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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

# MODIFICACION PUNTUAL
# PLAN PARCIAL
# SUS-DBP-07 “PITAMO SUR”

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

# INDICE

**1.- MEMORIA**.

1.1 Antecedentes.
1.2 Situación Actual.
1.3 Objeto de la Modificación.
1.4 Justificación de la Modificación.
1.5 Documentos que se modifican.
1.6 Justificación Accesibilidad. Decreto 293/2009.
1.7 Estudio Económico-Financiero.
1.8 Fomento de la Participación Ciudadana.

**2.- ORDENANZAS.**

**3.- RESUMEN EJECUTIVO.**

**4.- PLANOS.**

- Plano de Calificación - Plan Parcial vigente.
- Plano de Alineaciones y Rasantes - Plan Parcial vigente.
- Plano de Calificación - Plan Parcial modificado.
- Plano de Alineaciones y Rasantes - Plan Parcial modificado

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

# 1.- MEMORIA

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

## 1.1. ANTECEDENTES.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado el 15 de marzo de 2007, clasificaba como suelo urbanizable sectorizado un ámbito denominado SUS-DBP-07 “Pítamo Sur”, a desarrollar mediante Plan Parcial.

El Plan Parcial, promovido por la sociedad Huerta del Pítamo S.L., fue aprobado definitivamente el 21 de Diciembre de 2007 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo publicado en el BOP numero 61 de 14 de marzo de 2008. La ordenación prevista se compone de una vía principal que conecta dos sectores adyacentes, el actual barrio de Bellavista y el ámbito de Villanueva del Pítamo, y una serie de vías transversales que partiendo desde la principal hasta el camino a Montequinto definen cinco manzanas. En éstas se sitúa el uso residencial unifamiliar y terciario, y justo enfrente el residencial plurifamiliar y las parcelas de equipamiento y espacio libre.

Posteriormente, la Junta de Compensación Pítamo Sur presentó un Proyecto de Urbanización para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial, que es aprobado el 29 de Abril de 2009 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla.

Finalmente, la Junta de Gobierno, a solicitud de la Junta de Compensación Pítamo Sur, acuerda en sesión celebrada el 18 de julio de 2014, tener por recibidas las obras de urbanización.

## 1.2. SITUACIÓN ACTUAL.

En la actualidad el sector se encuentra totalmente urbanizado y la urbanización recepcionada.

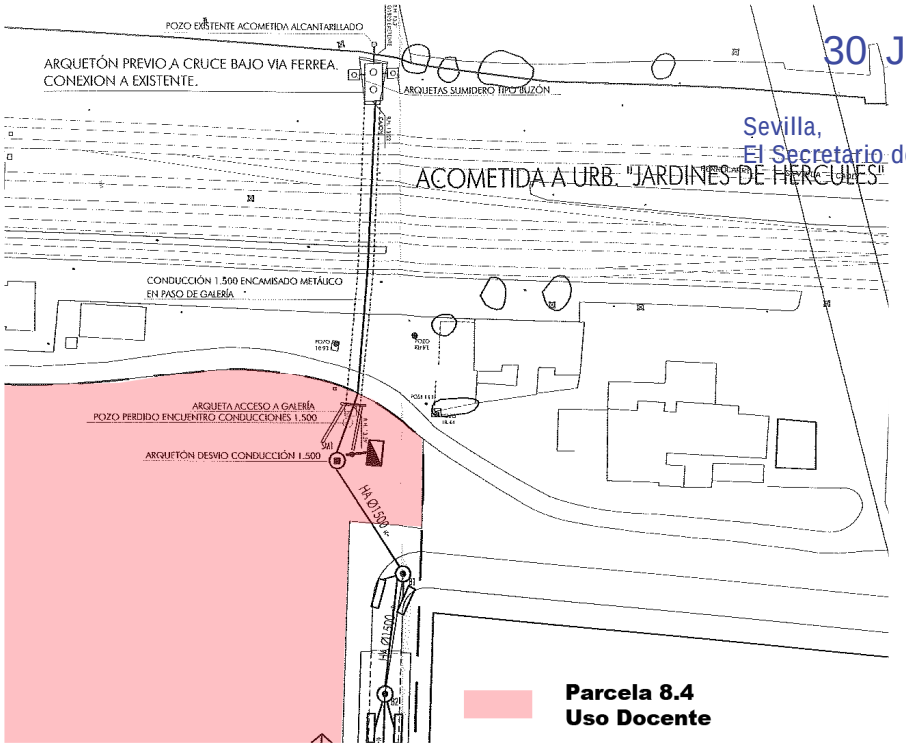
No obstante lo anterior, hay que aclarar que la Empresa Municipal de Aguas de Sevilla (EMASESA) exigió que las redes de abastecimiento y saneamiento se conectaran a las tuberías y colectores existentes en la urbanización de la UA-GU-201 “Antigua Fábrica de Uralita”, actuales Jardines de Hércules, a través de la servidumbre de paso existente bajo las vías del ferrocarril. Debido a ello fue preciso ubicar las canalizaciones y pozos de registro en el extremo noreste de la parcela de equipamiento docente, que también está afectado por la línea límite de edificación definida por la servidumbre ferroviaria.

