Confidential

Código Seguro De Verificación	TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:46
Observaciones		Página	1/132
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==		

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO

FEBRERO 2025

PROMUEVE

JUNTA DE COMPENSACIÓN "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas, Nº26, portal 2,1ªA, 41010-Sevilla.

DIRECCIÓN

MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRIGUEZ (DIRECTOR DEL PLAN)

JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN (ARQUITECTO REDACTOR)

MARÍA ROCÍO VÁZQUEZ ROMERO (ARQUITECTA REDACTORA)

MIEMBROS DEL EQUIPO URBANISMO

AGUSTÍN GONZÁLEZ LEÓN (ARQUITECTO)

CLAUDIA ROJAS LAVADO (ARQUITECTA)

MARINA GONZÁLEZ TROYA (ARQUITECTA)

CRISTOBAL GÓMEZ PÉREZ (ARQUITECTO)

ANA SERRANO HIDALGO (ARQUITECTA)

EMPRESAS COLABORADORAS

GESTEMA SUR Gestión Técnica Medioambiental Sur

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 2/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO 3. CARTOGRAFÍA

DOCUMENTO 4. ANEXOS

DOCUMENTO 5. RESUMEN EJECUTIVO

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 3/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

DOCUMENTO 1. MEMORIA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 4/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

1.4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

15. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 5/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.1. ANTEDEDENTES

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | 6/132
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

ÍNDICE

1.1 ANTECEDENTES 8
1.1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 8
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA 10

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Página: 7/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
8/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- En **26 de diciembre de 2002**, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó el documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, que se hizo público mediante Anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 11, de 15 de enero de 2003.
- En **14 de junio de 2004**, el Ayuntamiento acordó la aprobación inicial del PGOU de Sevilla; y, en 14 de julio de 2005, su aprobación provisional.
- En **19 de julio de 2006**, la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía aprobó definitivamente el PGOU de Sevilla, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 174, de 7 de septiembre de 2006.
- En **15 de marzo de 2007**, para dar cumplimiento a la Resolución de 19 de julio de 2006 anteriormente referida, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó el Texto Refundido del PGOU de Sevilla, disposición que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 29, de 16 de diciembre de 2008.
- El PGOU de Sevilla prevé que el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" se lleve a cabo mediante un Plan Parcial, y que su gestión se efectúe conforme al sistema privado de compensación. En relación a sus parámetros generales, estos se establecen en la ficha urbanística contenida en el PGOU:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (FICHA PGOU SEVILLA 2006)

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
2.075.261	2.055.626	19.635	0,4607	947.129	852.416	852.416	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M^2T/M^2S	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M^2T	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	0,5600	1.151.151	43,00	8.924	3.213	231.301	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2T	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES
VIVIENDA LIBRE	599.669	1,00	1,00	0,90	539.702	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126	
TOTAL	1.151.150				947.129	

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M^2)	VIARIO/TRASPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)	107.027	422.022	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 45 M^2SUELO / 100M^2TECHO		

2. Sistema General Viario Interior:
SGV-DBP-01: Paso Territorial Sur = 46.713
SGV-DBP-02: Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 17.993
SGV-DBP-08: Avenida Tiro de Línea - Pitamo = 42.321
3. Sistema General Espacios Libres Interior
SGEL-23: Parque Guadaira - Pitamo

- El **20 de marzo de 2007**, se presentó ante la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el Documento de Avance del Plan Parcial del Sector, para su toma de conocimiento y aprobación a efectos internos, previa solicitud de informe a las Administraciones públicas y a los organismos, entidades y empresas de servicios afectados, así como para la definición de los criterios y directrices precisos para la formulación definitiva del documento del Plan Parcial.

- El **19 de abril de 2011** se presentó ante la Administración urbanística actuante el primer documento de Plan Parcial del Sector redactado por ARQUITECTURA FERNÁNDEZ CARBONELL, S.L.P., para su tramitación y aprobación. En este Plan Parcial no llegó a aprobarse inicialmente.
- El **31 de julio de 2014** se presentó ante la Gerencia de Urbanismo un nuevo documento de Plan Parcial del Sector, redactado por FACTOR-IA ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.
- En **5 de diciembre de 2014**, la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla aprobó inicialmente el Plan Parcial, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 39, de 17 de febrero de 2015.
- El **14 de enero de 2022**, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" en sesión celebrada en la Junta de Gobierno local.
  A la vista de las subsanaciones requeridas por los diferentes informes sectoriales al documento aprobado inicialmente, también se acordó solicitar los informes de verificación correspondientes y sobre los que hay que señalar lo siguiente:
  - La Dirección General Aviación Civil informa favorablemente respecto a las servidumbres aeronáuticas con fecha 29 de marzo de 2022.
  - Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe en materia de vías pecuarias a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sin que se haya recibido. En cualquier caso, como indicaron en su informe a la aprobación inicial "el desarrollo del sector queda condicionado al deslinde, cambio de trazado y desafección de las vías pecuarias Vereda del Rayo y Cordel del Vado de San Juan de los Teatinos".
  - La Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Transporte, en su informe a la aprobación inicial consideró adecuadas las medidas para mantener el nivel de servicio y seguridad viaria y solicitaba que se presentara "información en relación a las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito". Tras incorporar lo solicitado en el documento aprobado provisionalmente se solicitó informe con fecha 26 de enero de 2022 no habiendo sido emitido. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.
  - Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe al Servicio de Carreteras de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio sin que se haya recibido informe. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.
  - El Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio ha informado, con fecha 3 de febrero de 2022, favorablemente los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

- Con fecha 28 de octubre de 2022, ADIF emitió informe favorable condicionado a una serie de subsanaciones que han sido recogidas en el nuevo documento presentado.
- El Ministerio de Defensa informó favorablemente con fecha 1 de abril de 2022.
- Solicitado el informe en materia de aguas a la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, esta indicó que no era competente y que debía informar la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Costas.
- El Servicio Provincial de Costas informó con fecha 26 de mayo de 2022 favorablemente condicionado a una serie de consideraciones que se han incluido en el documento presentado para su aprobación definitiva.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir requirió documentación complementaria y tras su remisión ha informado con fecha 24 de febrero de 2023 en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las determinaciones recogidas en su informe, entre otras, a la ejecución de la mota a la vez que las obras de urbanización y con cargo a las mismas.
- La Dirección Gral. de Telecomunicaciones informó favorablemente con fecha 29 de julio de 2022.
- El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informó la aprobación inicial desfavorablemente por una serie de deficiencias observadas que ya fueron corregidas en el documento aprobado provisionalmente. Tras solicitarse informe de verificación, se remite oficio de fecha 27 de enero de 2022 indicando la innecesaridad de ello al no ser vinculante su informe.

En lo referente a lo indicado por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en el informe de aprobación provisional, en la Memoria de Gestión y en el documento de ordenanzas se han introducido determinaciones referentes a la gestión y garantías de ejecución de las etapas definidas con objeto de solventar los problemas jurídicos de gestión, económicos y garantizar la urbanización diferida. Se ha incrementado la reserva de espacios libres y equipamientos con objeto de mantener la proporción de las dotaciones previstas tras el incremento de aprovechamiento consecuencia de la redistribución de los usos pormenorizados conforme al Art. 36.2 de la LOUA. Finalmente, en Ordenanzas, se han corregido las condiciones del uso de Servicios Avanzados tal y como se indicó.

Conforme a lo informado por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos en su informe de 29 de marzo de 2023 y tras serle remitido nuevo documento presentado, con fecha 4 de abril de 2023 ha informado que se han subsanado las deficiencias observadas y que no hay nada más que objetar a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Es por lo anterior, que obran en el expediente informes del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fechas 5 y 10 de abril de 2023, donde se informa favorablemente la aprobación definitiva del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", procediendo que continúen las actuaciones administrativas oportunas en orden a la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. secretario.

El contenido de estos informes se incorpora en el anexo de informes favorables al Plan Parcial aprobado definitivamente que se incluye en este documento.

El acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las ordenanzas urbanísticas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Con carácter previo a esta publicación y como condición para ella deberá enviarse a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, con objeto de obtener la certificación registral establecida en los arts. 20 y siguientes del citado Decreto.

- El **21 de abril de 2023**, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla acuerda en el pleno municipal la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla.

El Plan Parcial del ámbito del Sector SUS-DBP-06 de Sevilla, "Villanueva del Pítamo" se redactó en desarrollo del PGOU de Sevilla, el cual fue fue sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación de evaluación ambiental andaluza vigente en el momento de su tramitación, emitiéndose la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA) mediante Resolución, de 31 de enero de 2006, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Sevilla (BOP núm. 44, de 23 de febrero de 2006).

No obstante, el Plan Parcial no fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental, ya que la normativa entonces aplicable no lo exigía y así fue expresamente reconocido por el Ayuntamiento de Sevilla, a través de un Oficio, de 21 de julio de 2011 (obrante en el expediente administrativo), en el que concluyó que el Plan Parcial estaba excluido de dicho procedimiento por tratarse de un instrumento de desarrollo del PGOU de Sevilla, que había sido sometido a evaluación ambiental.

Y el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial no ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, por lo que no ha entrado en vigor ni ha desplegado sus efectos. Y ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 9/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

de las Administraciones Públicas, así como la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, que ha interpretado dichos preceptos.

Y en aras de la seguridad jurídica, y con el fin de dar cumplimiento al artículo 40 de la GICA, que exige el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Parciales, se ha entendido conveniente presentar el documento de Avance del Instrumento de ordenación urbanística a los efectos del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Todo ello a los efectos de valorar por el órgano ambiental competente, una nueva tramitación del Plan Parcial de Ordenación que adapte todas sus determinaciones al marco legislativo y normativo de la LISTA y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambienta (GICA).

Por tanto, la Junta de Compensación acordó redactar este nuevo documento de Plan Parcial de Ordenación para el sometimiento de la tramitación conforme al procedimiento ambiental del marco de la Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Con fecha 28 de marzo de 2024 se presenta el Avance del Plan Parcial de Ordenación junto con el Estudio Ambiental Estratégico y a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, al Ayuntamiento de Sevilla, para su tramitación.

Con fecha 26 de abril de 2024 se formula Resolución del Gerente número 2.222, tomando conocimiento de la nueva tramitación del instrumento y procediendo a su admisión a trámite.

Con fecha 25 de julio de 2024 se formula Resolución de la Delegada Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria el Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla, formulado por el Ayuntamiento de Sevilla, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 se formula Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan el Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla.

1.1.2 DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Se ha tenido presente los siguientes documentos respetando los principios generales del planeamiento urbanístico jerarquía, especificidad y territorialidad:

POTAUS Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla BOJA 228, aprobado por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 267/2009, de 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA de 9 de julio de 2009

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006 y publicado en el BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006 y TEXTO REFUNDIDO PTMAS-PMS PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA: PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE aprobado por decreto del Consejo de Gobierno del 31 de octubre de 2006 y se publicó en el B.O.J.A. Nº 234 de 4 de diciembre de 2006

Documentación Complementaria:

P.P. A.F.C. Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", redactado Arquitectura Fernández Carbonel S.L.P., sin aprobación.

Estudio de Caracterización Hidráulica del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por FPCEIC, S.L

Estudio de Tráfico de conexiones con el exterior del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por FPCEIC, S.L

Estudio de Integración Paisajística de los arroyos en el Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por Factor(IA), Arquitectura y Urbanismo, S.L.P

Estudio acústico el Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUSDBP-06), redactado por Gestea Global

ESTUDIO DE MOVILIDAD Estudio de movilidad y accesibilidad en transporte público y privado para el ámbito del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por FPCEIC, S.L

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 10/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | 11/132
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

ÍNDICE

1.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN 13
1.2.1. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 13
1.2.2. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SUPERFICIES 14
1.2.1.1. Lógicas metropolitanas 14
1.2.1.2. Superficie 15
1.2.3. CONDICIONANTES AMBIENTALES 15
1.2.1.1. Morfología y topografía 15
1.2.1.2. Geología 16
1.2.1.3. Geomorfología y paisaje 16
1.2.1.4. Hidrología y edafología 18
1.2.1.5. Geotécnica 18
1.2.1.6. Vegetación y fauna 20
1.2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 20
1.2.4.1. Escala Metropolitana 20
Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla 20
Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible 26
1.2.4.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA 2006 28
Situación en la Ciudad 28
Localización en la ciudad, datos PGOU 29
Modernización de la economía. Requerimientos al planeamiento ante los nuevos procesos económicos 30
Desarrollos de espacios económicos 31
Construcción de la ciudad metropolitana 32
Ficha sector SUS-DBP-06 33
1.2.4.3. Desarrollo del PGOU de Sevilla 2006. El anillo de parques 34
1.2.5. ESTADO ACTUAL. PREEXISTENCIAS 35
1.2.5.1. Usos del suelo 35
1.2.5.3. Edificaciones y elementos singulares existentes 37
1.2.5.4. Red viaria 38
1.2.5.5. Ferrocarril 39
1.2.5.6. Infraestructuras 40
1.2.6. EQUIPAMIENTOS 48
1.2.7. AFECCIONES 49
1.2.8. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y AMBIENTE URBANO 62
1.2.8.1. ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO 64
1.2.8.2. RESULTADO DEL ESTUDIO DE PERFILES DEMOGRÁFICOS Y TENDENCIAS FUTURAS67
1.2.8.3. COMPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y COMPROMISOS EXISTENTES 68
ANEXOS ..... ¡Error! Marcador no definido.
CONVENIOS ..... ¡Error! Marcador no definido.
ANEXO Resultados de las Prospección y Excavaciones arqueológicas en Yacimiento Fuentequintillos, Pítamo II, y hacienda Villanueva del Pítamo ..... ¡Error! Marcador no definido.

RESULTADOS DE LAS PROSPECCIÓN Y EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS EN YACIMIENTO FUENTEQUINTILLOS, PITAMO II, Y HACIENDA VILLANUEVA DEL PÍTAMO

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 12/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.2.1. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito de la actuación de transformación urbanística se encuentra localizado en el T.M. de Sevilla, ubicado en el límite con el municipio de Dos Hermanas.

Se inserta en la ciudad de Sevilla atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

- Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por la delimitación oficial de catastro.
- Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla - Utrera), tramo de la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Centro Comercial Carrefour, Ciudad deportiva del Sevilla Fútbol Club S.A.D.).
- Linda al Sureste (SE) Con término municipal de Dos Hermanas (Colada del Vado de San Juan de los Teatinos), y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Subestación eléctrica de Quintos, Casa Cuartel de la guardia Civil, Colegio Tabladilla).
- Linda al Suroeste (SO) Con terrenos propiedad de la Comunidad de bienes y relativos al S.G. ferroviario exterior al Plan Parcial contiguo.

En cuanto a la superficie del ámbito, el P.G.O.U. asignó al Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" una superficie total de 2.075.261 m²s. No obstante, según levantamiento topográfico aportado por la junta de compensación, ajustado a la línea de dominio público de ADIF, y al informe a las consultas previas del Plan Parcial, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 2.064.722 m²s.

Igualmente, de acuerdo con el levantamiento topográfico mencionado se determina una superficie de Suelo Público Asociado (en adelante SPA) de 19.238 m²s.

Por otro lado, conforme con la resolución de deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla, se determina que la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico dentro del ámbito es de 19.987 m²s.

Por tanto, la superficie con aprovechamiento es 2.025.497 m²s.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 13/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.2. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SUPERFICIES

1.2.1.1. Lógicas metropolitanas

El ámbito se encuentra ubicado en el límite sur con el municipio de Dos Hermanas.

Se inserta en la ciudad de Sevilla atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

- Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por la delimitación oficial de catastro.
- Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla - Utrera), tramo de la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Centro Comercial Carrefour, Ciudad deportiva del Sevilla Fútbol Club S.A.D.).
- Linda al Sureste (SE) Con término municipal de Dos Hermanas (Colada del Vado de San Juan de los Teatinos), y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Subestación eléctrica de Quintos, Casa Cuartel de la guardia Civil, Colegio Tabladilla).
- Linda al Suroeste (SO) Con terrenos propiedad de la Comunidad de bienes y relativos al S.G. ferroviario exterior al Plan Parcial contiguo.

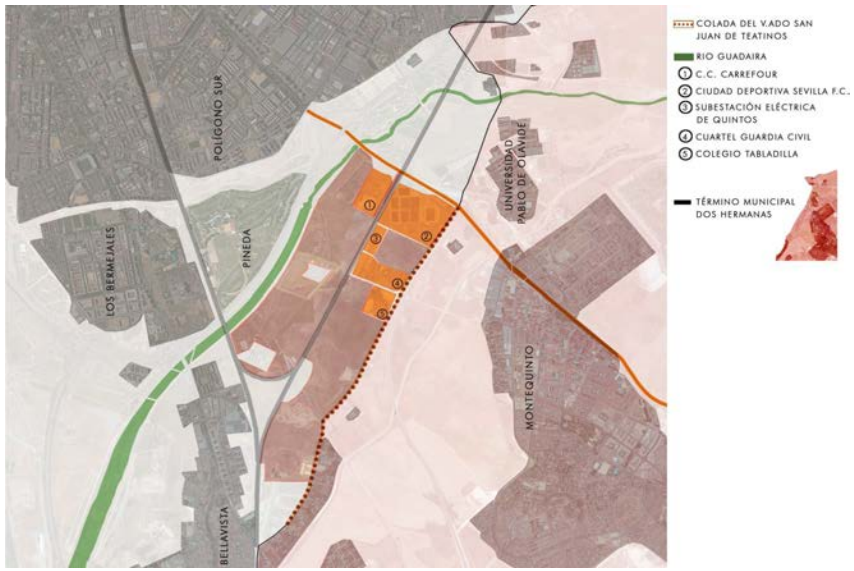
El entorno le confiere unas cualidades intrínsecas muy especiales orientadas a la puesta en valor del cauce del Guadaira como Parque Urbano y la existencia de otras infraestructuras de borde que dotan al ámbito de unas condiciones de accesibilidad necesarias para su propio desarrollo. Estas infraestructuras de borde delimitan el ámbito, penetrando incluso alguna de ellas (ramal ferroviario) en su interior y dividiéndolo a su vez en la dirección Noreste - Suroeste (NE-SO).

