.2 de la Ley andaluza 2/2012, en lo que respecta a la delimitación de los ámbitos de alteración de la ordenación que deben contar con suspensión de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PERI SU-7 "Cuartel de Su Eminencia".

El artículo 11.3 del TRLS de 2008, dispone que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos, en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la misma.

Esta regulación, se reproduce en el artículo 19.3 de la LOUA, según la adición realizada por el Artículo Único Nueve.2 de la Ley andaluza 2/2012.

Por su parte, el artículo 27.2 de la LOUA dispone que el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. El precepto añade, que cuando no se haya acordado

28 ABR 2015

previamente la suspensión cautelar (potestativa) vinculada a la aprobación del avance, "la suspensión a que se refiere el apartado anterior", es decir, la vinculada al acuerdo de aprobación inicial, "tendrá una duración máxima de dos años". Este es el plazo máximo, en el caso del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PERI SU-7 Cuartel de Su Eminencia.

Señala
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Por tanto, el presente apartado del Resumen Ejecutivo del PGOU, viene a dar cumplimiento a las exigencias del artículo 19.3 de la LOUA (en concordancia con el artículo 11.3 del TRLS de 2008), y al tiempo facilitará la producción del efecto directo de suspensión automática de licencias previsto en el artículo 27.2 de la LOUA, vinculado al acuerdo de aprobación inicial del PERI.

Sobre el alcance de las alteraciones incorporadas por la Modificación Puntual del PERI SU-7 respecto a la ordenación urbanística vigente en el ámbito objeto de ordenación, debe indicarse que el documento presentado, no supone un cambio sustantivo en la ordenación estructural establecida por el planeamiento general vigente. Las condiciones de ordenación establecidas por el Nuevo Plan general para este ámbito de actuación son las contempladas en el Documento de Plan Especial aprobado definitivamente en abril de 2004, y así lo determina al identificarlo como área de planeamiento incorporado API-DBP-01. La salvedad es que el Nuevo Plan General incorpora algunas determinaciones de ordenación que alteran las establecidas en el Documento de Plan Especial original. Es decir, para poder finalmente desarrollar el PERI SU-7, se deben adecuar algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada, que han sido alteradas por la aprobación del Nuevo Plan General, por consiguiente, con la adecuación propuesta por la presente modificación puntual, se alteran las condiciones de ordenación originales establecidas por el PERI. El alcance de las modificaciones, queda enmarcado en los límites de la Unidad de Ejecución UE2, "Su Eminencia", la Unidad de Ejecución UE1 "Pedro Salvador", se encuentra en la actualidad urbanizada en su totalidad y prácticamente edificada.

Por consiguientes, será la Unidad de Ejecución UE2 "Su Eminencia", el ámbito en el que el contenido del presente documento de Modificación Puntual del PERI SU-7 supone una modificación de la ordenación urbanística vigente, es decir la establecida en el Plan Especial original, y por ello es el área en la que resulta de aplicación las medidas de suspensión cautelar de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que se derivarán del acuerdo de aprobación inicial del PERI SU-7, conforme a las previsiones del artículo 27.2 de la LOUA:

Se adjunta a continuación planimetría donde se detalla los ámbitos del Plan Especial PERI SU-7 donde se altera la ordenación vigente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API DBP-01.

38 ABR 2015

RESUMEN EJECUTIVO

Sevilla,

El Secretario de Urbanismo
ISCALA-12500
P.D.



PERI SU-7, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 26 DE ABRIL DE 2004):

- DELIMITACIÓN PERI SU-7
- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI SU-7

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7:

- DELIMITACIÓN PERI SU-7 (MODIFICACIÓN PUNTUAL)
- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL REFORMADO DEL PERI SU-7.
- ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN: UE2 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DBP-01.

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 03. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Y MEDIO ECONÓMICOS DEL PROMOTOR.

28 ABR. 2015

Con la finalidad de dar cumplimiento a los requerimientos del artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Sevilla, se completa el Estudio Económico y Financiero, con el análisis de la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar, que se detalla a continuación.

El análisis de la viabilidad económica se concreta para el ámbito aún pendiente de desarrollar, la Unidad de Ejecución UE2 Este "Cuartel de Su Eminencia".



GASTOS			42.592.088
1 SOLAR			8.024.947
1.1	Terrenos		6.014.964
1.2	Demolición y limpieza		167.000
1.3	Urbanización		1.204.275
1.3.1	Ejecución urbanización interior	940.466,12	
1.3.2	Conexiones exteriores con los servicios urbanos	12.030,00	
1.3.3	Paso viario. Conexión Bami	59.500,00	
1.3.4	Gastos generales	192.279,26	
1.4	Honorarios facultativos: proyectos, estudios		131.443
1.5	Tasas e impuestos		388.577
1.6	Gastos financieros: comisiones de avales		118.689
2 CONSTRUCCIÓN			30.131.471
2.1	Ejecución material		24.130.386
2.2	Honorarios facultativos		578.973
2.4	Tasas e impuestos		1.685.363
2.5	Gastos financieros		2.466.779
2.7	Otros costes		1.269.971
2.7.1	Escrituras de ONyDH	942.544,75	
2.7.2	Primas de seguros	327.425,99	
3 COMERCIALIZACION			4.435.669
3.1	Publicidad y Progranda: medios físicos y digitales		1.077.080
3.2	Comisiones por ventas (3%)		1.615.619
3.3	Otros gastos de gestión directa y administración comercial		1.077.080
3.4	Gastos financieros		54.236
3.5	Otros gastos ventas		611.655
INGRESOS			51.030.977
1 RESIDENCIAL			50.649.275
1.1	Viviendas Plurifamiliares		44.938.775
1.5	Sótanos/Garajes plurifamiliares		5.076.000
1.6	Trasteros/Garajes plurifamiliares		634.500
2 IS INGRESOS			381.702
2.1	Otros ingresos		381.702
RESULTADO			8.438.890

La sociedad propiedad de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE2, es IDS Palmera Residencial S.A. perteneciente al Grupo INSUR.