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

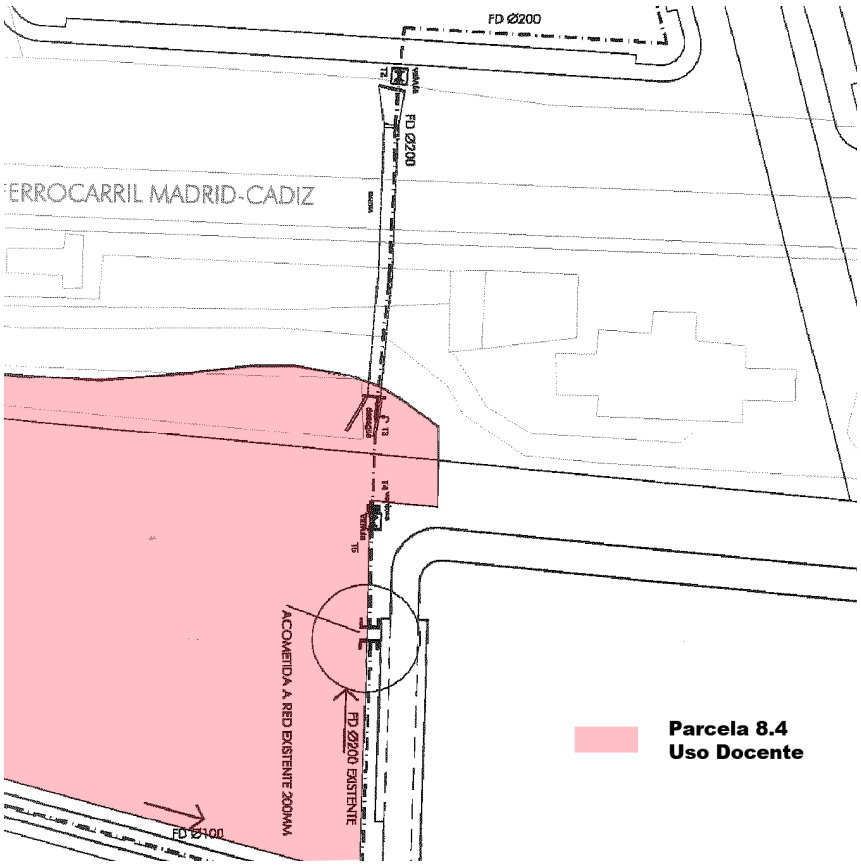
30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO




Acometida de Saneamiento.




Acometida de Abastecimiento.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

## 1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial SUS-DBP-07 "Pítamo Sur" es la delimitación en la parcela de equipamiento docente de una zona de afección de Infraestructuras Básicas, para garantizar el acceso desde el viario público, el registro, mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones urbanas.

## 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La normativa urbanística del Plan General, en el artículo 6.6.5. "Compatibilidad de Usos" apartado 3, permite en las parcelas de equipamiento compatibilizar las Infraestructuras Básicas en una superficie no superior al 15% de la dimensión de la parcela, en este caso dicha afección supone aproximadamente un 5%.

Parcela de Equipamiento Docente …….. 12.000 $m^2$ (15%.= 1.800 $m^2$)
Superficie Afectada por Infraestructuras Básicas …. 670 $m^2$ ( < 1.800 $m^2$)

La aplicación del mencionado artículo se justifica por:

**a)** La exigencia de EMASESA de conexión, a través del paso bajo de las vías ferroviarias, con las instalaciones existentes en Jardines de Hércules.

**b)** La existencia de pozos para la recogida de aguas procedentes de la plataforma ferroviaria.

**c)** Permitir y garantizar el acceso y registro de las nuevas instalaciones para su mantenimiento y conservación.

**d)** Aunque la zona afectada por las infraestructuras está incluida en el área delimitada por la línea límite de edificación de la servidumbre ferroviaria, es preciso controlar otras actuaciones, distintas de la edificación, que podrían afectar o impedir el mantenimiento y/o funcionamiento de las infraestructuras.

## 1.5. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

Los documentos que se modifican son los siguientes:

- Ordenanzas. En el Capitulo V "Afecciones Sectoriales" se introduce una nueva sección "Afección de Infraestructuras Básicas", donde se recoge la afección por las instalaciones en la parcela docente, y las condiciones que se le imponen a la misma en cuanto a las actuaciones permitidas y su acceso.

- Planos. Se modifican los planos O-4 "Calificación" y O-5 "Alineaciones y Rasantes" para indicar sobre la parcela docente la zona afectada por las Infraestructuras.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

## 1.6. JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009.

Al no existir modificación en el viario, no resulta necesario que la Justificación del Cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación, y el Transporte en Andalucía, queda cumplimentada en el documento aprobado definitivamente el 21 de Diciembre de 2007.

## 1.7 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El documento de modificación del Plan Parcial no propone ninguna obra de nueva urbanización, por lo que no existe modificación del Estudio Económico-Financiero del documento aprobado definitivamente el 21 de Diciembre de 2007.

## 1.8. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes.

Asimismo se facilitará el conocimiento del documento, al que se tendrá acceso a la totalidad de su contenido, a través de la página web de la Gerencia de Urbanismo (http://www.sevilla.org/urbanismo/).

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

# 2.- ORDENANZAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
30 JUN. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En el presente apartado se recogen las Ordenanzas completas del Plan Parcial, en las cuales solo se ha introducido dentro del Capitulo V “Afecciones Sectoriales” una nueva sección “Afección de Infraestructuras Básicas”.

# ORDENANZAS

## CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

### Artículo 1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación responde a la tipología de viviendas plurifamiliares en edificación abierta.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra A.

### Artículo 2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de seiscientos metros cuadrados (600).

### Artículo 3. Separación a linderos.

1. Los edificios deberán alinearse a los linderos frontales y laterales, excepto en la parcela 6.1, el la que el lindero lateral a Espacio Libre será considerado como máxima alineación interior. La alineación a lindero trasero será libre.