Encauzamiento del río Guadaira. Atiene a las competencias del dominio público marítimo terrestre y son de aplicación las afecciones y servidumbres previstas en la Ley Hidráulica.

Ferrocarril. El ramal ferroviario penetra en el interior del ámbito en la dirección Noreste - Suroeste (NE-SO) dividiendo el mismo en 2 bolsas de terreno, y configurando a su vez el límite Suroeste (SO) del ámbito. Se deberán respetar las servidumbres impuestas por la Ley del Sector Ferroviario. Estas vías que estructuran el ámbito son:

Anillo de cercanías. Línea que atraviesa el ámbito en la dirección Noreste - Suroeste (NE-SO).

Ramal interior de cierre del anillo de cercanías. Ramal que se localiza y constituye límite físico del ámbito en la linde Suroeste (SO).



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 14/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.1.2. Superficie

Según levantamiento topográfico aportado por la junta de compensación, ajustado a la línea de dominio público de ADIF, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 2.064.722 m²s.

Igualmente, de acuerdo con el levantamiento topográfico mencionado se determina una superficie de Suelo Público Asociado (en adelante SPA) de 19.238 m²s.

Por otro lado, conforme con la resolución de deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla, se determina que la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico dentro del ámbito es de 19.987 m²s.

Por tanto, la superficie con aprovechamiento es 2.025.497 m²s.

El conjunto de los terrenos objeto del presente Plan Parcial y dadas las infraestructuras de borde, así como las preexistencias que delimitan y estructuran el ámbito, definen 2 bolsas de suelo separadas físicamente por terrenos perteneciente a la Subestación Eléctrica de Quintos y la Casa Cuartel de la Guardia Civil.

1.2.3. CONDICIONANTES AMBIENTALES

En este apartado cabe destacar los elementos de valor ecológico que se encuentran en el emplazamiento y sus aproximaciones. Estos elementos no son más que características, estructuras o áreas del entorno natural que poseen una importancia intrínseca o funcional para la biodiversidad, los ecosistemas, y los servicios que estos brindan. Pueden incluir una amplia variedad de componentes naturales que contribuyen al equilibrio ecológico, como: hábitats naturales, ecosistemas, corredores ecológicos, áreas protegidas...

Es decir, existen elementos en el emplazamiento y alrededores, objeto de este análisis de elementos ecológicos, como pueden ser el cauce del río Guadaira, sus arroyos, la flora y fauna que preexiste en ellos...

1.2.1.1. Morfología y topografía

La morfología es muy irregular, ya que se adapta a límites físicos (río Guadaira, vía de ferrocarril, Término Municipal de Dos Hermanas) y a preexistencias edificatorias muy consolidadas (Casa Cuartel Villanueva del Pítamo, Centro Comercial Carrefour, Colegio Tabladilla, Ciudad Deportiva del Sevilla Fútbol Club SAD).

En cuanto a la topografía, se trata de terrenos cuyo estado natural se ha visto afectado a lo largo de los años debido a la ejecución de infraestructuras en los bordes e interior del ámbito. De acuerdo con las necesidades funcionales de cada una de las infraestructuras de borde que se localizan en el ámbito, se ha ido definiendo sus rasantes (ferrocarril, viarios, cauce del Guadaira) afectando de manera considerable al estado orográfico original del terreno.

Todo el ámbito se encuentra situado entre las cotas + 17,22 metros (linde Sureste) y + 9,30 metros (linde Noroeste cauce del río Guadaira), sobre el nivel del mar. El punto más elevado (+17,22 metros) corresponde a un punto situado sobre la linde Sureste del ámbito divisoria entre los Términos Municipales de Sevilla y Dos Hermanas. El punto más bajo del ámbito (+9,30 metros) corresponde a un punto situado sobre la linde Noroeste y refleja la cota de coronación del talud que encauza el Guadaira. Toda esta topografía, con carácter general, es bastante irregular en cuanto a la disposición altimétrica, si bien el movimiento de la misma sigue las directrices de la dirección Noroeste - Sureste (NO-SE), con formación de prominencia en la zona central a la cota máxima de + 14,52 metros.

El estado actual de los terrenos genera pequeñas vaguadas que derivan de escorrentías que encauzan las aguas de lluvia hacia el río Guadaira y que ocasionalmente generan encharcamientos debido a la falta de evacuación de las mismas dada las características topográficas del terreno.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 15/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



1.2.1.2. Geología

Los materiales que conforman estos terrenos son arenas, limas y fundamentalmente arcillas. Son terrenos muy fértiles, y su resistencia a la inundación superficial se debe a que son zonas llanas relativamente más elevadas, aunque ocasionalmente lluvias torrenciales en poco espacio de tiempo den lugar a espontáneos encharcamientos en las proximidades de las débiles vaguadas.

No obstante, estos terrenos naturales serán objeto de los preceptivos Estudio Geotécnicos con objeto de determinar su capacidad para las futuras obras de urbanización y edificación.

1.2.1.3. Geomorfología y paisaje

La geomorfología del terreno es predominantemente llana (pendientes del 0,07%) con suaves pendientes en la dirección Sureste - Noroeste (SE-NO). Solamente reseñar la existencia de una suave elevación a la cota + 14,52 metros, prominencia que se desarrolla linealmente siguiendo la dirección Sureste - Noroeste (SE-NO) hasta ocupar una ubicación central dentro del ámbito y próximo al ramal ferroviario. Se ha producido una alteración morfológica debido a la creación de terraplenes en los desniveles de terreno (suaves escarpes) en la zona Sur.

El ámbito se halla próximo al cauce del río Guadaira, elemento de valor ecológico, (aluviales) constituyendo límite físico (encauzamiento) del mismo en la linde Noroeste (NO).

El tipo de canalización utilizado en el río Guadaira no permite la interconexión entre las aguas subterráneas y los cauces, al tiempo que favorece la pérdida de biodiversidad; la técnica dura empleada para la canalización del arroyo produce un impacto paisajístico al introducir un elemento distorsionante en el entorno.

Las vistas son abiertas y predominan éstas desde los terrenos situados al Sureste (SE) del ámbito, dadas las características topográficas y geomorfológicas del mismo y descritas con anterioridad. En conjunto el potencial de visualización es excelente y la incidencia visual muy alta y próxima sobre asentamientos limítrofes ya consolidados (Centro Comercial Carrefour, Colegio Tabladilla, Ciudad Deportiva del Sevilla Futbol Club, SAD, Casa Cuartel Villanueva del Pítamo, Cuartel Pineda) e importantes vías de comunicación.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 16/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Vista aérea ámbito tomada desde el sur con la UPO y el rio Guadaira al fondo

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 17/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.1.4. Hidrología y edafología

El ámbito queda situado hidrológicamente próximo al río Guadaira, uno de los principales elementos configuradores de su estructura y por tanto el factor de riesgo natural más importante para las infraestructuras, las personas y los bienes.

Riesgo de inundación detallado en el ***apartado 1.2.5.5 Infraestructuras, f. Hidrología superficial.***

El río Guadaira es el segundo cauce en importancia de la zona central de la aglomeración. Es un río fuertemente entropezado que soporta una importante concentración de partículas en sus aguas con una baja calidad. Los aspectos que lo hacen relevante derivan al constituir un hábitat de interés para las aves, además de la vegetación palustre del ámbito. Destacar la capacidad de autodepuración de las aguas en el recorrido que le lleva hasta el río Guadalquivir.

El carácter que mejor define su edafología es la naturaleza caliza y sedimentaria de sus materiales. Los principales tipos de suelos son: Fluvisones y Luvisoles:

Fluvisoles

Son suelos de los márgenes de los ríos, constituidos por materiales jóvenes poco transformados que pueden mandarse en épocas de lluvia. Presentan una estructura grumosa y buena porosa y aireación. El contenido en carbonato cálcico varía desde el 10% al 20% de los Fluvisoles eútricos a los calcáricos.

El pH varía desde ligeramente ácido hasta francamente alcalino y el contenido en materia orgánica del 0,6% al 2,5%.

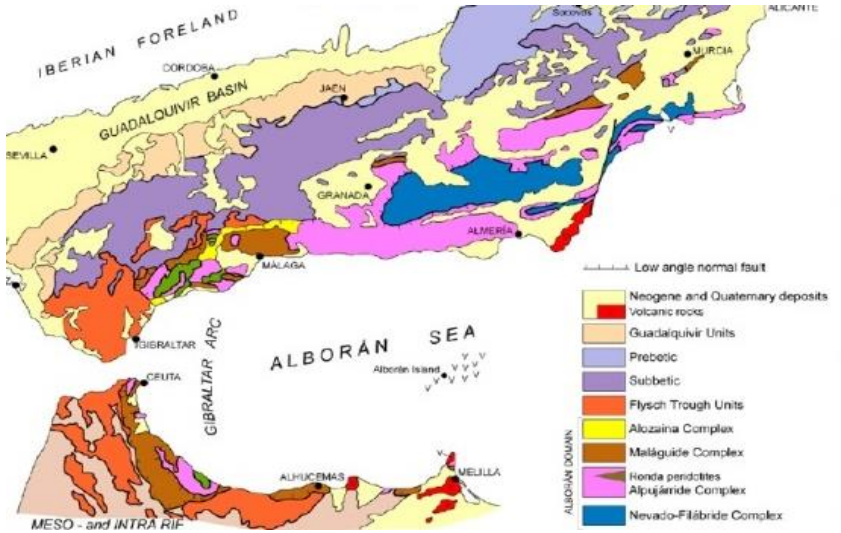
Luvisoles

La textura de estos suelos varia de arcillosa a limosa, y la estructura es variable. Son poco calizos en superficie y descalcificados en el horizonte árgico. Se desarrollan sobre calizas detríticas, areniscas, calizas y margas blanco o amarillentas.

El pH es neutro o ligeramente alcalino. Tienen poca materia orgánica, no superando el 1%. En la fracción arcilla dominan la ilita y la caolinita, con muchos óxidos metálicos y cuarzo residual.

1.2.1.5. Geotécnica

La zona se enmarca dentro de la Depresión (o cuenca) del Guadalquivir, localizada entre el macizo hercínico de la Meseta y el borde septentrional de las Cordilleras Béticas. Se trata de una cuenca de antepaís, que se superpone al surco frontal que existiría al norte de la cordillera a la vez que se iba formando. Tiene una marcada asimetría ya que el borde norte (macizo hercínico) es tectónicamente inactivo mientras que el borde sur sería activo, lo que trae como consecuencia que junto a este borde activo se depositasen importantes volúmenes de olistostromas formados por masas (olistolitos) de procedencia bética en el seno de materiales del Mioceno. La mitad norte de la Depresión del Guadalquivir corresponde a afloramientos del Mioceno superior y Plioceno sin olistostromas.



Encuadre geológico regional

En la figura anterior se reproduce la Hoja Sevilla del Mapa Geológico publicado por el IGME (1978) habiéndose marcado con un círculo el emplazamiento del solar en estudio.

La zona de estudio se sitúa en la denominada Depresión del Guadalquivir, Unidad geológica caracterizada por una gran monotonía estratigráfica, en donde afloran materiales de edad Cuaternaria y Terciaria.

En el ámbito de la zona de estudio los depósitos Cuaternarios pertenecen al río Guadalquivir y los tributarios de éste que generan diversas terrazas con distintas cotas y distintas litologías asociadas a cada terraza. Los materiales cuaternarios se disponen sobre el sustrato terciario constituido por las conocidas magas azules o margas de la depresión del Guadalquivir.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7ZTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 18/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7ZTbwLQ==

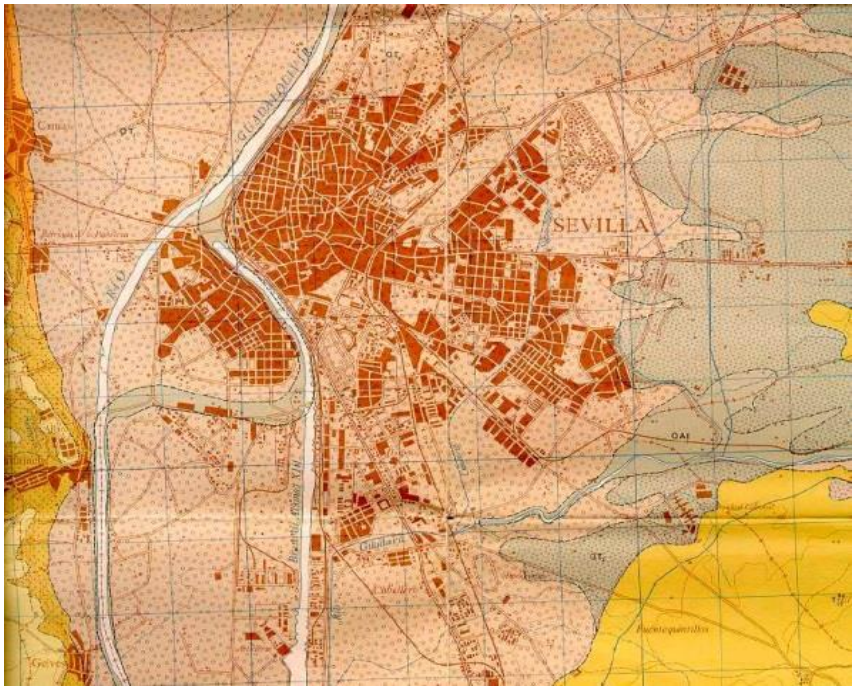
Las características básicas de cada uno de los materiales que conforman este Unidad se describen a continuación:

Depósitos Cuaternarios: En la zona de estudio se encuentran los materiales correspondientes a la terraza QT2, situada a una cota de 25-30 m y caracterizada por una serie alternante en donde es típico encontrar gravas, arenas, limos y arcillas de forma entremezclada. Son depósitos típicos de un medio de elevada energía, depósitos arrastrados por flujos fluviales y depositados en los márgenes de los antiguos cauces.

Los cantos rodados que aparecen son de cuarcita, que, aunque abundan sobre todo en las partes bajas de la zona, no es raro encontrarlos mezcladas con cantidades importantes de margas arrastradas de los márgenes.

Margas Azules: Se trata de depósitos típicos de un ambiente de baja energía, que comenzaron a depositarse en los fondos del mar existente durante la edad andalucense.

Las margas se presentan, si se encuentran "in situ", compactas, duras, en estado de sequedad, con fractura concoidea. Localmente pueden considerarse como arcillas calcáreas. A veces pueden llevar impregnaciones de hidróxidos de hierro y pirita.



Reproducción de mapa geológico MAGNA, Hoja de Sevilla 894

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 19/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

La información de los sondeos realizados en una zona muy similar para la construcción del Parque sobre el antiguo cauce del rio Guadaira nos desvelan la siguiente composición del suelo:

Profundidad	Composición del suelo
0.00 - 0.40	Relleno. Arena limosa marrón anaranjada con fragmentos calcareníticos.
0.40 - 0.70	Relleno. Grava dispersa en matriz arcillosa de estructura caótica.
0.70 - 5.70	Relleno. Arcilla marrón con restos de naturaleza antrópica (ladrillos, cascotes...)
5.70 - 8.40	Arcilla marrón.
8.40 - 9.50	Arcilla limo arenosa marrón beige.
9.50 -13.20	Grava media en matriz arenosa marrón anaranjado.
13.20 - 20.00	Marga gris verdosa.

1.2.1.6. Vegetación y fauna

El proceso de deforestación y la pérdida de características naturales del ámbito data de muy antiguo, de forma que en la época romana los cultivos agrícolas se extendían por Vegas y Campiñas y las masas arboladas se limitaban a los suelos de menor capacidad productiva o de topografía más abrupta. Hasta época reciente la vía pecuaria que limita el ámbito por el este (Colado del Vado de San Juan de los Teatinos) limitaba el paso de cultivos de olivar al de regadío que proporciona el Canal del Bajo Guadalquivir.

En el ámbito existe un hábitat con escasa proliferación de especies arbóreas y en el que destacar la singularidad que ofrece al entorno el río Guadaira, canalizada en casi la totalidad de su linde físico con la unidad de actuación. Destacar la baja calidad de sus aguas, bajo un intenso proceso de autodepuración que se da a lo largo del cauce, generando una estructura lineal que acoge una rica vegetación natural y a numerosas avifaunas (la vegetación palustre y las numerosas colonias de aves y reptiles derivan una valoración alta de estos elementos) que escasamente se da en el tramo canalizado a su paso por el Pítamo.

Las pequeñas vaguadas originadas por las características orográficas del terreno que encauzan las débiles escorrentías en la dirección Dos Hermanas – Sevilla (SE – NO), dan lugar al crecimiento de especies arbustivas en su entorno y recorrido que singularizan el lugar ubicado en el entorno del río Guadaira.

Las comunidades faunísticas más estables y diversas del término municipal de Sevilla están asociadas a la presencia de agua y biotopos arbolados. El excelente valor agrícola del suelo y la presencia de agua en el subsuelo son los principales recursos de la ciudad. No obstante, en el ámbito habría que destacar la pérdida del hábitat relacionado con la presencia de cultivos herbáceos en regadíos.

1.2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.4.1. Escala Metropolitana

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

a) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El territorio metropolitano posee un gran valor estratégico debido a su posición como área de cruce de dos ejes territoriales básicos: N-S como transición de Sierra Morena y la Marisma, E-O, altiplanicies de Aljarafe - Los Alcores. Sevilla en el cruce de ambos, cuya posición dominante repercute poblacional y como nodo de actividades productivas y mercantiles.

En este territorio encontramos valiosas zonas húmedas al suroeste metropolitano y suelos de alto valor productivo de la Vega, el Aljarafe y la Campiña. Su singularidad productiva y natural la ha convertido en la zona de mayor concentración poblacional y económica del suroeste español y europeo.