Los medios económicos de los que dispondrá la sociedad promotora son los siguientes:

- Aportación al capital social por importe de 9,5MM€.
- Financiación bancaria por importe comprendido entre 35,7 y 40,8MM€.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI SU-7 EN EL ÁMBITO DE LA UE-2 PARA SU ADECUACIÓN A LAS ALTERACIONES Y
REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL API-DUP-01

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

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 04. CÁLCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES

28 ABR. 2015

Las cuencas estudiadas en el presente estudio pueden ser consideradas como pequeñas por lo que aplicaremos los métodos hidrometeorológicos contenidos en la 5.2.-I.C., basados en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca.

El Secretario de la Gerencia P.D.



Obtendremos el caudal, Q, en el punto de desagüe de una cuenca mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{K}$$

Siendo:

- C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca.
- A = Área de la cuenca.
- I = Intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.
- K = Coeficiente según 5.2.-I.C., Tabla 2.1. Adoptamos K= 1/300

AJUSTE DE GUMBEL

Estación: 5-790. Sevilla-Tablada

Periodos de retorno Años	Precipitaciones esperadas mm/h
2	49,3
5	65,4
10	76,1
25	89,6
50	99,6
75	105,4
100	109,5
250	122,5
500	132,4
1000	142,3

La intensidad media de precipitación, I_t (mm/h), que emplearemos en la estimación de caudales se obtiene de la fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Dónde:

- I_d (mm/h) = Intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno considerado. Es igual a $P_d/24$.
- P_d (mm) = Precipitación Total diaria correspondiente al período de retorno considerado.
- I_1 (mm/h) = Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor I_1/I_d se toma de la figura 2.2 de 5.2.-I.C.
- $t(h)$ = Duración del intervalo a que se refiere I , que se tomará igual al tiempo de concentración.
-

Para el caso que nos ocupa podemos deducir el tiempo de concentración T(h) relacionado con la intensidad media de precipitación, mediante la fórmula:

28 ABR. 2015

$$T = 0,3 \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0,76}$$

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Siendo:

- L (Km) = Longitud del cauce principal.
- J (m/m) = Su pendiente media.

Dado que el sector no recoge aguas de una cuenca externa, tenemos una sola cuenca de 46,500 m² con un 60% pavimentado y el resto de zonas verdes, con una diferencia de cotas de 1,20 entre los puntos altos y bajos de la cuenca en un recorrido de 290 m

Cuenca	A (Ha)	Z. Verdes	Pavimentada	L (km)	H (m)	J (m/m)	T (h)
1	4,65	1,86	2,79	0,290	1,20	0,004	0,332

Calcularemos el coeficiente de escorrentía mediante la fórmula:

$$C = \frac{[(P_d/P_o) - 1] \cdot [(P_d/P_o) + 23]}{[(P_d/P_o) + 11]^2}$$

Siendo: Po = Umbral de escorrentía deducido de la tabla 2.1 de 5.2-I.C.

Adoptaremos Po = 10 para las superficies de zona verde y Po = 5 para superficies pavimentadas (viarios, aparcamientos y Acerados).

De acuerdo con los datos anteriores, el caudal aportado por las diferentes cuencas, para los diferentes periodos de retorno es el siguiente:

		Tr	25	50	100
		Pd	89,6	99,6	109,5
		C (para Po = 10 mm)	0,639	0,672	0,701
		C (para Po = 5 mm)	0,828	0,849	0,867
Cuenca	It/Id	Q (m3/s)			
1	14,951	It	55,819	62,048	68,216
		Q (m3/s)	0,651	0,749	0,847

Por lo tanto en función del periodo de retorno en el que se dimensione el Proyecto de Urbanización tendremos los siguientes caudales de pluviales:

- Para un periodo de retorno de 25 años 651 l/s
- Para un periodo de retorno de 50 años 749 l/s
- Para un periodo de retorno de 100 años 847 l/s

28 ABR. 2015

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOCUMENTO IV. PLANOS

A. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01. SITUACIÓN.
- I.02. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.
- I.03. PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS.
- I.04. PERI SU-7. P-2 ALINEACIONES Y RASANTES, CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
- I.05. PERI SU-7. P-3 GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
- I.06. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009:O.E.01 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
- I.07. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009:O.E.04 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES.
- I.08. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 2009: ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA.

B. PLANOS ORDENACIÓN.

- O.01. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
- O.02. CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
- O.03. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.04. CARACTERIZACIÓN DE LA RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.
- O.05. GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
- O.06. RED DE ABASTECIMIENTO.
- O.07. RED DE SANEAMIENTO.
- O.08. RED DE MEDIA TENSIÓN.
- O.09. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- O.10. IMAGEN ORIENTATIVA.