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

### Artículo 4. Alturas máximas.

1. 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, para los edificios exentos.

2. La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas en los planos de Alineaciones y Rasantes y de Ordenación Pormenorizada Completa.

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

### Artículo 5. Separación entre edificios.

1. En las manzanas 6 y 7 no se permitirá separación entre edificios.

### Artículo 6. Ocupación sobre rasante.

1. En la manzana 6 se establece una ocupación máxima sobre rasante de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, excepto en las plantas bajas de la parcela 6.1, donde la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%). En la manzana 7 la ocupación máxima sobre rasante será de un ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

2. En la manzana 6 el espacio de parcela no ocupado por la edificación será destinado a espacio libre privado de uso público.

**Artículo 7. Ocupación bajo rasante.**

Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

**Artículo 8. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, se definen en las Características de la Ordenación y en sus planos correspondientes.

**Artículo 9. Patios.**

Se admiten los patrios de luces, de ventilación y abiertos.

**Artículo 10. Construcciones auxiliares.**

1. No se admiten aparcamientos en el espacio libre de parcela.

2. Será obligatorio establecer aparcamientos subterráneos con capacidad mínima para cubrir la totalidad de las plazas de aparcamientos subterráneos con capacidad mínima para cubrir la totalidad de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

**Artículo 11. Aparcamientos.**

1. No se admiten aparcamientos subterráneos en el espacio libre de parcela.

2. Será obligatorio establecer aparcamientos subterráneos con capacidad minima para cubrir la totalidad de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

**Artículo 12. Condiciones estéticas.**

1. Las plantas bajas de la manzana 6 deberán ser lo más transparentes posibles, resolviendo la conexión entre el viario delantero y el espacio libre.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. En la manzana 6 se prohíbe el vallado de las parcelas edificadas.

4. Los espacios libres de parcela se ajardinarán, la menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

5. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los ciento cincuenta (150) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos.

6. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a trescientos (300) metros.

**Artículo 13. Construcción de centros de Transformación.**

Se vincula la construcción de Centros de Transformación, tal como se indica en el plano O.8 Red Eléctrica, a las siguientes manzanas:

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. Manzana 7: un Centro de Transformación.
2. Manzana 6: - Parcela 6.1 un Centro de Transformación.
   - Parcela 6.2 dos Centros de Transformación.

Las características de dichos Centros de Transformación se ajustarán a las determinaciones del Proyecto de Urbanización.

**Artículo 14. Condiciones particulares de uso.**

Será de aplicación el Artículo 12.4.13. de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta de las Ordenanzas Generales del PGOU.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)

**Artículo 15. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación responde a la tipología de viviendas unifamiliares agrupadas en línea.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los planos de Ordenación con la letra AD.

**Artículo 16. Condiciones particulares de parcelación.**

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de doscientos metros cuadrados (200) y cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Nueve metros (9).
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior en círculo de nueve metros (9) de diámetro.

**Artículo 17. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una a uno (1:1) entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Ocupación sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y/o trastero, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excepto se hacen garajes colectivos.

4. Separación a linderos:

   - Linderos con frente a vía pública o a espacio libre privado: Mayor o igual a cuatro metros ($\geq 4$).

   - Lindero trasero: Mayor o igual a cuatro metros ($\geq 4$) o adosado al lindero siempre y cuando se deje un espacio libre de edificación en donde pueda inscribirse un círculo de cuatro metros (4).

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Linderos laterales: En la ordenación las edificaciones se adosarán en alguna parte a los linderos laterales.

5. Alturas: las establecidas en los planos de Alineaciones y Rasantes, sin que en ningún caso pueda sobrepasar las siete metros (7). La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial. Se permite:

    a. Que la altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares, pueda reducirse hasta tres metros (3).

    b. Las piezas habitables en la planta bajo cubierta.

6. Edificabilidad neta: La máxima edificabilidad neta será de 0,70 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

**Artículo 18. Condiciones particulares de estética.**

1. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada, no sobrepasando el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la cubierta.

2. Será obligatorio vallas las parcelas con elementos constructivos o naturales con el límite total de dos metros (2) de altura.

**Artículo 19. Condiciones particulares de uso.**

Será de aplicación el Artículo 12.7.5. de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Vivienda Unifamiliar Adosada de las Ordenanzas Generales del PGOU.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE SERVICIOS TERCIARIOS CERRADA (ST-C)

**Artículo 20. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona el área destinada a ocuparse con edificaciones para usos terciarios compacta de diferentes tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra ST-C.

**Artículo 21. Condiciones particulares de parcela.**

Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación.

**Artículo 22. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar el 70% de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
30 JUN 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

2. Alturas. Las que se grafía en los Planos de Ordenación, atendiendo a la siguiente relación:

| Nº plantas | Altura máxima (m) |
|---|---|
| | 4,50 |
| | 9,00 |
| | 12,50 |
| N>3 plantas | (Nx3,5m) + 2,00 |

3. Edificabilidad. La marcada en los planos de Ordenación.

**Artículo 23. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permitirán las construcciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos se ajustará a lo establecido en el Título VII de las Normas Urbanísticas de la Aprobación Inicial del PGOU de Sevilla.

**Artículo 24. Condiciones particulares de uso.**

Será de aplicación el Artículo 12.12.2. de las Condiciones Particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta de las Ordenanzas Generales del PGOU.