El crecimiento económico que se ha experimentado los pasados años, tuvo un carácter también cualitativo, con un despegue de actividades de alto valor añadido y en las que cumplen un papel importante las nuevas tecnologías de comunicaciones y tratamiento de la información.

Este proceso acelerado de crecimiento se ha traducido territorialmente en un contenido crecimiento poblacional, una expansión del ámbito metropolitano, que ha incorporado a un segundo anillo de núcleos urbanos a la actividad metropolitana.

Esta expansión del fenómeno urbanizador está generando tensiones sobre el territorio debido a la proporción creciente de suelo ocupado, provocado por la insostenible baja densidad residencial en los municipios de la corona metropolitana. Estas tensiones se han extendido al sistema de transporte, por el crecimiento de la movilidad motorizada en vehículo privado, con un transporte público incapaz de competir en tiempo con el coche. Su resultado ha sido la congestión en los accesos y el interior de la capital. La puesta en servicio de la Línea 1 del metro y la creación de nuevas plataformas reservadas para el transporte público son soluciones aportadas por el Plan de Transporte Metropolitano.

Por otro lado, el consumo de recursos primarios y la cada vez mayor generación de residuos es un problema, en especial a lo referente a la disponibilidad de recursos hidráulicos.

En materia de equipamientos, la labor institucional en la última década y media ha supuesto una distribución espacial más equitativa y racional en la localización de éstos, especialmente en educativos y sanitarios básicos, aunque continúa concentrando en Sevilla la mayor parte de instalaciones

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 20/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

metropolitanas de rango supramunicipal, por lo que es esencial prever áreas de oportunidad exteriores que permitan y potencien un mayor equilibrio espacial.



Espacios y bienes de interés territorial. Fte: Cartografía de ordenación P.O.T.A.U.S

b) PRINCIPIOS PARA LA ORDENACÓN

- Competitividad del territorio

El futuro de la Sevilla metropolitana se vincula a su capacidad para integrarse de forma activa con las redes urbanas andaluzas y suprarregionales. Deberá para ello ser capaz de generar actividad y el empleo necesario para alcanzar un avanzado nivel de calidad de vida y bienestar social. La competitividad el territorio, pues, ha de entenderse como el resultado de reforzar las redes de cooperación, concibiendo el propio territorio metropolitano como una red urbana en la que el futuro del conjunto dependerá del nivel de integración entre sus partes.

- Desarrollo sostenible

Aplicación de criterios y premisas a la conservación del territorio que van desde la concepción del territorio como un sistema complejo hasta la consideración global de la apropiación de recursos naturales y del impacto de las actividades metropolitanas en el medio ambiente.

- Cohesión social.

Sus objetivos pasan por mejorar los niveles de calidad de vida de todos los sectores de la población, garantizando el acceso a un nivel mínimo de dotaciones en condiciones de igualdad y proporcionalidad. Se tendrán en cuenta para ello conceptos como la diversidad y la convivencia, evitando la polarización, la segregación y la desproporción en el acceso a funciones y servicios.

c) LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Organización urbana.

No solo el intenso crecimiento residencial está planteando problemas de ocupación de suelos agrícolas o de valor natural; sino que industrias, centros comerciales, instalaciones deportivas o infraestructuras necesitan unos espacios que no siempre están disponibles con el tamaño y en el emplazamiento conveniente.

Como estrategia de se debe evitar que usos incompatibles entre sí, o simplemente inadecuados, tengan que situarse excesivamente próximos. Se apuesta por una superación de la metodología funcionalista que asigna usos exclusivos a determinadas zonas. Se ha de entender que la ciudad es diversidad y que los usos residenciales, dotacionales y de servicios deben mezclarse para construir tejidos urbanos complejos, del mismo modo que los espacios rurales deben intercalarse entre los urbanos para alcanzar una mayor calidad paisajística.

- Articulación del territorio

El área de Sevilla constituye ya un área metropolitana madura, aunque algunas de sus partes requieren reforzar su vinculación con el resto del territorio. Deben integrarse mediante red de infraestructuras y servicios. Conseguir la cohesión deberá pasar por el diseño de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios que conecten todas sus partes y las integren en una unidad territorial de escala superior.

- Protección del espacio libre

Se ha de valorar los espacios aún libres de la urbanización como una oportunidad de futuro para permitir que el soporte natural sobre el que se asienta el área mantenga su funcionalidad basada en los flujos de recursos naturales. Esta estrategia debe evitar la conurbación, conservar los suelos de mayor valor agrológico, minimizar la exposición a riesgos naturales y dar al paisaje una calidad basada en la variedad. En esta consideración, el río Guadalquivir adquiere un valor especial por su carácter de eje natural del área.

El espacio libre se valora como un valor en sí mismo. El Plan debe identificar aquellos espacios libres que pueden cumplir esa función de parques metropolitanos, si bien buscando que formen una red

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

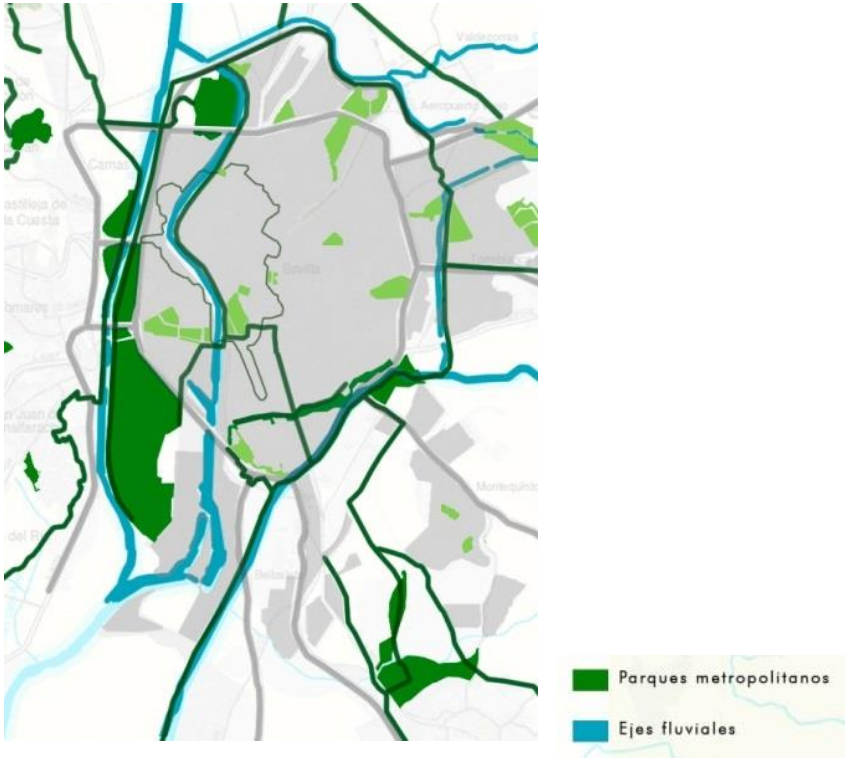
Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 21/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

interconectada mediante corredores verdes de suficiente entidad. Se estructurará como Espacios libres de valor natural, rural, cultural y Espacios de uso público.

Esta estrategia de protección del espacio libre debe abordar como elementos estructurantes de esta red los siguientes:

_ Espacio libre de valor natural, rural y cultural.

_ Espacios de uso público.



Espacios de uso público. Fte: Cartografía de ordenación P.O.T.A.U.S

d) CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Sistema de asentamientos

Se apuesta por un área con vínculos metropolitanos, pero manteniendo la diversidad, las tramas urbanas, la población residente, las actividades y el paisaje resultante.

Reequilibrar el reparto entre el centro y las coronas:

El papel de la ciudad central y de las coronas primera y segunda deberá mantenerse en sus proporciones actuales, en cuanto al reparto de población y viviendas. La ciudad central debe seguir siendo el centro decisional. En cambio, las funciones metropolitanas deben descentrarse a la primera corona, creando nuevos centros vinculados a las redes de transporte público. La segunda Corona cumple en este modelo territorial una función más rural, compatible con desarrollos de carácter industrial o logístico.

El área de Villanueva del Pítamo juega un papel de bisagra entre la primera corona y la ciudad central. Aunque administrativamente es gestionada por ella, supone un área intermedia de gran interés. Conectada con las grandes infraestructuras de transporte público no sólo con el centro de la capital, sino con la región oeste de la primera corona metropolitana, el Aljarafe, así como su proximidad a un centro industrial, el Polígono Industrial La Isla de Dos Hermanas.

Criterios de Sostenibilidad:

Los criterios de sostenibilidad deberán ser incorporados en los suelos urbanos, en sus vertientes ecológica, económica y social. Deberá incorporarse las variables del clima local, así como adaptar el planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio.

Modelo de ciudad compacta y diversa

El diseño de los crecimientos urbanos deberá basarse en criterios de compacidad y diversidad, diversidad y funcionalidad.

Deberá equilibrar la oferta de suelo residencial con la destinada a actividades productivas, servicios e infraestructuras.

Tanto el Art. 9) G) de la Ley 7/2002 como la Norma 45.2. del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establecen la obligatoriedad de evitar procesos innecesarios de especialización de usos. Así mismo, es función del planeamiento, en virtud el Art. 9. D) y E) de la Ley 7/2002, asegurar la proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos, distribuyéndolos equilibradamente entre las distintas partes del municipio

- Suelos Productivos y Áreas de Oportunidad

El área metropolitana es un centro regional en lo económico, financiero, decisional, de concentración comercial de servicios especializados, así como un nodo logístico. Posee gran concentración industrial, y destaca en sus procesos de investigación y nuevas tecnologías.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 22/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Ofrece la base para la modernización de la economía metropolitana, basándola en la generación de conocimiento, investigación, innovación y formación especializada, mantenimiento y atracción de personal cualificado, fomento del espíritu empresarial y desarrollo de actividades de alto valor añadido.

El desarrollo de la economía sevillana pasa pues por disponer de una masa crítica de servicios avanzados y financieros con proyección internacional, que la convierta en centro neurálgico de actividades económicas y centro decisional de organismos con relevancia internacional. Para alcanzar este objetivo, la ordenación territorial debe aportar un entorno de calidad ambiental y ofrecer los suelos necesarios para la implantación de estas actividades ligadas a la nueva economía.

Además de dotar a la Aglomeración Urbana de suficientes espacios productivos, se atiende a los criterios urbanísticos de diversidad funcional del tejido urbano y creación de proximidad, al objeto de disminuir las necesidades de movilidad a los ciudadanos que accedan a estas zonas productivas. Para ello se evita la ubicación de suelos industriales en núcleos aislados y desconectados de los cascos urbanos. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de grandes empresas deberán incorporar estudios de movilidad que aseguren la disponibilidad de servicios de transporte público.

Además de estas medidas, se intercalarán usos comerciales y de servicio en las tramas residenciales, evitando la especialización por zonas, mediante un régimen más abierto de usos complementarios y compatibles en los sectores residenciales.

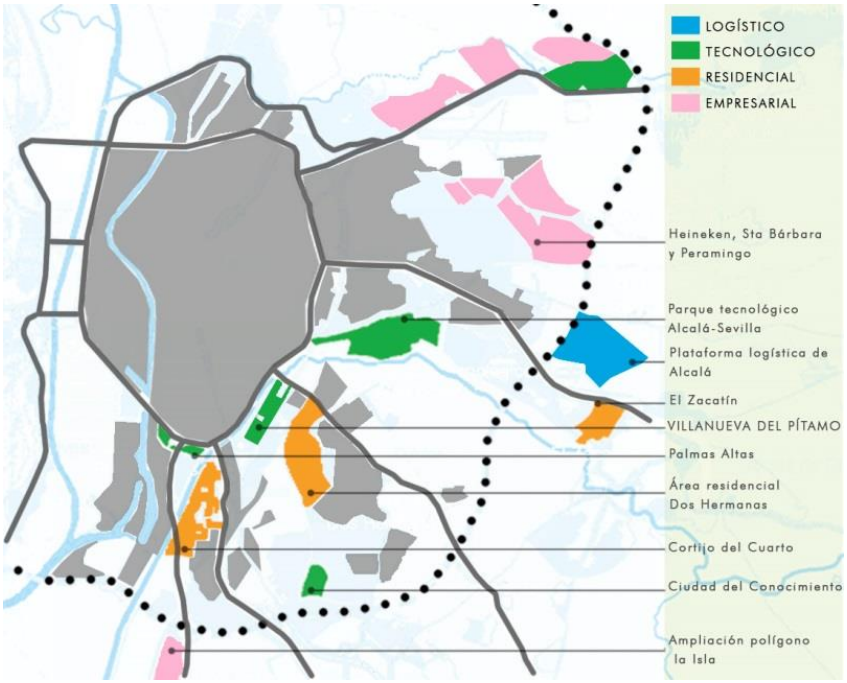
e) ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANAS. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

- Asignar a las Áreas de Oportunidad usos estratégicos e innovadores.

La nueva economía ligada a la sociedad del conocimiento hace aparecer nuevas demandas en los sectores innovadores, que buscan su implantación en áreas metropolitanas con un cierto tamaño y alta calidad urbana.

- Desarrollar las Áreas de Oportunidad con altos niveles dotacionales.

Estas Áreas de Oportunidad deben diferenciarse de las habituales promociones industriales, para ensayar nuevos modelos urbanos acordes con un desarrollo metropolitano sostenible. La ordenación pormenorizada asignará altos niveles de servicios y dotaciones con modelo de ciudad compacta y diversa. El diseño urbano deberá cualificar las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos.



Áreas de oportunidad. Fte: Anexo, Áreas de oportunidad P.O.T.A.U.S.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

IDENTIFICACIÓN	T8 Villanueva del Pítamo
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	65 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado
TIPO DE ÁREA	Tecnológica

JUSTIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, plantea la creación de una segunda Tecnópolis en el sector oriental de la ciudad. Su localización en los terrenos de Villanueva del Pítamo es una

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 23/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

oportunidad para recalificar el sector sureste de la aglomeración urbana, al encontrarse en una posición central respecto a Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra. Sus condiciones de accesibilidad mediante viario y transporte público son óptimas, además de su proximidad a la Universidad Pablo de Olavide.

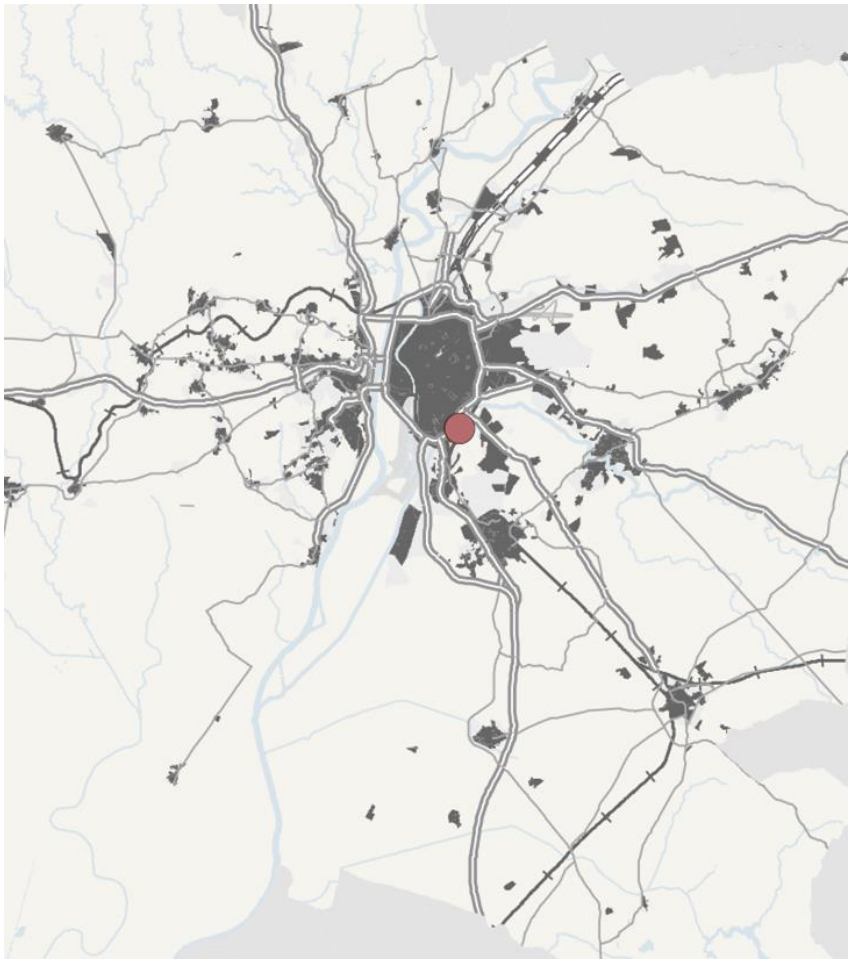
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el sector urbanizable SUS-DBP06.

- La ordenación de su borde occidental planteará la integración con las actuaciones de adecuación para el uso público que se prevean en el río Guadaira, con el objetivo de reforzar este espacio y sus potencialidades para el citado uso.

- La ordenación habrá de considerar e integrar las afecciones arqueológicas derivadas de los yacimientos de Fuentequintillos, Hacienda del Pítamo y Pítamo 2.