## CAPÍTULO IV. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES.

Al Noroeste del sector se encuentra el yacimiento arqueológico Pítamo II. Este yacimiento está definido por los puntos de coordenadas UTM siguientes:

| PUNTO | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 238094,356 | 4136272,576 |
| 2 | 238268,716 | 4135953,443 |
| 3 | 237990,922 | 4135680,078 |
| 4 | 237808,187 | 4135738,639 |
| 5 | 237728,887 | 4135866,095 |
| 6 | 237739,945 | 4136105,320 |
| 7 | 237839,614 | 4136247,836 |

Una parte de éste, delimitada por las siguientes coordenadas UTM, queda incluida dentro del sector objeto del presente Plan Parcial.

| PUNTO | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 237781,034 | 4135782,280 |
| 2 | 237968,801 | 4135776,076 |
| 3 | 237944,406 | 4135694,985 |
| 4 | 237808,187 | 4135738,639 |

Por tanto, será de aplicación el Título X Capítulo V Sección Primera, Tercera, Cuarta y Quinta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

**SECCIÓN SEGUNDA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO**.

**Artículo 25. Patrimonio Arqueológico subyacente: zonas objeto de protección.**

Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente se establecen las zonas de protección que indica el Artículo 10.5.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla. Entre estas zonas de proyección se encuentra las Zonas de Conservación Preventiva, que engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

## CAPÍTULO V. AFECCIONES SECTORIALES.
## SECCIÓN PRIMERA AFECCIÓN FERROVIARIA

El sector se encuentra, debido a su colindancia con el ferrocarril, bajo la acción de la Ley del Sector Ferroviario de 39/2003 Siendo de aplicación el TITULO II, CAPITULO III del Real Decreto 2387/2004 de 20 de diciembre.

**Artículo 26. Límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, según informe JUA/FLS/mda/354, expte nº 303 remitido por RENFE el 28-04-05, salida nº 359.

3. Los terrenos comprendidos dentro de la línea límite de edificación se destinan a:

   3.1 Sistema General Viario: Viario estructurante intersectorial, conecta Bellavista con el sector Villanueva del Pítamo.

   3.2 Espacio Libre: Parcela 8.1.

   3.3 Equipamientos: Parcelas 8.2 (deportivo), 8.3 (SIPS), 8.4 (docente).
   En las parcelas de equipamientos el área interior a la línea límite de edificación será destinada a espacio libre de parcela prohibiéndose en ella la edificación, indicándose en los planos de alineaciones y rasantes como máxima alineación interior.

4. En el espacio libre las infraestructuras a proyectar serán las estrictamente necesarias para la correcta urbanización (redes de alumbrado público, riego, jardinería y paseo) quedando prohibido cualquier tipo de obra de construcción, así como el establecimiento de nuevas líneas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

5. En el Sistema General Viario se realizarán las obras de pavimentación de la calzada y encintado de aceras, y discurrirán por él las infraestructuras de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro eléctrico, necesarias para la urbanización del sector.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

**SECCIÓN SEGUNDA AFECCIÓN VIA PECUARIA**

En el límite Este el sector limita con la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos y por lo tanto será de aplicación la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, así como el Decreto 155/1998 de 21 de Julio del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en lo respecta a actuaciones sobre la misma.

**SECCION TERCERA AFECCIÓN INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

Incluida en la parcela de equipamiento 8.4 (docente) y dentro de la zona delimitada por la "línea límite de la edificación", se define un área de afección de Infraestructuras Básicas compatible con el uso de equipamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.6.5. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

**Artículo 27. Condiciones de la zona de Infraestructuras Básicas.**

1. Además de cumplir las condiciones establecidas para el área "limite de la edificación" expresadas en el artículo 26 de las presentes ordenanzas, cualquier otra actuación sobre la zona definida en el Plano de Alineaciones y Rasantes como " Área de afección de Infraestructuras Básicas", deberá ser informada, previamente, por las compañías suministradoras responsables del funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

2. Esta área de afección, deberá disponer de acceso desde el viario público para el mantenimiento y registro de las infraestructuras existentes y previstas.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla."

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

# 3.- RESUMEN EJECUTIVO.

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

## ANTECEDENTES.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado el 15 de marzo de 2007, clasificaba como suelo urbanizable sectorizado un ámbito denominado SUS-DBP-06 “Pítamo Sur” a desarrollar mediante Plan Parcial.

El Plan Parcial, promovido por la sociedad Huerta del Pítamo S.L., fue aprobado definitivamente el 21 de Diciembre de 2007 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo publicado en el BOP numero 61 de 14 de marzo de 2008. La ordenación prevista se compone de una vía principal que conecta dos sectores adyacentes, el actual barrio de Bellavista y el ámbito de Villanueva del Pítamo, y una serie de vías transversales que partiendo desde la principal hasta el camino a Montequinto definen cinco manzanas. En éstas se sitúa el uso residencial unifamiliar y terciario y justo enfrente el residencial plurifamiliar y las parcelas de equipamiento y espacio libre.

Posteriormente, la Junta de Compensación Pítamo Sur presentó un Proyecto de Urbanización para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial, que es aprobado el 29 de Abril de 2009 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla.

Finalmente, la Junta de Gobierno, a solicitud de la Junta de Compensación Pítamo Sur, acuerda en sesión celebrada el 18 de julio de 2014, tener por recibidas las obras de urbanización.

## OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial SUS-DBP-07 “Pítamo Sur” es la delimitación en la parcela de equipamiento docente de una zona de afección de Infraestructuras Básicas, para garantizar el acceso desde el viario público y evitar acciones que impidan el registro, mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones urbanas.

## JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La normativa urbanística del Plan General, en el artículo 6.6.5. “Compatibilidad de Usos” apartado 3, permite en las parcelas de equipamiento compatibilizar las Infraestructuras Básicas en una superficie no superior al 15% de la dimensión de la parcela, en este caso dicha afección supone aproximadamente un 5%.

La exigencia de EMASESA de conexión a través del paso bajo las vías ferroviarias con las instalaciones existentes en Jardines de Hércules, la existencia de pozos para la recogida de aguas, la necesidad de permitir y garantizar el acceso al registro a las instalaciones para su mantenimiento y conservación, así como el control de las actuaciones que podrían afectar a las instalaciones, hace necesario delimitar una zona de afección de Infraestructuras Básicas en la parcela docente.

## DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

Los documentos que se modifican son los siguientes:

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

30 JUN 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

- Ordenanzas. En del Capitulo V “Afecciones Sectoriales” se introduce una nueva sección “Afección de Infraestructuras Básicas”, donde se recoge la afección por las instalaciones existente en la parcela docente, y las condiciones que se le imponen a la misma en cuanto a las actuaciones permitidas y su acceso.

**SECCION TERCERA AFECCIÓN INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

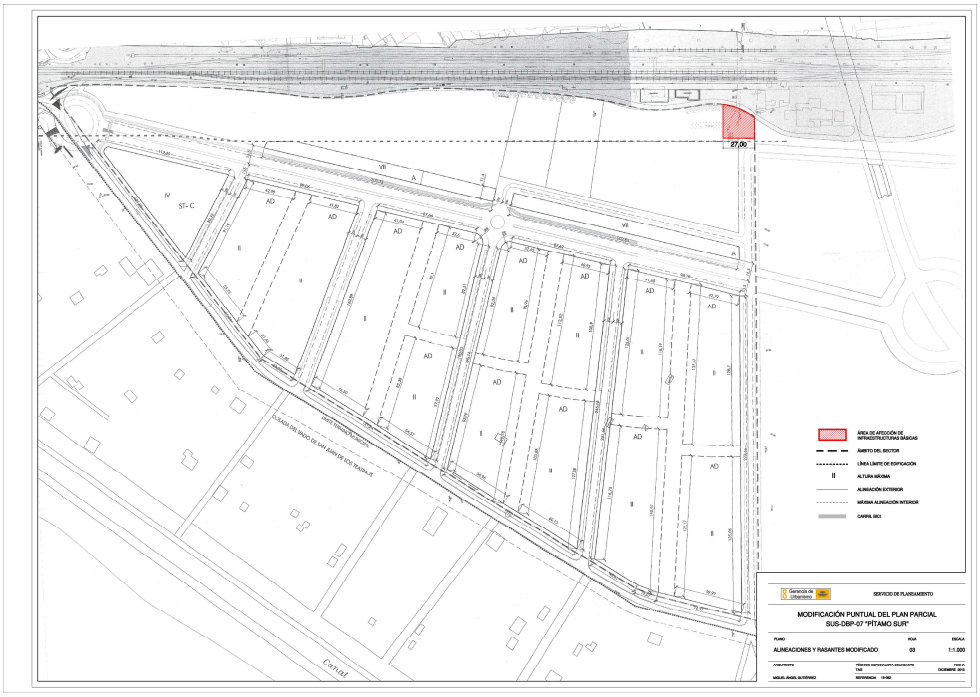
Incluida en la parcela de equipamiento 8.4 (docente) y dentro de la zona delimitada por la “línea límite de la edificación”, se define un área de afección de Infraestructuras Básicas compatible con el uso de equipamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.6.5. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

**Artículo 27. Condiciones de la zona de Infraestructuras Básicas.**

1. Además de cumplir las condiciones establecidas para el área “limite de la edificación” expresadas en el artículo 26 de las presentes ordenanzas, cualquier otra actuación sobre la zona definida en el Plano de Alineaciones y Rasantes como “Área de afección de Infraestructuras Básicas”, deberá ser informada, previamente, por las compañías suministradoras responsables del funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

2. Esta área de afección, deberá disponer de acceso desde el viario público para el mantenimiento y registro de las infraestructuras existentes y previstas.

- Planos. Se modifican los planos O-4 “Calificación” y O-5 “Alineaciones y Rasantes” para indicar sobre la parcela docente la zona afectada por las Infraestructuras.