– La ordenación deberá dar respuesta al trazado del ferrocarril y localizar la estación de cercanías prevista en el PTM y en el propio PGOU. SE-30



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 24/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



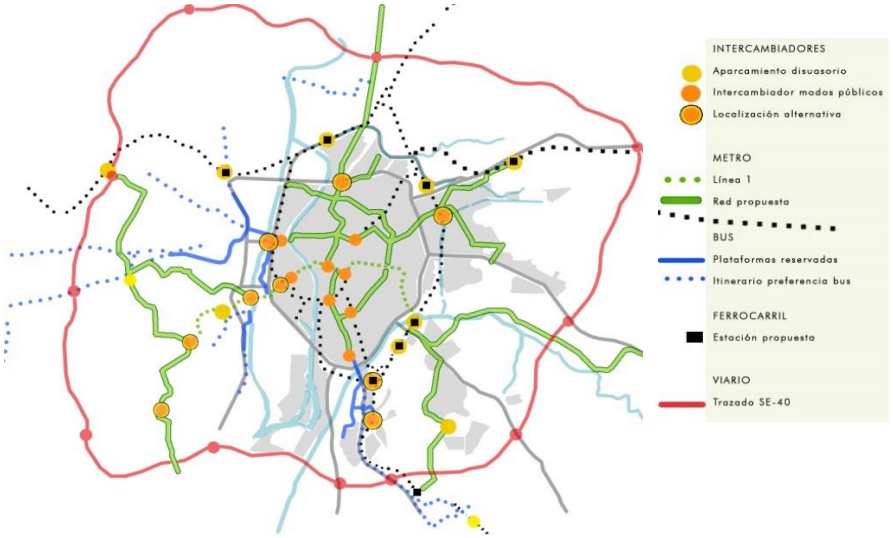
- Movilidad y Transporte

El Plan de Transporte del Área Metropolitano plantea la necesidad de cambio de tendencia en los repartos modales y en los efectos en la movilidad. El actual modelo es insostenible por:

- El aumento de la capacidad viaria es financieramente insostenible

- El ámbito central de Sevilla no posee capacidad de absorber la movilidad metropolitana e interna en privado.

- Impacto ambiental del modelo, no asumible bajo criterios de sostenibilidad y compromisos internacionales.



Movilidad y transporte. Fte: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible

Por tanto, se diseña un modelo basado en:

- Aumento del transporte público.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 25/132
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

- Creación de plataformas reservadas para garantizar velocidad y regularidad.
- Conexión de nuevos desarrollos con la red de transporte público.
- Creación de intercambiadores para asegurar la intermodalidad.
- Moderar el transporte en vehículo privado mediante control de aparcamiento.

Atendiendo a los principios que, en materia de movilidad, de acuerdo con el diagnóstico y las directrices del Plan de Transporte Metropolitano, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla toma como suyo, así como refuerza los criterios urbanísticos de compacidad, garantizando la movilidad en trasporte público y no motorizado.

El sistema de movilidad debe garantizar la accesibilidad en los medios públicos de transporte. El objetivo es hacer realidad un sistema de movilidad que satisfaga las demandas de accesibilidad de la población, aplicando políticas territoriales que posibiliten la disminución de las necesidades de movilidad motorizada y la garantía de accesibilidad en medios públicos de transporte en condiciones de competitividad, frecuencia y buena calidad de servicio. Las determinaciones en materia de movilidad y transporte se orientan según los siguientes criterios:

- Se ha de reducir las necesidades de movilidad obligada motorizada. Se apuesta por la disminución de las necesidades de movilidad obligada motorizada: ahorro energético. Ello dependerá fundamentalmente de las políticas territoriales y urbanísticas.
- Por otro lado, se ha de ordenar el espacio metropolitano para hacer posible el desarrollo, funcionamiento y rentabilidad de una red coherente de transporte público.
- El planeamiento de desarrollo basará su ordenación en las recomendaciones de los estudios de movilidad. Es muy importante jerarquizar la red viaria que contribuya a organizar el tráfico según su rango, evitando la confluencia de los distintos tipos de tráfico que impida una utilización ordenada de las infraestructuras.
- Es fundamental fomentar el transporte no motorizado. El transporte no motorizado se valora como el medio de transporte más eficaz en el medio urbano, ya que en la ciudad consolidada es de hecho el medio principal para la mayoría de las personas y además constituye una parte sustancial en la mayoría de los desplazamientos, aunque otras etapas se hagan en medios mecanizados. Así pues, la nueva ciudad metropolitana debería estar esencialmente pensada para la circulación del peatón. Las medidas que se proponen en este sentido se dirigen a que las actuaciones sobre la ciudad consolidada y sobre los nuevos crecimientos faciliten el desplazamiento a pie, en base a una sustancial mejora de las condiciones de habitabilidad urbana y a dotar de continuidad a las redes peatonales.
- Por otra parte, la bicicleta es el medio de transporte energéticamente más eficiente y está llamado a ostentar un importante papel en un sistema de movilidad destinado a mejorar sus cotas de sostenibilidad. La propuesta de red de vías ciclistas metropolitanas se contempla al mismo nivel que las demás redes de transporte, adoptando la necesidad de establecer cautelas sobre estas redes al objeto de que sean respetadas e integradas con el resto de las redes y servicios y asegurando tanto su continuidad a lo largo del territorio como la conectividad no motorizada entre los núcleos de población. Con este fin, se establece que los planes urbanísticos contemplen la configuración de una red de vías ciclistas de rango municipal que conecten con el viario ciclista metropolitano, integrando la bicicleta como medio de transporte en las diferentes poblaciones.
- Del mismo modo, el planeamiento deberá incluir propuestas concretas que permitan utilizar la bicicleta como medio para incrementar los radios de acción de los nodos de transporte, facilitando la intermodalidad entre la bicicleta y los medios públicos de transporte.
- Por último, se ha de tener en consideración del puerto y el aeropuerto como nodos principales del sistema de transporte.

El puerto y el aeropuerto de Sevilla constituyen las infraestructuras de transporte de mayor peso en la conformación territorial del área de Sevilla. Son elementos nodales en la red de transporte y los principales puntos para la articulación del área con el exterior.

Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible

El Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible, en desarrollo de lo previsto en la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía (B.O.J.A. Nº 99 de 27 de Mayo de 2003), fue aprobado por decreto del Consejo de Gobierno del 31 de octubre de 2006 y se publicó en el B.O.J.A. Nº 234 de 4 de Diciembre de 2006.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 26/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Red de Interés metropolitano. Fte: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla

De este documento extrae el POTAUS sus criterios para establecer su modelo de movilidad metropolitana. Los criterios de actuación de aplicabilidad al conjunto del espacio metropolitano serán los siguientes:

Se establecer como objetivo básico alcanzar un sistema integrado de transporte para el conjunto de la aglomeración funcionalmente eficiente, ambientalmente sostenible y socialmente cohesivo. La consecución de un sistema integrado debe sustentarse en la implementación de tres políticas básicas:

- Potenciar el transporte público como medio de transporte masivo más eficiente.
- Moderar y controlar el tráfico de vehículos privados.
- Favorecer los desplazamientos en modos autónomos de transporte: peatones y bicicletas.



Vías ciclistas de carácter metropolitano. Fte: P.T.M.S.

El criterio de mayor trascendencia es el aumento de la participación del transporte público en la movilidad metropolitana mecanizada.

Para alcanzar este objetivo imprescindible garantizar y defender la velocidad comercial y la regularidad y fiabilidad del servicio de transporte público, por lo que es esencial la creación de plataformas reservadas que canalicen los flujos de desplazamientos, como una alternativa a la movilidad en vehículo privado, con la finalidad de favorecer y estimular el trasvase modal.

Es imprescindible que el transporte público juegue el papel estructurador y vertebre la ordenación de los nuevos asentamientos urbanos. Levar a cabo este criterio implica:

Establecer una red de plataformas reservadas para el transporte público que conecten entre sí las distintas piezas territoriales que conforman el espacio metropolitano y que canalicen los grandes flujos de transporte, tanto internos como de relación entre ellas.

Por último, los nuevos desarrollos urbanos que, en conjunto, superen las 1.000 viviendas deben prever su conexión por transporte público con la anterior red de alta capacidad, dimensionando dicha conexión de acuerdo con la demanda previsible. Para alcanzar una distribución racional en el uso de los diferentes modos de transporte es necesario potenciar la intermodalidad a través de la creación de intercambiadores de transporte, de tal manera que cada modo canalice el tipo de movimiento en el que sea más eficiente. En cualquier caso, la función de una instalación de este tipo es la de gestionar adecuadamente los transbordos que no tengan más remedio que producirse.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 27/132
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.4.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA 2006

Situación en la Ciudad

La ciudad de Sevilla se asienta en un territorio comprendido entre dos huellas lineales: la primera sigue el trazado del río Guadalquivir y la segunda está conformada por el río Guadaira. Entre ambos, señalando un arco desde el Norte hasta el Este, se encuentra la zona de expansión y crecimiento de la ciudad y el lugar donde el que transcurren las vías de comunicación más importantes.

En la margen izquierda del Guadalquivir, la ciudad se establece frente a los asentamientos con los que principalmente tiene que resolver el problema del tránsito del río: Santiponce, Camas, Castilleja de la Cuesta, Tomares, Mairena, San Juan de Aznalfarache, Gelves y Coria del Río. Asentamientos contiguos a las dos salidas de la ciudad en esta margen: Huelva y Extremadura. Sevilla se establece, así como ciudad - puente.

En la margen izquierda del Guadaira, aprovechando la mayor facilidad para el tránsito respecto de la dificultad que supone el salto del Guadalquivir, y, por tanto, la fluidez de los contactos con la ciudad, surgen dos asentamientos importantes: uno en el punto más al Este (Alcalá de Guadaira); otro, en el extremo Sureste (Dos Hermanas). Ambos, en la línea que marca el discurrir del río.

La ciudad se reconoce, se identifica y se configura entre las márgenes de los ríos Guadalquivir y Guadaira creciendo siempre hacia el Sur y al Este buscando los terrenos que no son inundables.

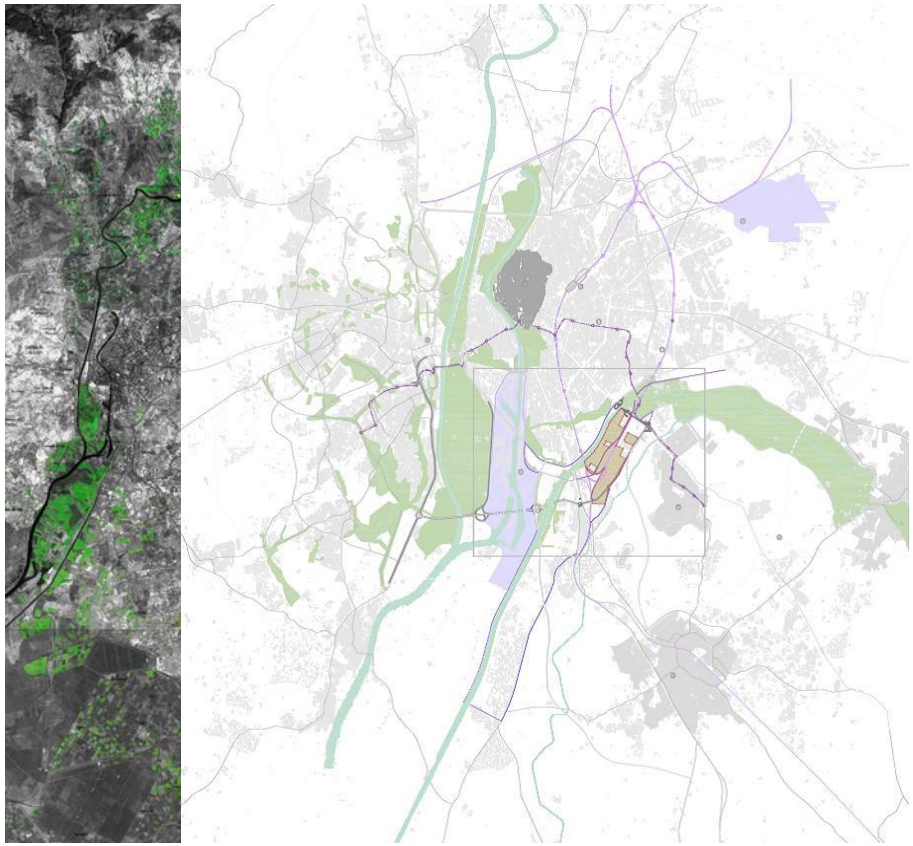
Se hace necesario realizar una adecuada interpretación de la ciudad y el territorio, para proponer su transformación, desarrollo y crecimiento, esto es, argumentos principales de la topogénesis son:

- La emergencia del territorio metropolitano.
- Los espacios naturales relevantes como escenarios clave en la construcción de la ciudad metropolitana: el Guadalquivir y el Guadaira.
- El Puerto de Sevilla, apertura de la ciudad metropolitana al mar y enclave de oportunidades.
- La condición fundacional de la Ciudad y las nuevas formas de movilidad en metropolitana.
- El reconocimiento de los operadores en la organización material del territorio.

Del mismo modo y paralelamente, las operaciones urbanas propuestas en el valle del Guadaira es también la contribución de Sevilla a la configuración del hecho metropolitano, en este caso, orientada a consolidar el territorio de contacto en el Sur y en el Este.

En el ámbito espacial, es necesario intervenir en aquellos elementos que poseen la virtualidad de mostrar la dimensión territorial del marco físico de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aplicando para estos espacios una estrategia de intervención / protección que permita definir su identidad urbana y territorial. Los dos espacios que presentan la mayor carga significante y que, por tanto, tienen la capacidad de convertirse en los signos de identidad del espacio metropolitano son:

- - El cauce vivo del río Guadalquivir y su llanura de inundación.
- - Los cauces del río Guadaira.



Emplazamiento sector-ciudad. Cartografía elaboración propia. Fte: P.G.O.U.Sevilla

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 28/132
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Localización en la ciudad, datos PGOU

El ámbito se encuentra a caballo entre el Área Central donde se encuentra el ámbito territorial Ampliación Sur y el Área de Extensión, definida por el PGUO como: el lugar de la extensión más natural de la ciudad.

Esta se ha realizado mediante algunos ensanches, como Nervión, y sobre todo por Barriadas y Polígonos de la iniciativa oficial. En otros casos también la extensión se ha apoyado en los caminos radiales existentes y en la introducción de dos variantes de los mismos de nueva planta; para relacionar dos grandes instalaciones.

Sin embargo, su engarce con la estructura no es fácil, encontrando una gran dificultad para enlazar con el sistema de ronda, sólo solucionable con la supresión de los efectos heredados de la línea interior del ferrocarril.

a) Ámbito Territorial: ampliación sur

La Ampliación Sur constituye una de las partes de la ciudad más logradas y, por la contribución a ella del Parque de María Luisa y los Paseos del río continuando por la Avenida de la Palmera, el área más abierta que da a Sevilla su general carácter de ciudad jardín; al mismo tiempo que ciudad fluvial al colindar en parte con el primitivo curso del río, las distintas entidades de crecimiento han surgido de la edificación de sectores de la Exposición Iberoamericana, el sector sur, o del desarrollo, primero industrial y posteriormente residencial, del camino viejo a Dos Hermanas, avenida de Manuel Siurot, y las prolongaciones del mismo tras el primitivo cauce del Guadaira, con barrios - ensanches tan significativos como El Cano y Los Bermejales.

Dentro del Ámbito Territorial Ampliación Sur, cabe distinguir las siguientes partes:

- El camino viejo a Dos Hermanas; que contiene tres Entidades de Crecimiento diferenciadas: la Avenida de la Borbolla, Felipe II y Manuel Siurot.
- La Extensión de los Paseos del Frene Fluvial, que cuenta con las Entidades de Crecimiento del Paseo de las Delicias y de la Palmera.
- De la Exposición Iberoamericana del 29, Sevilla hereda dos Entidades de Crecimiento bien diferenciadas: El sector Centro de la E.I.A. y el sector Sur de la E.I.A. hoy construido como área residencial y campus universitario.
- La Ampliación del Puerto y la Extensión Sur.

b) Ámbito Territorial: área de extensión este

Esta Área Extensión Este, reconocido así por su posición respecto del cauce del río, del ferrocarril, pero también respecto de la ciudad histórica, ha crecido con escasas relaciones viarias de conexión con el Área Central; separadas en origen por el arroyo Tagarete y posteriormente por la línea de ferrocarril interior, de la Compañía de los Andaluces, y la línea del empalme.



Situación área intervención: Ciudad Centro, Bellavista, Dos Hermanas

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 29/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 30/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Modernización de la economía. Requerimientos al planeamiento ante los nuevos procesos económicos

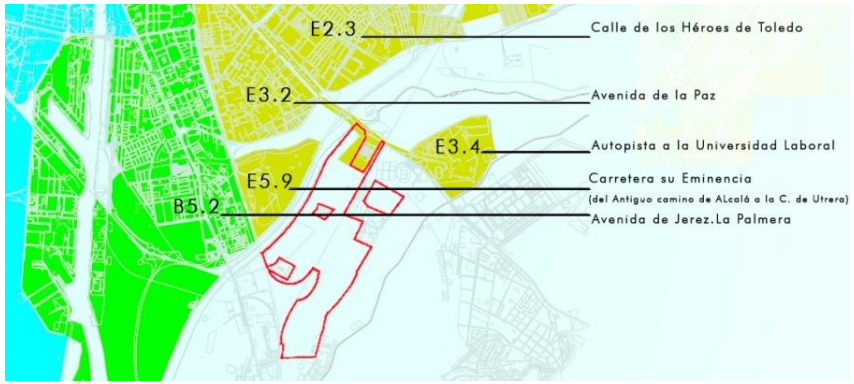
Los cambios de modelos productivos vienen de la mano de las nuevas tecnologías aplicadas a la industria, en paralelo al declive del polígono industrial tradicional, que supone una reestructuración de empresas y consecuentemente unas variaciones en pautas de localización en el territorio, buscando una estructura empresarial a nivel regional y acompañada de servicios y dotaciones de nivel.

Estos nuevos comportamientos empresariales con mayor incidencia desde la perspectiva de la ordenación territorial y urbanística son:

- Proceso de innovación tecnológica acelerada. Con una concentración de este tipo de empresas en áreas metropolitanas. Para fomentar estas actividades innovadoras, deben mejorarse las infraestructuras técnicas de comunicación y de la calidad ambiental, promoción de espacios integradores, servicios avanzados y centros de investigación / formación...buscando provocar efectos sinérgicos.
- La tercialización empresarial. A nivel urbanístico implica atender a las necesidades empresariales desde las variadas funciones específicas que en ellas se realizan y no como la normativa tradicional que califica los establecimientos por la actividad. El planeamiento debe rechazar los criterios de zonificación estricta.
- Descentralización productiva, flexibilidad y formación de redes empresariales. La creciente importancia de la pequeña industria necesita una mayor diversificación de la oferta de parcelas e inmuebles en polígonos y parques industriales, atendiendo a la demanda de superficies más reducidas y modulares que incorporen espacios para oficinas y su modo de acceso (alquiles, leasing...)