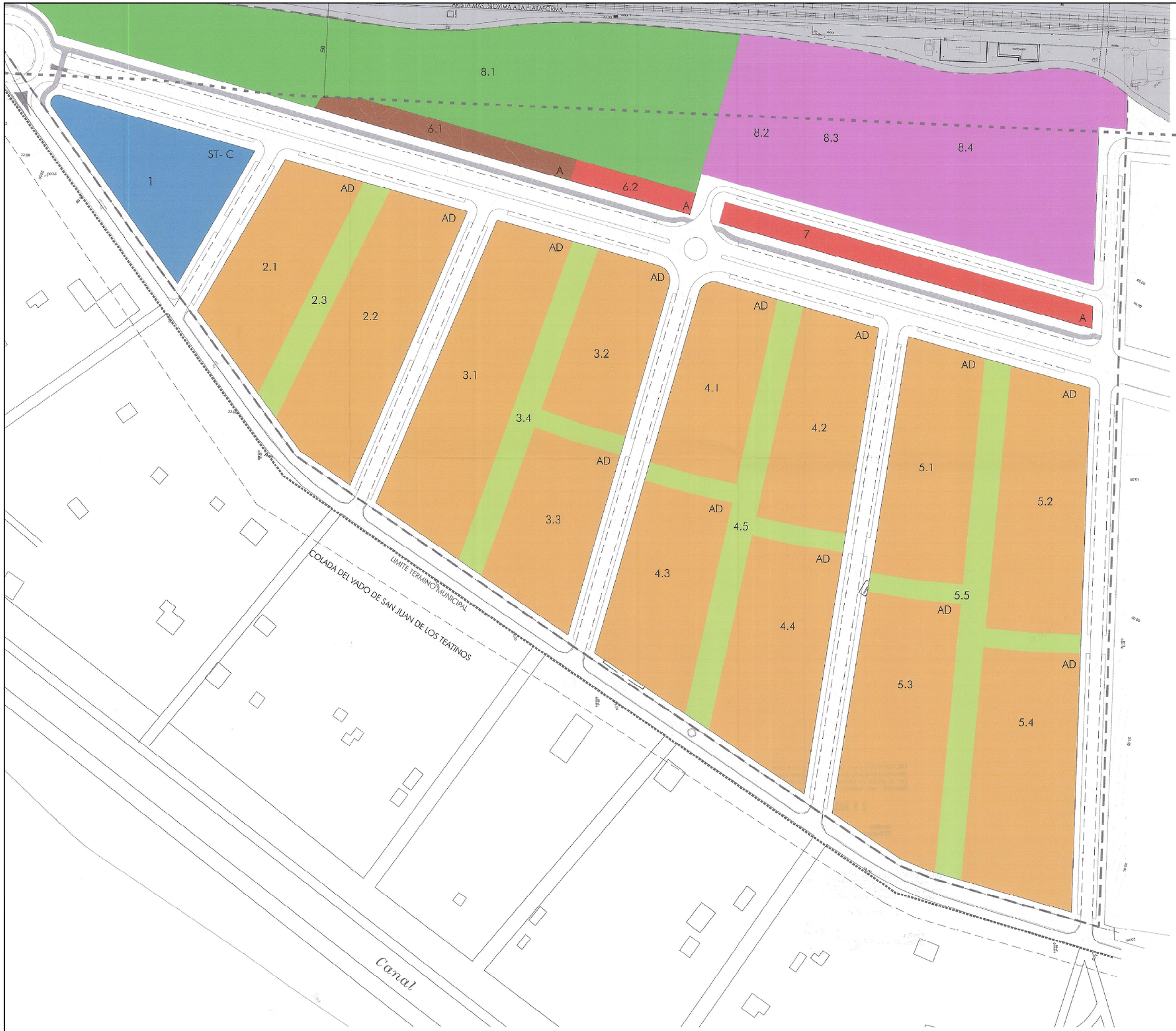


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

# 4.- PLANOS.




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

30 JUN. 2016

El Secretario de la Gerencia

| USO TERCIARIO | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO PORMENORIZADO | Nº VIV. | ORDENANZA | M2 SUELO | OCUPACION (%) | M2 TECHO | ALTURAS | |
| 1 | 1 | TERCIARIO | - | ST- C | 4.531 | 70 | 4.220 | P.D. | IV |

| USO RESIDENCIAL | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO PORMENORIZADO | VIVS. | ORDENANZA | M2 SUELO | OCUPACION (%) | M2 TECHO | N. PLANTAS MAX | MAXIMA ALTURA (M) | COEF. EDIF. |
| 2 | 2.1 | RESIDENCIAL | 19 | AD | 4.855 | 60 | 2.749,33 | II | 7 | 0,5663 |
| | 2.2 | RESIDENCIAL | 27 | AD | 6.724 | 60 | 3.807,73 | II | 7 | 0,5663 |
| | 2.3 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 1.801 | - | - | - | - | - |
| 3 | 3.1 | RESIDENCIAL | 33 | AD | 7.768 | 60 | 4.398,94 | II | 7 | 0,5663 |
| | 3.2 | RESIDENCIAL | 18 | AD | 3.896 | 60 | 2.341,05 | II | 7 | 0,601 |
| | 3.3 | RESIDENCIAL | 17 | AD | 4.445 | 60 | 2.275,71 | II | 7 | 0,5120 |
| | 3.4 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 2.960 | - | - | - | - | - |
| 4 | 4.1 | RESIDENCIAL | 20 | AD | 4.343 | 60 | 2.609,75 | II | 7 | 0,601 |
| | 4.2 | RESIDENCIAL | 22 | AD | 4.909 | 60 | 2.937,68 | II | 7 | 0,5984 |
| | 4.3 | RESIDENCIAL | 19 | AD | 5.195 | 60 | 2.659,68 | II | 7 | 0,5120 |
| | 4.4 | RESIDENCIAL | 22 | AD | 5.963 | 60 | 3.052,88 | II | 7 | 0,5120 |
| | 4.5 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 4.076 | - | - | - | - | - |
| 5 | 5.1 | RESIDENCIAL | 24 | AD | 5.497 | 60 | 3.289,56 | II | 7 | 0,5984 |
| | 5.2 | RESIDENCIAL | 26 | AD | 6.136 | 60 | 3.671,96 | II | 7 | 0,5984 |
| | 5.3 | RESIDENCIAL | 25 | AD | 6.929 | 60 | 3.547,44 | II | 7 | 0,5120 |
| | 5.4 | RESIDENCIAL | 25 | AD | 7.001 | 60 | 3.584,30 | II | 7 | 0,5120 |
| | 5.5 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 4.760 | - | - | - | - | - |
| 6 | 6.1 | RESIDENCIAL | 66 | A | 1.518,07 | PLANTA B. 40 RESTO PL. 70 | 5.814 | VII | 23,7 | 3,830 |
| | 6.2 | RESIDENCIAL régimen protección pública | 31 | A | 736,64 | 70 | 3.304 | VII | 23,7 | 4,491 |
| 7 | 7 | RESIDENCIAL régimen protección pública | 125 | A | 2.296 | 85 | 13.217 | VII | 23,7 | 5,756 |
| TOTAL | | | 519 | | 91.816,71 | | 63.261 | | | |

| EQUIPAMIENTOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO | PROPUESTA (M2) | 10UA | REGLAMENTO PLANEAMIENTO |
| 8 | 8.1 | ESPACIO LIBRE | 18.091,76 | 17.303 | 17.303 |
| | 8.2 | DEPORTIVO | 3.119,00 | 16.437 | 3.114 |
| | 8.3 | SIPS | 3.119,00 | | 3.114 (const.) |
| | 8.4 | DOCENTE | 12.000,00 | | 12.000 |
| TOTAL DOTACIONES | | | 36.329,76 | 33.740 | 35.531 |

| LEYENDA | |
|---|---|
| | LÍMITE DEL SECTOR |
| | LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (renta libre)<br>VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (renta libre)<br>VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (regimen de protección pública) | RESIDENCIAL |
| ESPACIO LIBRE( pública)<br>ESPACIO LIBRE( privada) | ESPACIO LIBRE.ZONA VERDE |
| | EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS |
| | SERVICIOS TERCIARIOS (ST-A) |
| | CARRIL BICI |

Gerencia de Urbanismo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR"

**PLANO**

## CALIFICACIÓN VIGENTE

**HOJA**

**ESCALA**

1:1.000

**ARQUITECTO**

MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ

**TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE**

TAG

**FECHA**

DICIEMBRE 2015

**REFERENCIA** 15-082

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

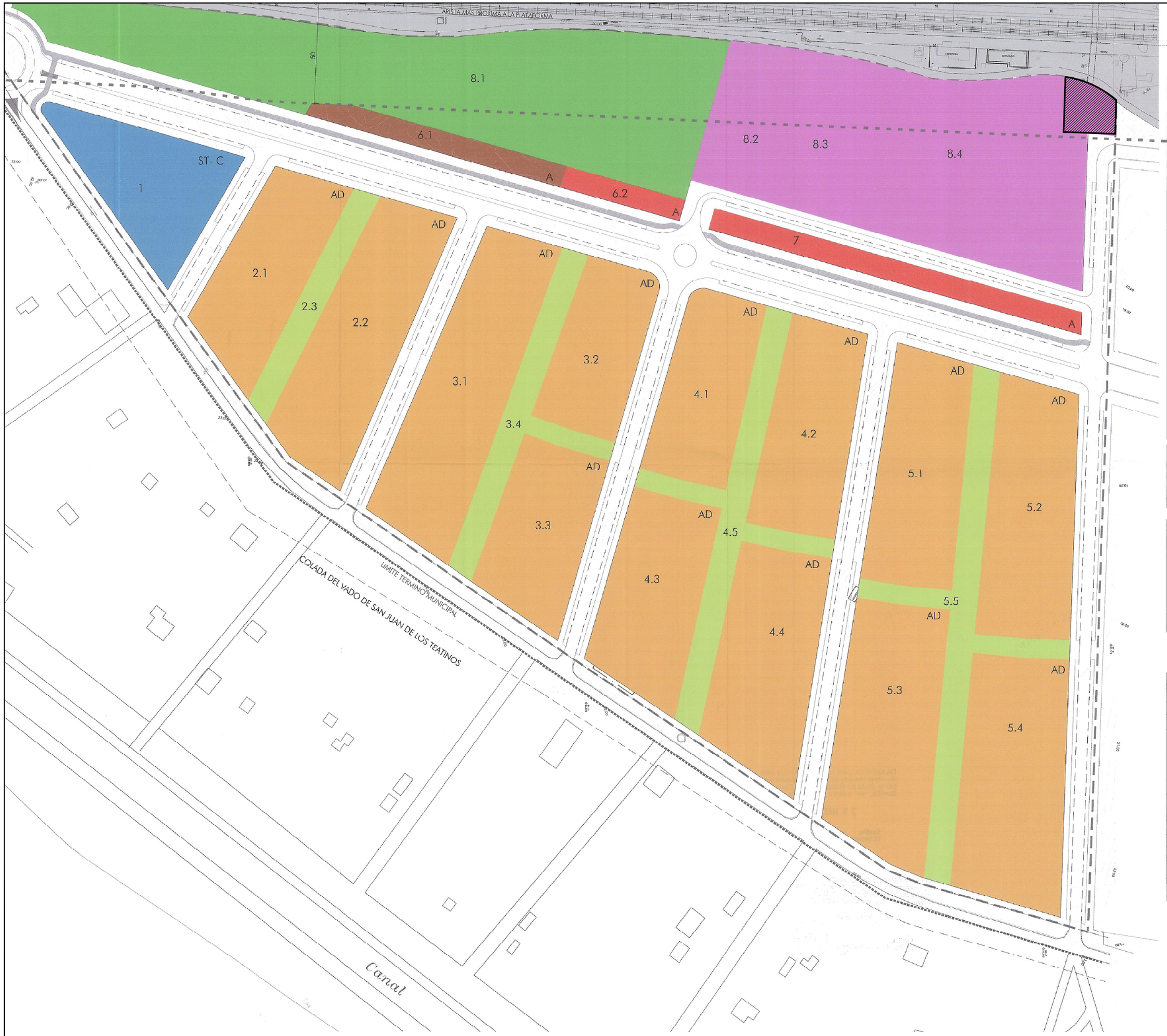
Gerencia de Urbanismo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR"

| PLANO | HOJA | ESCALA |
|---|---|---|
| ALINEACIONES Y RASANTES VIGENTE | | 1:1.000 |

| ARQUITECTO | TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE | FECHA |
|---|---|---|
| | TAG | DICIEMBRE 2015 |
| MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ | REFERENCIA 15-082 | |