Sobre este contexto descrito, los requerimientos urbanísticos de los nuevos espacios productivos son:

- En cuanto al diseño: mejora de su calidad, superando su tradicional valoración como espacio de segundo nivel. Estimar la calidad del espacio como activo empresarial y factor que eleve la capacidad de atracción del área. Elevar para ello los estándares correspondientes a espacios libres, mejora de accesos a infraestructuras y telecomunicación, así como solucionar los problemas ambientales. La cualificación del espacio productivo, cambiando el concepto de polígono por el de parque industrial, es cada vez más importante como imagen comercial y publicitaria para las empresas, exigiendo a su vez un adecuado inserto en la estructura general de la ciudad.
- Distribución de usos funcional, promocionar parques de usos mixtos, entendidos como contenedores de actividades económicas que garantice el uso continuo del espacio y dotándolos de una flexibilidad de adaptación a las distintas fases económicas facilitando, por ejemplo, la modificación del parcelario.
- Complementación de la venta de parcelas con la promoción de espacios ya construidos de dimensión media y carácter modular.
- Protagonismo público en promoción y gestión inmobiliaria.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Desarrollos de espacios económicos

Los criterios de ubicación de las actividades económicas responden a la creación de espacios económicos que permitan desarrollar una oferta diversa, especializada y de calidad de nuevos suelos urbanizables con destino a actividades económicas, que contribuyan a conformar una red integrada de espacios económicos con una distribución territorial equilibrada.

La ubicación de las actividades económicas responde a la necesidad de definición de centralidades secundarias o periféricas en el conjunto de la ciudad para reequilibrarla funcionalmente y la identificación de oportunidades de localización que supongan mejoras estratégicas.

Se establece un Eje de Actividad Económica en torno al Guadaira con vocación de acoger nuevos espacios para la producción, posibilitar la creación de áreas de Actividades Económicas sofisticadas, salvaguardia de la calidad ambiental, conjugar la precisión en las determinaciones normativas con la adaptabilidad a las demandas de espacio, incorporación de nuevos productos edificatorios y atender al criterio de calidad de la urbanización de los espacios económicos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla plantea en el Sur de la ciudad dos nuevos desarrollos de espacios económicos para desarrollar una oferta diversa, especializada y de calidad de nuevos suelos urbanizables con destino a actividades económicas, que contribuyan a conformar una red integrada de espacios económicos con una distribución territorial equilibrada.

Se dan cita, como lugar de convocatoria, las nuevas infraestructuras ligadas al desplazamiento del Puerto aguas abajo –con la instalación de la nueva esclusa al Paso territorial sur; el debate sobre el futuro de la Dehesa de Tablada sustancial para la ciudadanía y seña de identidad de una nueva sensibilidad- en un intento de preservarla como pulmón y elemento fundamental del cinturón verde del conjunto del Área Metropolitana, junto con los relevantes parques de la Ribera del Guadaira y Sobre el antiguo cauce del Guadaira; los futuros desarrollos residenciales de Palmas Altas o el Cortijo del Cuarto, ensayos para una habitabilidad integrada en este paisaje desvelado; las acciones concertadas de rehabilitación urbana y social a través del Plan Integral del Polígono Sur- sobre uno de los barrios más conflictivos y estigmatizados de la ciudad; o, por último, la realización de obras tan singulares como la de Rogers para Abengoa, anclada en la SE-30, o las nuevas instalaciones de la Olavide, como respuesta ejemplar –desde la sostenibilidad y la imagen- al encuentro territorio y ciudad.

Uno de estos desarrollos corresponde al Parque de Innovación Empresarial y Universitaria en Villanueva del Pítamo en el ámbito del SUS-DBP-06 el cual representa una oportunidad para desarrollar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones medioambientales existentes e impulse la puesta en valor del cauce del Guadaira como parque metropolitano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnologías avanzadas, ambos usos compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide.

En el interior de este ámbito (que cuenta con dos usos globales diversos) se identifica una zona especialmente destinada al desarrollo de las actividades económicas apoyado en la intermodalidad del transporte colectivo que supone la incorporación del ferrocarril de cercanías, y en el atractivo de su proximidad al Guadaira. Es la zona del Parque de Innovación Empresarial y Universitaria en Villanueva del Pítamo, siendo sus usos principales los relacionados con los servicios avanzados en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al este del ferrocarril.

A su vez desde el PGOU se insta a la diversidad de actividades en el establecimiento de usos compatibles. Dentro de la trama productiva, favoreciendo la variedad de usos, se procurará incorporar como dotaciones los usos culturales y deportivos. Por otro lado, se considera la admisibilidad de los usos hoteleros, comerciales y recreativos



Estructura Urbana. Fte: P.G.O.U.Sevilla

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 31/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Construcción de la ciudad metropolitana

El fenómeno de expansión de la ciudad de Sevilla ha originado una incipiente estructura metropolitana sobre una organización anterior diversa, donde todavía subyace hoy la realidad territorial preexistente.

La periferia de Sevilla puede considerarse corona metropolitana, áreas exteriores al continuo urbano tradicional una vez rebasados sus límites estructurales que separan físicamente entre sí y naturalmente los grandes sectores de la aglomeración.

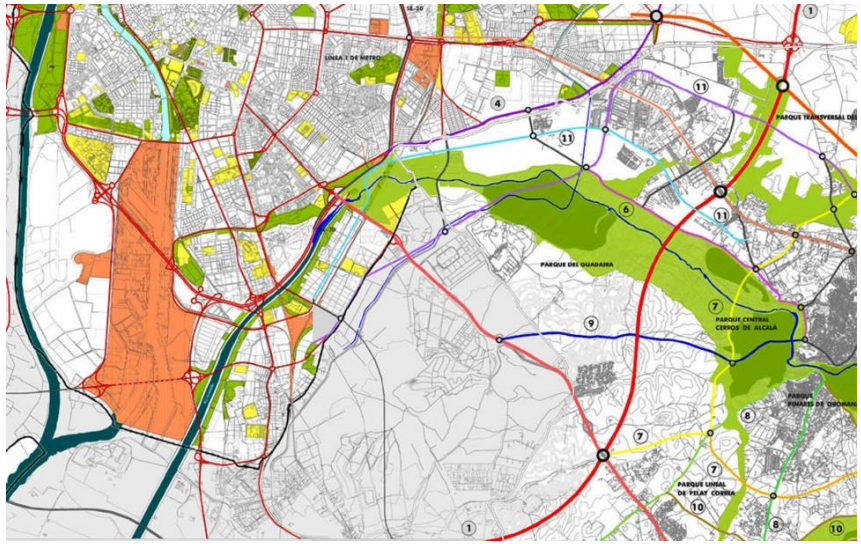
En el Sur de la cuidad se han llevado a cabo en el último siglo unas transformaciones que modificaron la base territorial para la imagen y carácter de la ciudad: la avenida de la Palmera y realizaciones de la Exposición del 29; los muelles e instalaciones portuarias de la dársena de Alfonso XIII y avenida de la Raza; el campus de Reina Mercedes; equipamientos y dotaciones singulares, junto a instalaciones militares, muchas ahora obsoletas.

No obstante, el trazado del ferrocarril de Cádiz, el nuevo encauzamiento del Guadaira, el arco sur de la SE-30, o el ferrocarril del Puerto, son infraestructuras que introducen, fuertes rupturas en la estructura interna del Sur, impidiendo la relación natural con los espacios situados en la otra margen del Guadaira. La situación actual y territorio fragmentado, compuesto por grandes bolsas de suelo, grandes islas, separadas por las numerosas infraestructuras y cauces que coartan las relaciones entre ellas. Por tanto, la ordenación del territorio sur de Sevilla es esencial para la articulación del escenario metropolitano. Tres cuestiones se consideran aquí especialmente significativas: definir el nuevo paso territorial; articular el valle del Guadaira y ordenar la conurbación con el municipio de Dos Hermanas.

Todo ello provoca el entendimiento del ámbito SUS-DBP- Villanueva del Pítamo como parte de la corona metropolitana en continuidad con la ciudad central y por tanto la ordenación debe integrar y articular ambas escalas: metropolitana y urbana. Es imprescindible el entendimiento estructural del territorio a partir de las conexiones territoriales con otros sectores y los espacios libres generales.

La integración de la ordenación dentro del trazado del Paso Territorial Sur, la conexión con el Tiro de Línea y Palmas Altas es una oportunidad para entender el ámbito dentro de una lógica de ordenación del espacio metropolitano, que haga posible articular también el territorio de la margen izquierda del Guadaira.

Por otro lado, el cauce del Guadaira se reconoce como el elemento que delimita y articula el sector Sur - Guadaira de la aglomeración con la ciudad central. Descubrir un nuevo río y una dimensión metropolitana del territorio al otro lado del cauce también supone definir un proyecto urbano para la puesta en valor de esta área. En este sentido deben entenderse las propuestas de conectividad viaria con el sector central de Sevilla, diversificando los actuales accesos radiales, y mejorando las condiciones de registro de estos suelos, espacios cuya incorporación al desarrollo urbano responde claramente a una lógica metropolitana, en cuanto a su idoneidad para establecer usos residenciales y productivos complementarios a la Universidad Pablo de Olavide y su contribución a la construcción del parque lineal de las márgenes del Guadaira.



Estructura del Territorio. P.G.O.U. 1986. Fte: P.G.O.U. Sevilla

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 32/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

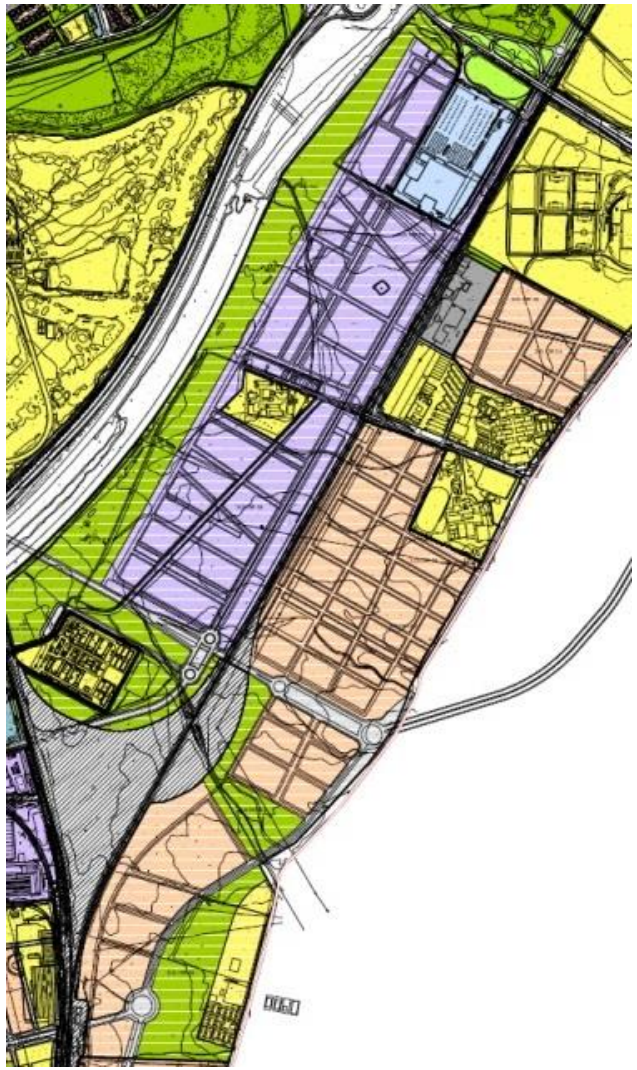
Ficha sector SUS-DBP-06

El Plan de Sevilla (PGOU) desarrolla los criterios y objetivos para este ámbito que queda especificado en la ficha del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo.

Estos suelos suponen una oportunidad para desarrollar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones medioambientales existentes e impulse la puesta en valor del cauce del Guadaira como Parque Urbano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnologías avanzadas, compatibles y complementarias a la Universidad Pablo de Olavide. La estructura propuesta diversifica las condiciones de accesibilidad, reforzándose las conexiones transversales metropolitanas entre Quintos y Sevilla. La incorporación del ferrocarril de cercanías introduce intermodalidad al transporte colectivo. Se particularizan como criterios de ordenación: Implantación de usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril. Su estructura interna debe integrar los enclaves autónomos existentes y generar espacios libres transversales, para reconocer el Guadaira. La ordenación detallada del ámbito se vertebra sobre el trazado del viario estructurante intersectorial: vial paralelo al ferrocarril y viario transversal de Pítamo a Quintos, así como en la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira.

Determinaciones vinculantes v otras directrices:

- *Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha. De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas. Se deberán prever reservas de suelo para dos nuevas subestaciones eléctricas, así como la ampliación de la existente, con una superficie mínima de 2.000 m2 para cada una. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindando con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente. Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia de los yacimientos "Fuentequintillos" y "Hacienda Villanueva del Pítamo", como Zonas de Reserva Arqueológica; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.*
- *Será de aplicación lo establecido en el Artículo 1 3.1.8 apdos. 1 y 2, en el 4.2.12. apdo. 5 y en el 6.6.31 apdo. 1 1 de las Normas Urbanísticas.*



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 33/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
2.075.261	2.055.626	19.635	0,4607	947.129	852.416	94.713	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	0,5600	1.151.151	43,00	8.924	3.213	231.301	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	599.669	1,00	1,00	0,90	539.702	1. El pordentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126	2. Sistema General Viario Interior:
						SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 46.713
						SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 17.993
TOTAL	1.151.151				947.129	SGV-DBP-08. Avenida Tiro de Linea - Pitamo = 42.321

CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	3. Sistema General de Espacios Libres Interior
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)	107.027	422.002	-	SGEL-23. Parque Guadaira - Pitamo
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m2suelo/100m2techo			

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

1.2.4.3. Desarrollo del PGOU de Sevilla 2006. El anillo de parques

Durante la redacción del plan apoyados por financiación europea el Ayuntamiento de Sevilla y el la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establecieron un convenio para la redacción de lo que podía ser un cinturón verde de parques metropolitanos que tras la aprobación del mismo se licitaron y ejecutaron.

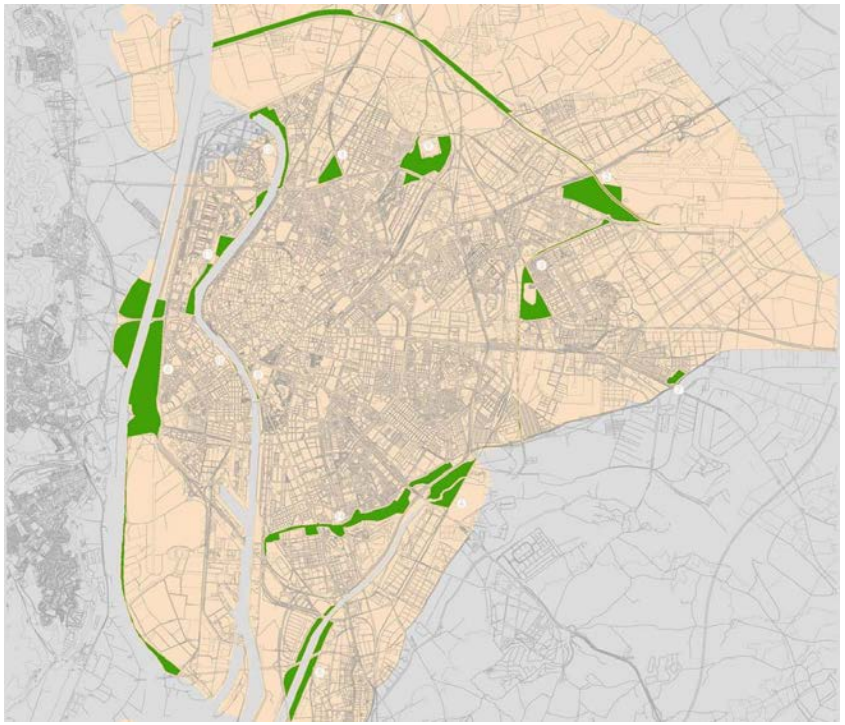
En el arco del rio Guadaira se ubican tres actuaciones.

- Parque sobre el antiguo cauce del rio Guadaira
- Parque de las Riberas del Guadaira
- Palmas Altas

El Sistema General de espacios Libres parque Guadaira Pítamo (SGEL-23) adscrito al ámbito será el espacio que sirva de unión a todos estos espacios cerrando la matriz verde entorno al Guadaira.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
TKxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
34/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Actuaciones previstas para el cinturón de parques según convenio CHG-Ayuntamiento

1.2.5. ESTADO ACTUAL. PREEXISTENCIAS

1.2.5.1. Usos del suelo

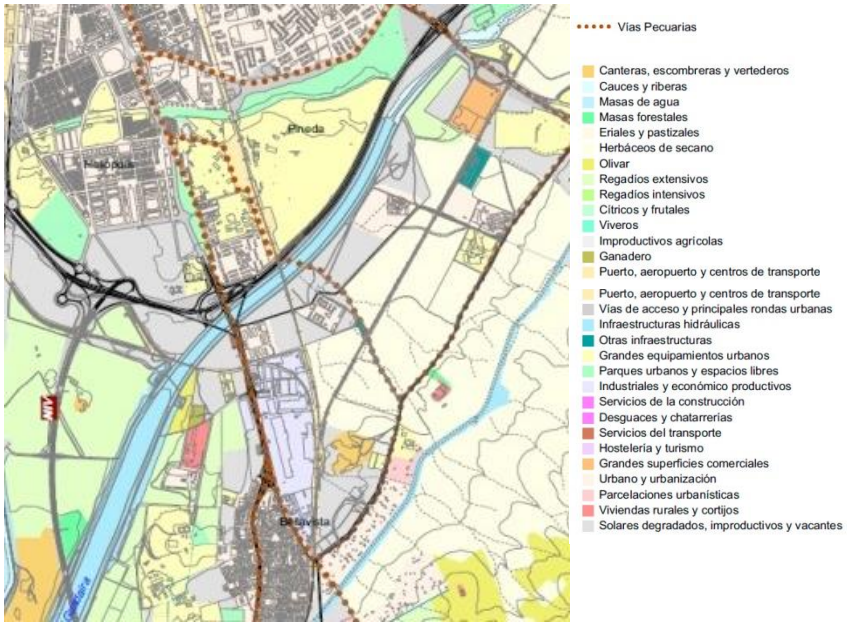
La mayor parte de los terrenos del ámbito no tienen actualmente un uso muy definido; en general tiene uso de pastizal para ganado, dadas sus características naturales y por la poca alteración que ha sufrido su topografía. Además de ello, el ámbito está atravesado por la vía pecuaria "Vereda del Rayo" y delimitado por el este por la vía pecuaria "Colada del Vado de San Juan de Teatinos", que en sus orígenes servía para el paso del ganado trashumante. Con el paso de los años ha sufrido un paulatino declive.

De este documento se desprende que, el ámbito de actuación está compuesto por:

- Herbáceos de degradados improductivos y vacantes
- Otras infraestructuras
- Grandes Superficies Comerciales
- Infraestructuras hidráulicas
- Regadíos extensivos-Eriales y Pastizales. Secano
- Solares

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 35/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

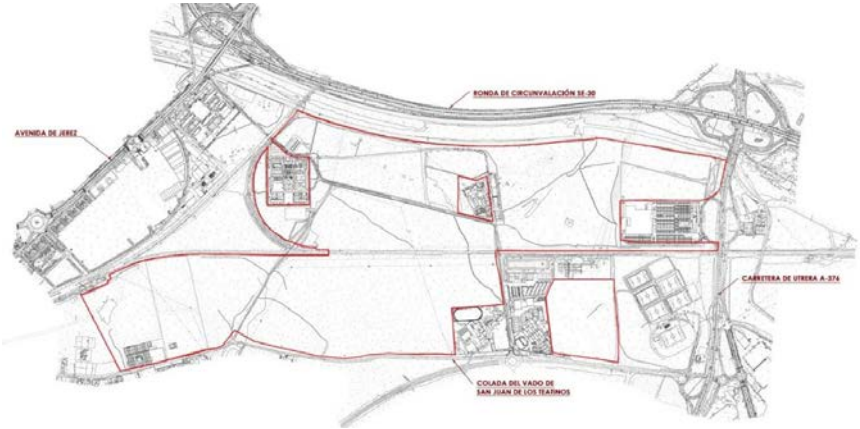


Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 36/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.5.3. Edificaciones y elementos singulares existentes

Las edificaciones y elementos singulares existentes en el ámbito aparecen representados a continuación. En este apartado se describen los edificios existentes, su singularidad, uso y actividad. Se realiza un proceso de evaluación sobre las construcciones preexistentes, poniendo en valor su funcionamiento o adecuación en el futuro desarrollo urbanístico.



Club de tenis Pítamo

Instalación de uso deportivo de carácter privado y vinculado a la actividad del Tenis - Paddle. Se ubica en las proximidades de la linde Sureste (SE) del ámbito y con acceso directo desde la carretera variante – enlace entre la A-376 y la A-3113. Consta de un club social, 15 pistas de tenis y 2 pistas de paddle, desarrollando actividades recreativas, culturales y deportiva.

Hipermercado Carrefour

Edificación existente, exterior al ámbito, sito anexo a la linde Noreste (NE), que constituye límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad comercial, al nivel de gran almacén, y con acceso desde la autovía A-376 (Sevilla-Utrera).

Subestación Eléctrica de Quintos

Instalación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Sureste (SE), que junto vía ferroviaria constituye límite físico y real del mismo. Dicha instalación produce energía eléctrica encaminada a suministrar dicho servicio a este ámbito, convenientemente ampliada y con acceso desde viario de carácter secundario paralelo a la vía ferroviaria.

Casa Cuartel de la Guardia Civil

Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Sureste (SE), que constituye límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla en la actualidad la actividad militar en carácter de ejercicio y alojamiento y con acceso desde carretera AV-56.1 (Sistema General Viario SGV 1.2 del PGOU de Dos Hermanas).

Colegio Tabladilla

Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Sureste (SE), que constituyen límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad docente; es un centro privado.

Cuartel de Regimiento de Telecomunicaciones número 22 (Retes´22)

Edificación existente, exterior al ámbito, cuyos terrenos se localizan en una bolsa de suelo que se ubica rodeada de terrenos pertenecientes al ámbito. Dicha edificación desarrolla en la actualidad la actividad militar y con acceso desde la antigua carretera a Pineda. Perteneciente a este cuartel son los terrenos ocupados por los aparcamientos antes mencionados y que quedan inmersos en la delimitación del ámbito.

Acuartelamiento Pineda (actualmente Vigil de Quiñones)

Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Suroeste (SO), que constituye límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad militar y con acceso desde la antigua carretera a Pineda.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 37/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.5.4. Red viaria

Red viaria del entorno

Las vías principales que configuran el entorno del ámbito de Villanueva del Pítamo son la SE-30, la carretera de Cádiz N-IV, la carretera de Utrera A-376 y el Camino de Villanueva del Pítamo.

El tramo de la vía pecuaria "Colada del vado de San Juan de los Teatinos", que es límite del ámbito por el este, fue ocupado por Obras Públicas con anterioridad a la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y es usada como viario de acceso a las instalaciones existentes en el interior y en el entorno del ámbito. Se conecta con la carretera de Utrera a través del enlace que comunica con la Ciudad Deportiva del Sevilla y la Universidad Pablo Olavide. En el extremo opuesto la carretera conecta con el núcleo de Bellavista desde el que se puede acceder a la N-IV.

Desde el hipermercado Carrefour también se enlaza con la carretera de Utrera, existiendo caminos sin asfaltar que se adentran en los terrenos del ámbito desde ese punto.

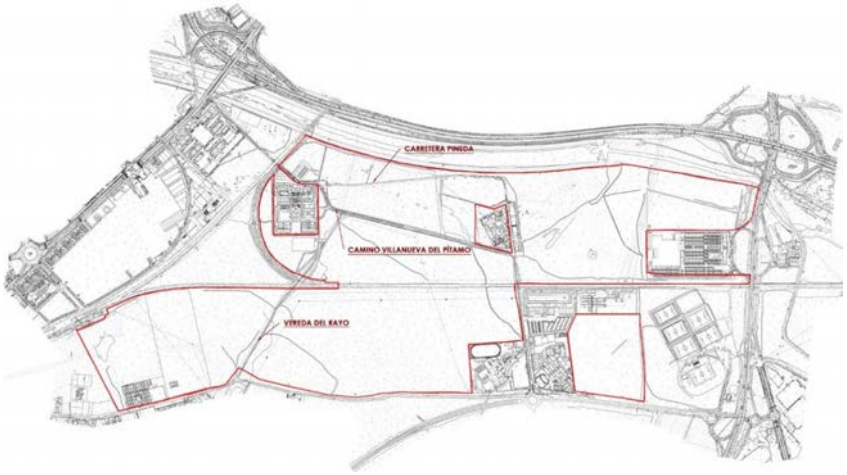
Para conectar con la SE-30 se puede utilizar la A-376, la N-IV o bien utilizar un vial que desde el acuartelamiento Pineda pasa bajo el anillo de Cercanías – línea de Cádiz - hasta llegar a la incorporación a la SE-30 desde el ramal norte del enlace de acceso desde de la Avda. de Jerez.

Existe un tramo de paso inferior ejecutado y soterrado en la calle Poseidón, vial existente como tramo del denominado por el PGOU "Paso Territorial Sur", que arranca desde la glorieta de enlace de la Avd. de Jerez y la Avd. de Bellavista.

No obstante, el acceso más claro al ámbito es a través de la glorieta junto al colegio Tabladilla que conecta la antigua carretera de Pineda con el vial que una la A-376 a la altura de la Universidad Pablo Olavide con Dos Hermanas

Red viaria interior

Por el interior del ámbito discurre la Carretera Antigua a Pineda -también conocida como calle camino Villanueva del Pítamo que da acceso al acuartelamiento Fernández Loaysa (Centro de transmisiones) y al acuartelamiento Pineda. Parte de la vía pecuaria adentrándose en el ámbito entre el colegio Tabladilla y la Comandancia de la Guardia Civil y se une en su otro extremo a la incorporación a la SE-30 anteriormente mencionada. Existe otra carretera que parte también de la vía pecuaria de San Juan de los Teatinos y siguiendo el trazado de la desafectada Vereda del Rayo se une a la carretera antigua de Pineda a la altura del antiguo hospital, salvando el ferrocarril mediante viaducto.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 38/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.5.5. Ferrocarril

La infraestructura ferroviaria actual de la zona de estudio, está conformada por el Anillo de Cercanías de Sevilla, configurado por las dos líneas ferroviarias Sevilla – Cádiz, ramal de La Negrilla (sureste) y ramal de Santa Justa (noroeste). Ambas líneas se unen en la antigua estación de La Salud, previa a la estación actual de Bellavista (lado Cádiz).

El ramal de La Negrilla atraviesa longitudinalmente el ámbito SUS-DBP-06, actuando como barrera física entre los terrenos situados a ambos lados de las vías.

Para cerrar el Anillo de Cercanías en el lado Cádiz, se construyó en este último lustro el "Ramal de Cierre Interior del Anillo de Cercanías". El ramal interior del cierre del Anillo de Cercanías, bordea el Acuartelamiento Pineda de dejándolo en su interior. Las características geométricas en planta de dicho ramal son muy estrictas debido a la existencia de distintos condicionantes. Por un lado, la presencia del mencionado Cuartel Militar y por otro, la estructura sobre el Río Guadaira de la línea Sevilla – Cádiz, ramal de Santa Justa, que delimita el comienzo de dicho ramal. Así mismo, hubo que ampliar el paso superior existente en el camino que bordea al sureste el Cuartel Militar.

Existe un proyecto constructivo redactado por la Dirección General de Ferrocarriles denominado "Incremento de Capacidad del Anillo Exterior de Cercanías de Sevilla y Nuevo Acceso al Puerto" que se contemplará y respetará en la ordenación propuesta.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 39/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.5.6. Infraestructuras

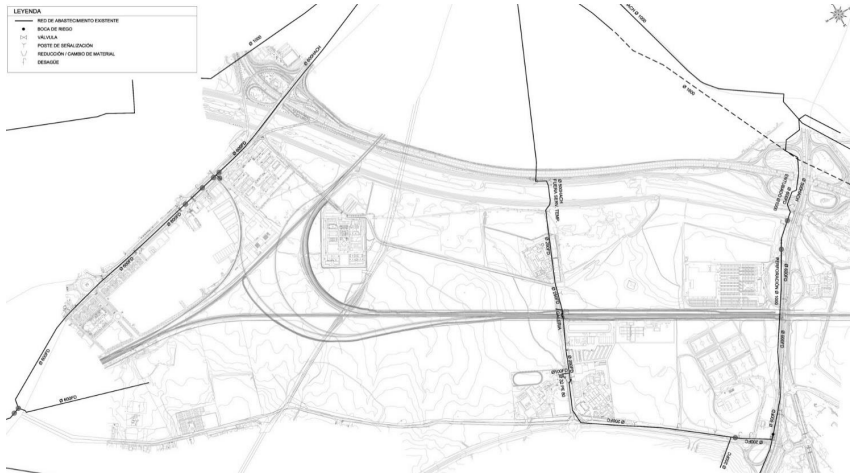
a) Abastecimiento

Actualmente discurre una conducción de diámetro y materiales variables desde su cruce de la SE-30 hasta su conexión con el ramal que discurre por la carretera de Utrera. La tubería, que da suministro a varias de las edificaciones enclavadas dentro del ámbito, discurre paralelamente al vial que, atravesando mediante viaducto la línea de ferrocarril, une el Centro de Transmisiones del ejército con la vía pecuaria Colada del Vado de San Juan de lo Teatino, límite del término municipal de Sevilla.

La conducción de abastecimiento anteriormente descrita cruza mediante una galería la ronda de circunvalación SE-30 mediante una tubería de fundición dúctil de 500 mm de diámetro. En el otro extremo, el tramo que alcanza la carretera A-376 es una conducción ø200 mm de fibrocemento. En los tramos intermedios se utiliza hormigón armado con camisa de chapa –ø500mm- y fibrocemento -ø350-, cruzando mediante galería el ferrocarril.

En la zona sur del ámbito existe una conducción ø63 mm de PEAD que da suministro a la barriada denominada Villanueva del Pítamo separada por la vía pecuaria.

Discurren en las proximidades del ámbito dos arterias principales que se prolongan desde el segundo anillo de la red principal de Sevilla hacia el exterior. Una de ellas es una conducción de 600 mm de diámetro que se une con Montequinto por la carretera de Utrera, y la otra es la arteria de alimentación a Bellavista, también de 600 mm de diámetro, y que discurre por la avenida de Jerez. A ésta última se une la tubería que cruza el Guadaíra y la SE-30 proveniente del ámbito.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 40/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

b) Electricidad

Limitando con los suelos del ámbito SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo se encuentra la Subestación de Quintos, a la que llega una línea aérea de 220 kV procedente de la subestación de Dos Hermanas y salen dos líneas dobles aéreas de 66 kV; una hacia la subestación de Guadaíra y otra hacia la de Palmera.

Desde la subestación de Quintos salen además ocho líneas de media tensión 15 kV canalizadas en paralelo a las vías del tren. Cuando alcanzan la carretera SE-401, cinco de los circuitos continúan canalizados en paralelo a la carretera, dando suministro a la Comandancia de la Guardia civil en dos puntos. Llegando al límite del ámbito continúan hacia Montequinto 3 líneas aéreas y una canalizada. El circuito restante se vuelve a introducir en el ámbito para dar suministro al colegio Tabladilla, Centro comercial Carrefour, Centro de transmisiones del ejército y Acuartelamiento Pineda, donde cruza el encauzamiento del Guadaíra para discurrir por su margen derecha hasta unirse con una línea aérea que discurre en paralelo a la línea Sevilla - Cádiz del anillo de cercanías, dando también suministro a un punto de alumbrado existente.

En el punto de encuentro del ferrocarril que atraviesa longitudinalmente el ámbito con la carretera SE-401, tres de los ocho circuitos de media tensión 15 kV que partieron de la subestación continúan su recorrido en paralelo a la línea La Negrilla, una de ellas canalizada hasta llegar a Bellavista y dos líneas aéreas que discurren paralelamente a la línea de 220 kV dando suministro a la Hacienda Villanueva del Pítamo, al colegio Entreolivos, al Canal del Bajo Guadalquivir y al club de tenis Pítamo, continuando una de las líneas dirección Dos Hermanas y uniéndose otra con la línea aérea nombrada anteriormente y que discurre en paralelo a la línea Sevilla - Cádiz del anillo de cercanías.

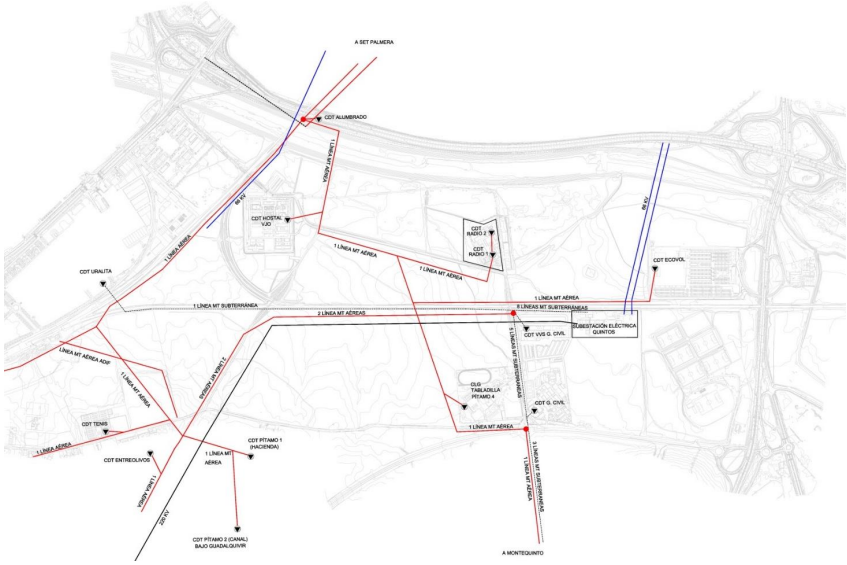
Además, se ha ejecutado una canalización desde la subestación de Quintos para el suministro provisional en media tensión de la urbanización de Entrenúcleos, en Dos Hermanas. Discurre por la antigua carretera a Pineda abandonando al término municipal de Sevilla en la nueva glorieta ejecutada en el acceso a la Comandancia de la Guardia Civil y el Colegio Tabladilla. Y según la información facilitada por la consultora encargada del desarrollo de dichos trabajos también se plantea un nuevo transformador de 60 MVA 220/20 kV en la subestación para cubrir la demanda.

Para la electrificación del ámbito SUS-DBP-07, colindante con Villanueva del Pítamo por el sur, se plantea una solución provisional de conexión con la subestación Quintos en media tensión (20 kV). Se realizará mediante una línea eléctrica aérea que deberá ser canalizada e integrada cuando se lleven a cabo las obras de urbanización del ámbito SUS-DBP-06. La solución planteada está supeditada a la firma de un acuerdo entre los promotores de ambos sectores en el que se establezca y defina tanto la solución técnica como el reparto de costes.