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

30 JUN. 2016

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

| USO TERCIARIO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO PORMENORIZADO | Nº VIV. | ORDENANZA | M2 SUELO | OCUPACIÓN (%) | M2 TECHO | ALTURAS |
| 1 | 1 | TERCIARIO | - | ST-C | 4.531 | 70 | 4.220 | IV |

| USO RESIDENCIAL | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO PORMENORIZADO | VIVS. | ORDENANZA | M2 SUELO | OCUPACIÓN (%) | M2 TECHO | N. PLANTAS MAX | MAXIMA ALTURA (M) | COEF. EDIF. |
| 2 | 2.1 | RESIDENCIAL | 19 | AD | 4.855 | 60 | 2.749,33 | II | 7 | 0,5663 |
| | 2.2 | RESIDENCIAL | 27 | AD | 6.724 | 60 | 3.807,73 | II | 7 | 0,5663 |
| | 2.3 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 1.801 | - | - | - | - | - |
| 3 | 3.1 | RESIDENCIAL | 33 | AD | 7.768 | 60 | 4.398,94 | II | 7 | 0,5663 |
| | 3.2 | RESIDENCIAL | 18 | AD | 3.896 | 60 | 2.341,05 | II | 7 | 0,601 |
| | 3.3 | RESIDENCIAL | 17 | AD | 4.445 | 60 | 2.275,71 | II | 7 | 0,5120 |
| | 3.4 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 2.969 | - | - | - | - | - |
| 4 | 4.1 | RESIDENCIAL | 20 | AD | 4.343 | 60 | 2.609,75 | II | 7 | 0,601 |
| | 4.2 | RESIDENCIAL | 22 | AD | 4.909 | 60 | 2.937,68 | II | 7 | 0,5984 |
| | 4.3 | RESIDENCIAL | 19 | AD | 5.195 | 60 | 2.659,68 | II | 7 | 0,5120 |
| | 4.4 | RESIDENCIAL | 22 | AD | 5.963 | 60 | 3.052,88 | II | 7 | 0,5120 |
| | 4.5 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 4.076 | - | - | - | - | - |
| 5 | 5.1 | RESIDENCIAL | 24 | AD | 5.497 | 60 | 3.289,56 | II | 7 | 0,5984 |
| | 5.2 | RESIDENCIAL | 26 | AD | 6.136 | 60 | 3.671,96 | II | 7 | 0,5984 |
| | 5.3 | RESIDENCIAL | 25 | AD | 6.929 | 60 | 3.547,44 | II | 7 | 0,5120 |
| | 5.4 | RESIDENCIAL | 25 | AD | 7.001 | 60 | 3.584,30 | II | 7 | 0,5120 |
| | 5.5 | ESPACIO LIBRE PRIVADO | - | | 4.760 | - | - | - | - | - |
| 6 | 6.1 | RESIDENCIAL | 66 | A | 1.518,07 | PLANTA B. 40 RESTO PL. 70 | 5.814 | VII | 23,7 | 3,830 |
| | 6.2 | RESIDENCIAL régimen protección pública | 31 | A | 735,64 | 70 | 3.304 | VII | 23,7 | 4,491 |
| 7 | 7 | RESIDENCIAL régimen protección pública | 125 | A | 2.296 | 85 | 13.217 | VII | 23,7 | 5,756 |
| TOTAL | | | 519 | | 91.816,71 | | 63.261 | | | |

| EQUIPAMIENTOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA | PARCELA | USO | PROPUESTA (M2) | LOUA | REGLAMENTO PLANEAMIENTO |
| 8 | 8.1 | ESPACIO LIBRE | 18.091,76 | 17.300 | 17.300 |
| | 8.2 | DEPORTIVO | 3.119,00 | 16.437 | 3.114 |
| | 8.3 | SIPS | 3.119,00 | | 3.114 (const.) |
| | 8.4 | DOCENTE | 12.000,00 | | 12.000 |
| TOTAL DOTACIONES | | | 36.329,76 | 33.740 | 35.531 |

| LEYENDA | |
|---|---|
| | LIMITE DEL SECTOR |
| | LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN |
| ÁREA DE AFECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS | |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (renta libre) | RESIDENCIAL |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (renta libre) | |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (regimen de protección pública) | |
| ESPACIO LIBRE( pública) | ESPACIO LIBRE ZONA VERDE |
| ESPACIO LIBRE( privada) | |
| | EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS |
| | SERVICIOS TERCIARIOS (ST-A) |
| | CARRIL BICI |

Gerencia de Urbanismo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR"

**PLANO** — **HOJA** — **ESCALA**

**CALIFICACIÓN MODIFICADO** — **1:1.000**

**ARQUITECTO**
**MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ**

**TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE**
**TAG**

**FECHA**
**DICIEMBRE 2015**

**REFERENCIA** 15-082

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

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR"

| PLANO | HOJA | ESCALA |
|---|---|---|
| ALINEACIONES Y RASANTES MODIFICADO | | 1:1.000 |

| ARQUITECTO | TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE | FECHA |
|---|---|---|
| | TAG | DICIEMBRE 2015 |
| MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ | REFERENCIA 15-082 | |