Por otro lado, Red Eléctrica va a llevar a cabo la ampliación de la subestación de Quintos con el objetivo de contribuir al mallado de la red de transporte y del mismo modo a reforzar la red de distribución de la zona. La ampliación de la citada subestación consiste en la transformación a configuración de interruptor y medio, permitiendo de esta forma la construcción de dos nuevas calles en este nudo. Se cambiarán los tendidos altos de toda la subestación pasando a configuración dúplex, se aumentarán las distancias entre fases hasta 5 metros para cumplir las condiciones de seguridad en condiciones e cortocircuito y se equiparán las celdas 02, 22, 03 y 23, además de las dos nuevas calles completas.

Endesa ha informado de su intención de ejecutar dos nuevas líneas de alta tensión conectadas en barras de la subestación de Quintos. Una de ellas es una línea de 66 kV que conectará con Palmas Altas y otra de 220 kV que se unirá a la subestación Guadaíra. Ambas deberán discurrir en paralelo al Guadaíra, accediendo a los terrenos correspondientes al ámbito por el sur, y deberán cruzar bajo el ferrocarril atravesando el suelo destinado a Parque Empresarial. En un futuro más lejano también tienen previsto la conexión en 220 kV de Quintos con la subestación Santa Elvira.

La importancia de Quintos en el esquema eléctrico de la ciudad, unido a la solución planteada para la evacuación al Guadaíra de las aguas externas e internas de la urbanización, nos lleva a plantear un pasillo verde en la zona destinada a uso como Parque Empresarial. Debido a la topografía proyectada para la actuación urbanística, la zona planteada como pasillo verde donde alojar diferentes infraestructuras presentes y futuras, es la única en la que el ferrocarril no quedará atrincherado y, por tanto, donde de forma más sencilla se podrá cruzar el mismo.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 41/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

c) Saneamiento

Dentro de los terrenos de Villanueva del Pítamo cuentan y en las proximidades con las siguientes redes:

- Colector de 1.500 mm de diámetro que recoge las aguas residuales y pluviales que proceden de la red de alcantarillado de Montequinto y Condequinto, pertenecientes al término municipal de Dos Hermanas. El colector discurre en paralelo a la carretera de Utrera y posteriormente siguiendo el trazado del cauce del Guadaíra. Una vez que alcanza el Guadaíra dispone de un aliviadero donde descarga las aguas pluviales al río. En ese punto se conecta un colector de 400 mm de diámetro procedente de los terrenos adyacentes separados por la carretera de Utrera.
- Colector de Ø600 mm de diámetro. Se trata de un tramo en sifón proveniente de la Comandancia de la Guardia civil que discurre por el interior del ámbito, cruzando el ferrocarril hasta alcanzar el colector ø 1.500 mm. En ese punto dispone de a un aliviadero al río.
- Junto al Acuartelamiento Pineda existe un colector ø 1.200 mm de diámetro que discurre por el vial que cruza bajo el ferrocarril para unir con Bellavista la carretera antigua a Pineda. Se une al colector principal ø1.500 mm tras cruzar la N-IV.

El colector principal continúa hasta la Estación de Bombeo "Tornillos", desde donde a través del Emisario General El Cuarto se conecta con la EDAR Copero.

A la altura del Cuartel existen varios aliviaderos al Guadaíra que permiten evacuar al río las aguas pluviales del terreno. La morfología natural de los terrenos, tiene drenaje de las aguas de escorrentía de lluvia hacia el oeste, buscando el río Guadaíra el cual está encauzado casi en su totalidad a su paso por el ámbito.

Emasesa ha ejecutado la canalización subterránea para aguas pluviales entre Montequinto y el río Guadaira, de acuerdo al "Proyecto de Nuevo Colector Emisario de Montequinto, entre el Canal del Bajo Guadalquivir y el Colector S-100, margen izquierdo del río Guadaíra".



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 42/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

d) Comunicaciones electrónicas

Dentro del ámbito existen canalizaciones y redes aéreas que dan servicio de comunicaciones electrónicas a las distintas edificaciones situadas en los terrenos de Villanueva del Pítamo.

Desde la canalización que discurre en paralelo a la carretera de Utrera formada por 24 tubos PVC 110 se da suministro al Hipermercado y a la Ciudad deportiva del Sevilla F.C. Dicha canalización continúa en esa dirección hacia Montequinto. Siguiendo el trazado de la vía pecuaria discurre una canalización de 12 tubos PVC 110 que conecta a la anterior y que da servicio a la Comandancia de la Guardia civil, Colegio Tabladilla y Centro de Transmisiones del Ejército.

Al sur del ámbito existe una acometida subterránea desde Bellavista al Acuartelamiento Pineda.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 43/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

e) Gas

En los terrenos de Villanueva del Pítamo existe una red de Gas que da suministro a las instalaciones de la Comandancia de la Guardia Civil. En paralelo a la carretera de Utrera existe en un ramal de acero de 12" de diámetro en MPB al que acomete una red de polietileno de 110 mm que se introduce en Villanueva del Pítamo siguiendo el trazado marcado por la vía pecuaria "Colada del Vado de San Juan de los Teatinos". Previo a las dos acometidas que existen hay un armario de regulación "ER Guardia Civil MPB/BP, Qn = 1.000 m3 (n)/ h" desde donde se realiza la distribución en baja presión. La primera sobre la propia vía pecuaria y la segunda acometida se produce en la carretera antigua a Pineda hasta donde se prolonga la red canalizada.

La red principal que va hacia Montequinto efectúa el cruce del Guadaíra en aéreo – conducción de acero de 12" -, y continúa canalizada en polietileno de 200 mm de diámetro en paralelo a la carretera de Utrera.

En Bellavista, en el ámbito "GU-201" que colinda con Villanueva del Pítamo por el suroeste, hay una red en Media Presión B que va a ampliarse, quedando actualmente tramos a canalizar pendientes. Uno de los tramos de dicha canalización llegará hasta el nuevo armario de regulación a instalar en el "Sector SUS-DBP-07 PITAMO SUR" – MPB/MPA -1500 AR-500-, donde se adecuará la presión para el suministro doméstico.



f) Hidrología superficial

En cuanto a la determinación si los terrenos son susceptibles de inundación, motivada por la avenida del río Guadaira que linda con los terrenos objeto de este estudio, y de las pequeñas vaguadas y arroyos que atraviesan el sector.

Anexo al Plan Parcial se incorpora Estudio de Caracterización Hidráulica del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por FPCEIC, S.L

RIESGOS DE INUNDACIÓN

En zonas cercanas al Guadalquivir, históricamente ha habido **episodios de inundación** que han afectado áreas cercanas al cauce, especialmente en períodos de **desbordamiento del río.** En la actualidad, el municipio de **Sevilla** y la cuenca del Guadalquivir cuentan con un sistema de **infraestructuras hidráulicas diseñadas** para mitigar los riesgos de inundación, como **presas, embalses, canales de desagüe y diques** a lo largo del río.

Protección existente:

La **Ciudad de Sevilla** ha sido equipada con sistemas avanzados de control de inundaciones que han reducido significativamente los riesgos en el área metropolitana. Sin embargo, ciertas áreas pueden seguir siendo vulnerables a inundaciones extremas debido a eventos meteorológicos excepcionales.

Zonas más afectadas:

Las zonas bajas de la llanura aluvial, cercanas a antiguos meandros o **zonas de inundación natural**, son más susceptibles a la acumulación de agua, especialmente durante periodos de alta pluviosidad o desbordamientos del río.

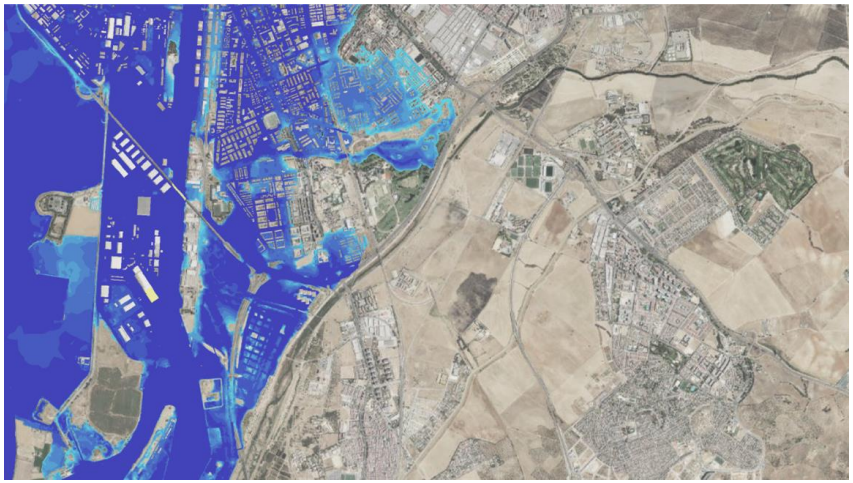
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 44/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Inundabilidad marina. Respecto a riesgo de inundaciones, no se identifican zonas inundables para un período de retorno de 500 años en el ámbito objeto de estudio.



Inundabilidad fluvial. De igual modo, en relación con la Inundabilidad de origen fluvial, el ámbito de actuación tampoco se encuentra afectado directamente por este riesgo, de acuerdo con la información elaborada por el órgano de cuenca y disponible en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables.



Fuentes de inundación sobre el emplazamiento

Río Guadaira.

El marco en el que se desarrollan las avenidas del río Guadaíra viene presidido por dos importantes variables: las precipitaciones que caen sobre la cuenca y las características hidrológicas de la misma para generar avenidas.

El Guadaíra nace en los yesíferos afloramientos del Keuper (facies germano-andaluza) que aparecen entre las cuencas del Guadalquivir y del Guadalete, con leves ondulaciones y terrenos inestables y movedizos. Su respuesta hidráulica a la lluvia, sin embargo, está acorde con su falta de permeabilidad, sólo suplida en parte por la vegetación cuando se encuentra crecida en la primavera.

Continúa su trayecto en dirección NW atravesando los estratos neógenos compuestos por areniscas más o menos calcáreas que caracterizan la orografía de la zona (moronitas) y que desaparecen sepultadas finalmente por el Cuaternario.

Sin abandonar este estrato alcanza la localidad de Alcalá de Guadaíra, recogiendo una importante cuenca de topografía muy horizontal (la famosa Vega de Carmona) y unos pocos terrenos neógenos en la poca marcada espina de los Alcores.

No obstante, los terrenos neógenos son mucho más permeables que los yesíferos del Trías en cabecera y que la arcilla de la Vega de Carmona, cargándose de agua que devuelven en pequeñas fuentes tras la temporada de lluvia.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 45/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Estas formaciones, sin embargo, no retienen una cantidad apreciable en una fuerte tormenta por su lenta capacidad de imbibición; es más, una tormenta fuerte tras un periodo de lluvias más constantes y suaves puede producir escorrentías superiores a los caudales de lluvia.

La escasa pendiente de los cauces y su considerable longitud permiten una fuerte laminación de los caudales de avenida, mediante una muy fuerte retención hídrica en la cuenca sobre Cuaternario, ayudada por las labores agrícolas y por la vegetación.

El desarrollo urbano aguas arriba de Alcalá es escaso comparado con la magnitud de la cuenca y no contribuye apreciablemente al incremento de las avenidas. (Fenómenos como los que frecuentemente ocurren en el Aljarafe sevillano están aquí totalmente fuera de lugar).

Aguas abajo de la localidad de Alcalá de Guadaíra, el cauce se desarrolla totalmente en el Cuaternario del Valle del Guadalquivir y los terrenos miocenos de la espina de Los Alcores sólo contribuyen modestamente a la generación de caudal, debido a su escasa extensión.

A su paso por Sevilla, el cauce del Guadaíra ha sido encauzado y su curso prolongado unos 20 Km hasta hacerlo confluir con el Guadalquivir en la Corta de los Olivillos. La zona de estudio está aguas arriba de este largo encauzamiento, pero los caudales que lleva son los mismos, porque el nuevo cauce se configuró con banquetas que –si bien conducen con seguridad el agua- dejan sin drenaje los campos vecinos. Con ello, el caudal permanece constante a pesar de estas obras.

El encauzamiento del río Guadaira discurre por el oeste de los terrenos de Villanueva del Pítamo. Su sección es variable, encontrándose su curso aguas arriba en terreno natural hasta la zona próxima al centro comercial Carrefour, mientras que a partir de ahí el resto se encuentra encauzado con taludes de hormigón, como se puede apreciar en la siguiente fotografía.

Resumiendo lo anterior, el río Guadaíra presenta unas características hidrológicas presididas por la falta de desniveles en su cuenca y unos tiempos de concentración largos. Pese a todo, unas lluvias precedentes a una fuerte tormenta pueden saturar la cuenca y rellenar de agua los cauces. En estas circunstancias, las avenidas cobran una virulencia impropia de las características topográficas anunciadas.

Arroyos internos

En cuanto a los arroyos que atraviesan el sector, habrá que diferenciar entre los que queden íntegramente en el sector, que corresponde a cunetas artificiales y escorrentías naturales muy modificadas por las explotaciones agrícolas , cuya aportación de agua la tendrá que asumir la red de pluviales de la urbanización, y los que tengan su inicio fuera del sector, de los cuales se tendrá que estudiar su cuenca de aportación exterior a la urbanización, y con ello calcular el caudal que tendremos que encauzar hasta su vertido al Guadaira. Estos arroyos cruzan la vía pecuaria que limita con nuestro ámbito a través de obras de drenaje transversal existentes, por lo que habrá que comprobar la sección de éstas y valorar si se pueden seguir usando o proyectar otras nuevas.

Gestión de riesgos

Actualmente, los principales caudales de las cuencas externas penetran en el interior de los terrenos de la urbanización a través de cuatro obras de fábrica que se han numerado del 1 al 4 en sentido norte-sur, es decir la nº 1 es la más próxima al colegio Tabladilla y la nº 4 la más próxima a Bellavista, siendo en el punto de estudio nº4 la OF nº1 y así sucesivamente. Estas son sus actuales características:

OBRA DE FABRICA	Diámetro de paso (mm)	Rasante hidráulica en la salida
O.F.nº 1	3 D 800	13.95
O.F.nº 2	2 D 600	13.78
O.F.nº 3	1 D 600	15.65
O.F.nº 4	Varios pasos abovedados	14.70

En numerosos tramos los arroyos que discurren por el interior de la parcela carecen de cauce, y en ocasiones se distingue que los cursos originales han sido modificados, seguramente por la explotación agraria, todo esto será tenido en cuenta para el cálculo del Dominio Hidráulico, ajustando para ello la realidad física de dichos arroyos.

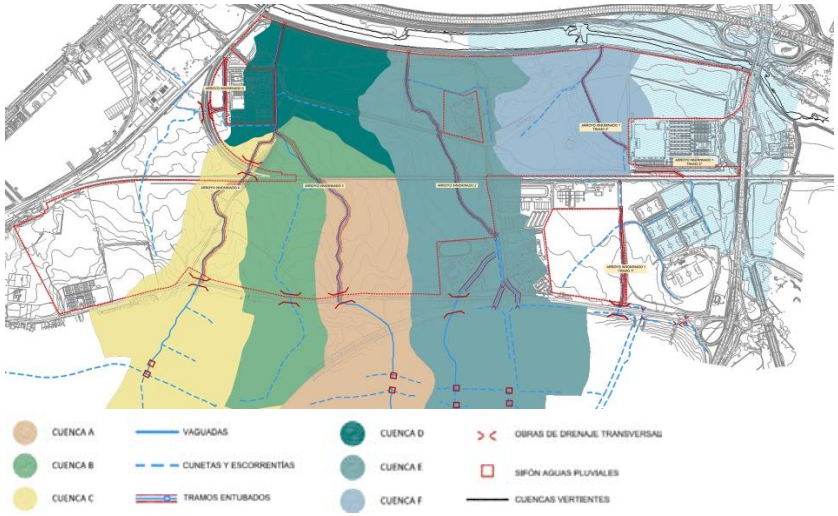
Cabe destacar que todos los arroyos que atraviesan el Plan Parcial tienen en común que sus cuencas de influencia se extienden aguas arriba del Canal del Bajo Guadalquivir. Mediante sifones el agua de escorrentía salva el canal, el mantenimiento de dichos sifones es por lo menos "bastante mejorable", además su dimensionamiento no podría desaguar la avenida de los 500 años, produciéndose un vertido de las aguas de la avenida al canal del bajo Guadalquivir.

Se toma el deslinde de los arroyos existentes en el ámbito con referencia 41091/1058/2017/08 realizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con el procedimiento administrativo de apeo, deslinde y amojonamiento del dominio público hidráulico en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por la margen izquierda del río Guadaíra, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del ámbito SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo» de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el término municipal de Sevilla, habiéndose seguido tocios los trámites legales aplicables, según lo dispuesto en los artículos 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Para mayor definición de; caudales, cálculos, detalles de diseño, estudio de escorrentías o justificaciones técnicas, se atiende al Anexo del Plan Parcial del Estudio de Caracterización Hidráulica del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo (SUS-DBP -06), redactado por FPCEIC, S.L

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 46/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Recomendaciones de las entidades legales competentes

Atendiendo al Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de julio), arts. 6 y 14 a 18: (detallados en la Memoria de Inundabilidad realizada del Pítamo)

Conocido el efecto que provoca la avenida en la situación futura (sin tener en cuenta ningún tipo de actuación), se han estudiado posibles medidas correctoras y recomendaciones a adoptar para evitar las inundaciones, y que habrán de ser desarrolladas con mayor detalle a nivel de proyecto constructivo. También en apartados posteriores se ha procedido a valorar el coste estimativo de estas medidas de carácter correctivo. Para el caso de río Guadaira y como solución frente a la insuficiente capacidad del cauce natural existente a su paso por los terrenos de estudio se propone la ejecución de una **mota de defensa** en el margen izquierdo del río, desde el puente de la A-376 hasta la zona que actualmente está encauzada.

Estas medidas correctoras se pueden contemplar gráficamente en los planos nº 8, 10, 11, 12 y 13, y en los resultados adjuntos en el Anejo nº2 y nº3. (planos de Memoria de Inundabilidad).

Se mantendrá el cauce actual del río Guadaira, y desde el final del mismo se levantará con una **pendiente muy suave, en torno al 4%,** una mota en su margen izquierdo, hasta una cota de 0,5 m superior a la de la lámina de agua para la avenida de 500 años, para dejar así un resguardo de seguridad.

Estos terrenos susceptibles de inundarse para la avenida de 500 años serán un sistema general de espacios verdes, uso perfectamente compatible con la inundación de 500 años.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 47/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.6. EQUIPAMIENTOS

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, se define el sistema de dotaciones como uno de los sistemas que mayor influencia tienen en la percepción ciudadana de la calidad urbana, podría definirse como el conjunto de los espacios - libres o construidos que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos.

Se entiende como equipamiento aquellas dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de ser garantizada colectivamente.

La existencia de los equipamientos públicos es una pieza clave de cualquier estrategia de intervención social, ya que:

- Son espacios de utilización colectiva; en ellos se encuentran en igualdad de condiciones todos los ciudadanos. Son, por tanto, los elementos básicos de la sociabilidad, del intercambio y el reconocimiento de la alteridad.

- Son propiedad colectiva, acumulada y reconocida como tal durante generaciones. Su utilización por todos los ciudadanos independientemente de sus niveles de renta o pertenencia a un grupo cultural, consolida el sentido de la ciudadanía.

- No necesitan ser generadores de recursos económicos, ni de éxitos tangibles a corto plazo. Su propia realidad como servicio público proviene de la necesidad de cubrir unas necesidades básicas que no todos los ciudadanos podrían adquirir en un modelo de pago de costos reales propio de una sociedad de libre mercado.

- Se distribuyen bastante homogéneamente sobre la ciudad ocupando muchas veces puntos clave de la red urbana, apareciendo como posibles soportes de los nuevos nodos de redes sociales emergentes y por tanto deberían poder ser recuperados para satisfacer las nuevas y viejas necesidades de las poblaciones.

- Son elementos útiles de los que disponemos para hacer frente a una crisis.

ÁMBITOS TERRITORIALES

Vecindario: Unidad mínima para la existencia de dotaciones.

El ámbito de influencia vendría definido por un círculo de radio inferior a los 200 m. y distancias que no superen los 5 minutos de desplazamiento a pie. Posee en torno a 500 viviendas y una población entre 1.500 y 2.000 habitantes. Constituye la unidad elemental del sistema urbano, con características de homogeneidad morfológica o social

Barrio: Escalón mínimo para la cobertura de la dotación local.

El ámbito de influencia vendría definido por un círculo de 500 m de radio. En él se encuentran entre 1700 y 5500 viviendas, y entre 5000 y 15000 habitantes. Se define como el espacio de pertenencia del individuo, en el que se puede sentir parte de un colectivo social.

Barrio-ciudad: Agrupación urbana mínima, capaz de garantizar los servicios ya actividades de "lo urbano".

El ámbito de influencia se amplía a un radio comprendido entre los 800 y 1000 m. Comprende entre 20.000 y 50.000 habitantes y de 6.600 a 16.000 viviendas. El espacio todavía puede percibirse como unidad. El individuo es capaz de generar sentimientos de identidad y arraigo, se identifica con el territorio

Ciudad: Es el escalón de la máxima "complejidad accesible" entendiendo ésta como aquel ámbito de servicios extraordinarios accesible con los mínimos costes ambientales. Soporta entre 100.000 y 200.000 habitantes, y de 30.000 a 60.000 viviendas. A partir de este límite se hablaría de metrópoli y área metropolitana. Su tamaño no impide su comprensión como objeto.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE DOTACIONES

	VECINDARIO	BARRIO	BARRIO-CIUDAD	CIUDAD
Bienestar social	-Centro de día 3ª edad	-Hogares y clubs de ancianos	-C. de servicios sociales -C. de bienestar social -C.residenciales para mayores	-C. de alojamiento temporal -C. de alojamiento estables
Cultural	-Centros cívicos asociativos	-Biblioteca de barrio -Otros centros culturales	-C.cultural polifuncional -C.de culto -Biblioteca barrio-ciudad	-Museos -Archivos -Biblioteca
Deportivo	-Espacios deportivos elementales	-Pequeños complejos al aire -Pequeños complejos cubiertos	-Polideportivos intensivos -Polideportivos extensivos	-Instalaciones recreativas -Inst. deporte espectáculo -Inst. deporte élite -Inst. ligadas a instituciones
Educativo	-Escuelas infantiles<6 -Educación primaria 6-12	-Ed. Secundaria (12-17) -Centros FP(17-18)	-Educación universitaria -Educación especial	-Educación adultos
Salud		-Centros de salud -Centros de urgencias	-CentrosSalud especializado -Hospital especializado	-Centros hospitalarios

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 48/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Página | 49/132
Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.7. AFECCIONES

A) ACUARTELAMIENTO

El ámbito se encuentra afectado por las servidumbres que derivan de los dos acuartelamientos existentes que dependen directamente del Ministerio de Defensa:

-Acuartelamiento Pineda

-Acuartelamiento Fernández de Loaysa

Son de aplicación:

- Orden del Ministro de Defensa nº 84/1981, de 21 de mayo. Señala la zona de seguridad de la Compañía Regional de Transmisiones de la Segunda Región Militar, en Sevilla (BOE nº 140 de 12 de junio de 1981).

- Orden del Ministro de Defensa nº 213/1999, de 8 de septiembre. Señala la zona de seguridad para la instalación militar del Acuartelamiento "Pineda" (BOE nº 227 de 22 de septiembre de 1999).

De las afecciones analizadas debemos destacar:

1. Se deben facilitar los accesos para vehículos pesados a los acuartelamientos "Fernández Loaysa" y "Pineda".

2. No se realizarán actuaciones en altura superior a la recogida en la Orden DEF 84/1981 en lo relativo a la zona de seguridad Radioeléctrica existente en los terrenos circundantes al acuartelamiento "Fernández de Loaysa", en tanto no se produzca la anulación de dicha Orden Ministerial por traslado de la antena al STM.

3. Se plantea el sistema viario de manera que no se produzcan elevaciones que puedan dejar a los acuartelamientos citados en situación de vulnerabilidad, debido a la diferencia de cota.

Para preservar los dominios de vistas y fuegos que se puedan producir sobre el acuartelamiento Pineda, las edificaciones más próximas al citado acuartelamiento deberán respetar como altura máxima 6 plantas (25 metros).

La Red Conjunta de Telecomunicaciones denominada "RCT-200 Sevilla-Pineda", es considerada un nodo fundamental del Sistema de Telecomunicaciones Militares (STM) desde el que se reencamina el tráfico procedente o con destino a otros nodos situados en la provincia de Sevilla y en las Islas Canarias. Es por ello que la Sección de Programas de Telecomunicaciones del Estado Mayor de la Defensa (EMAD) ha redactado un Estudio Económico actualizado correspondiente a la reubicación de los equipamientos y funciones del centro RCT-200 Sevilla-Pineda. En dicho estudio se determina la solución propuesta de reubicación, las concretas acciones a realizar y la estimación económica del coste del traslado, que ascendería a dos millones setenta mil ochocientos cuarenta y un euro con sesenta y siete céntimos de euro (2.070.841,67€).



La Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo está interesada en el desarrollo urbanístico del presente Plan Parcial de Ordenación, a cuyo efecto se debe posibilitar la tramitación del planeamiento. La Junta de Compensación y Ministerio de Defensa, entendiendo que sus intereses y objetivos son perfectamente compatibles entre sí y que de su acuerdo resultarán beneficiados tanto el interés público como los legítimos intereses privados, acuerdan suscribir un convenio para la reubicación del precitado equipamiento.

Con fecha 23 de noviembre de 2018 se publica en el Boletín Oficial del Estado la Resolución 420/38289/2018, de 8 de noviembre, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, para la reubicación del equipamiento y

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

funciones del centro de la red conjunta de telecomunicaciones ubicado en el acuartelamiento «Coronel Fernández Loaysa».

B) VÍAS PECUARIAS

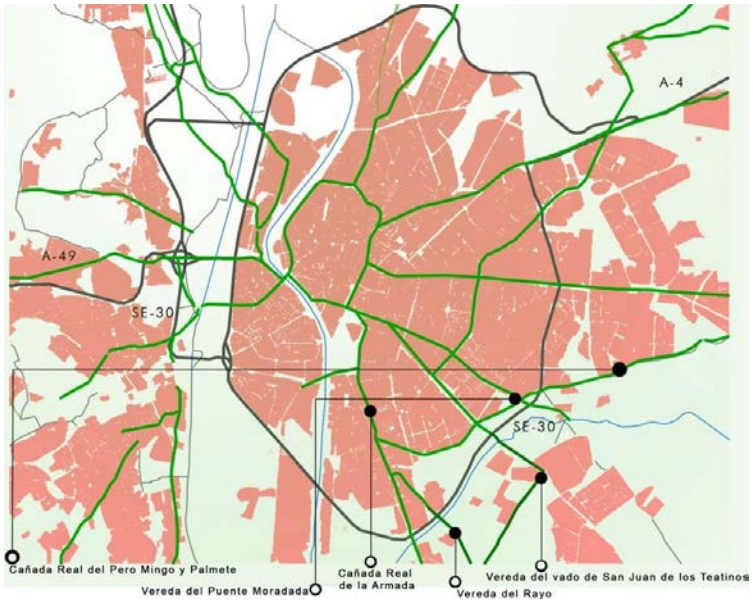
Son de aplicación la legislación estatal y andaluza que regulan las vías pecuarias:

-Ley 3/1995, de 23 de Marzo de vías pecuarias.

- Decreto 155/1999, de 21 de julio, por el que se aprueba Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónomas de Andalucía.

- Acuerdo de 27 de Marzo de 2001, del Consejo de gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La red de vías pecuarias pertenecientes al término municipal de Sevilla ha sufrido constantemente, a lo largo de su historia reciente, el fenómeno de la ocupación debido, en gran medida, al proceso urbanizador. Esto ha supuesto una pérdida sustancial de la superficie dedicada en sus orígenes a la transformación para dedicarse a otros usos. Los trazados alternativos propuestos integran, al mismo tiempo, la función primordial que les dio origen, el tránsito ganadero, con el aprovechamiento de estos espacios basado en los criterios de desarrollo sostenible, compatibilizando su uso original con usos ecológicos (corredores verdes), turísticos y de ocio.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 50/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 51/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

En el entorno del ámbito se encuentran dos vías pecuarias:

Vereda del Rayo

Una de las escasas vías pecuarias que conservan su primitivo trazado y entorno sin verse alterada sustancialmente sus características ambientales. El camino parte en la actualidad de la Barriada de la Consolación, en la salida de la carretera hacia Utrera, cruza la carretera de Alcalá de Guadaira y Montequinto y se adentra por tierras de Torre de Doña María y Quinto hasta las cercanías de Pineda, ya en la capital hispalense.

De acuerdo con la información extraída del Plan General de Sevilla la Vereda del Rayo, en el tramo que discurre por el ámbito, está calificada como vía desafectable, habida cuenta su trazado al norte del Guadaira se encuentra desafectado.

En su recorrido por el sector, la superficie que ocupa asciende a 28.403 m2 y sus coordenadas de deslinde son:

TRAMO NORTE	
X=232479.8907	Y=4136993.6005
X=232412.0069	Y=4137059.5138
X=232341.8568	Y=4137120.3640
X=232322.9652	Y=4137101.4470
X=232392.8410	Y=4137035.6781
X=232462.2094	Y=4136975.5751
X=232556.4949	Y=4136883.1401
X=232636.8001	Y=4136755.9445
X=232690.4611	Y=4136666.9053
X=232709.3403	Y=4136623.0752
X=232713.5133	Y=4136613.8402
X=232740.1112	Y=4136637.0207
X=232740.0057	Y=4136637.2492
X=232657.3445	Y=4136768.8472
X=232576.4052	Y=4136898.1184
X=232479.8907	Y=4136993.6005

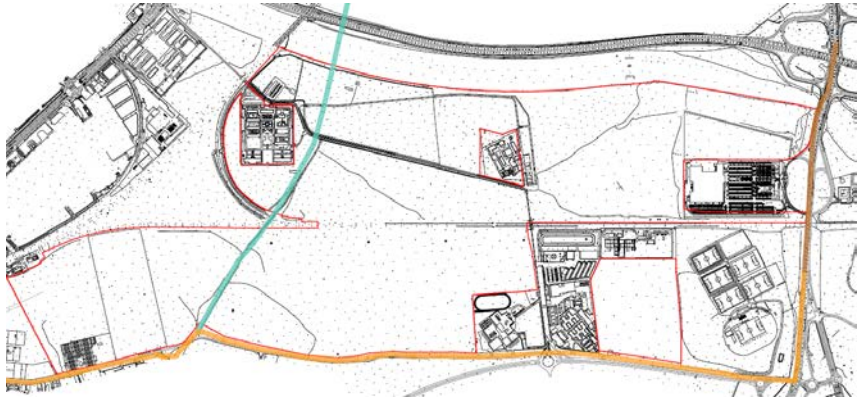
TRAMO SUR	
X=232898.5203	Y=4136293.2395
X=232830.4370	Y=4136415.7533
X=232785.9080	Y=4136537.7830
X=232768.1143	Y=4136576.3404
X=232766.2912	Y=4136573.1038
X=232747.2223	Y=4136539.2404
X=232754.3334	Y=4136523.5030
X=232792.2647	Y=4136445.0289
X=232807.7305	Y=4136403.3918
X=232876.3494	Y=4136279.9272
X=232956.6424	Y=4136155.7788
X=232974.4154	Y=4136166.8180
X=232898.5203	Y=4136293.2395

La Colada de San Juan de los Teatinos

Es el límite sueste del ámbito y noreste del ámbito. No afectándose a la misma.

Sobre la misma se asienta la carretera secundaria que comunica el núcleo de Montequinto, el Pítamo y el barrio sevillano de Bellavista.

En el BOJA número 75 de fecha 21 de Abril de 2006 (Sevilla), se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria denominada "Colada del Vado de San Juan de los Teatinos", tramo primero, comprendido desde el vado de San Juan en el río Guadaira, hasta el entronque con el tramo primero de esta vía pecuaria, en el término municipal de Sevilla, provincia de Sevilla.



El nivel de proximidad definido tanto para el uso público, ecológico y ganadero de estas 2 vías pecuarias integradas en la Red Andaluza de Vías Pecuarias del término municipal de Sevilla son:

CODIGO	NOMBRE	ANCHURA LEGAL (m)	PRIORIDAD USO		
			GANADERO	PUBLICO	ECOLOGICO
41091020_02	VEREDA DEL RAYO	21	0	3	0
41091021_05	COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS	21	0	3	0
41091021_06	COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS	21	0	3	0
41091021_08	COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS	21	0	3	0
41091021_10	COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS	21	0	3	0

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

C) YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En el plano del P.G.O.U. de Protección Arqueológica: Ámbito periférico", se recogen las zonas de protección del término municipal, cuya protección se particulariza en las fichas correspondientes del Catálogo de Protección Arqueológica. En el ámbito de Actuación que nos Ocupa, estos son:

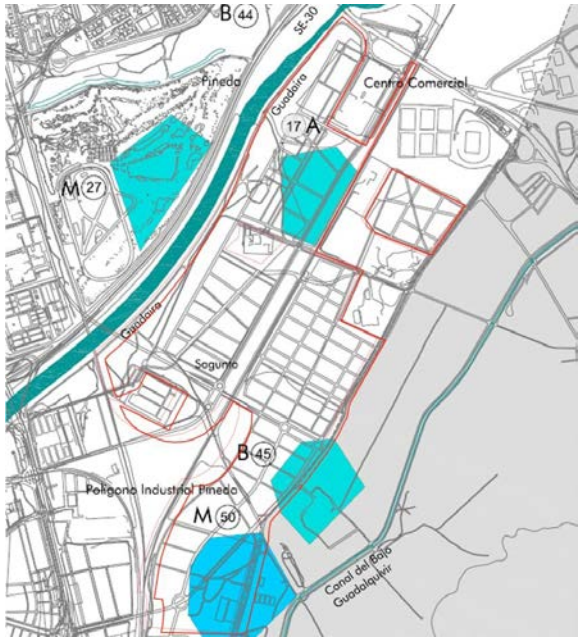
17: Yacimiento Fuentequintillos.

45: Yacimiento Villanueva del Pítamo.

50: Yacimiento Pítamo II.

No obstante, previo a la redacción de este documento se han realizado, las preceptivas prospecciones arqueológicas que determinen las cautelas que condicionen cada yacimiento en lo relativo a sus afecciones a la ordenación propuesta. Estos informes son redactados por Arqueología y Gestión S.L.L.

Realizadas estas prospecciones los yacimientos de "Hacienda Villanueva del Pítamo" y "Pítamo II" han quedado exentos de cautelas arqueológicas. Por el contrario, el yacimiento arqueológico de "Fuentequintillos", continúa con protección arqueológica según informe que remite la Consejería de Cultura.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 52/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Sevilla

Fecha:29-05-2009

Grupo Prasa Inmobiliaria, S.A.
Avda. Gran Capitán, 2
00000 CÓRDOBA

SALIDA
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Cultura
2009702000027705 01/06/20
Registro General
Delegación Provincial
Sevil

Nfra.Referencia:DPPH/tg

Asunto: Memoria Fuente Quintillos

Por la presente, a efectos de notificación, le comunico que con fecha 28/05/09, se ha dictado la Resolución cuyo texto íntegro es el siguiente:

"RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE CULTURA EN SEVILLA SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR TRAS LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL SECTOR SUB-DBP-06, YACIMIENTO FUENTE QUINTILLOS, VILLANUEVA DEL PÍTAMO DE SEVILLA.

Ref.DPPH/tg

En la ciudad de Sevilla a 28/05/09, visto el informe del Arqueólogo de esta Delegación Provincial y con base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La actividad arqueológica preventiva en el Sector Sub-DBP-06, yacimiento Fuente Quintillos, Villanueva del Pítamo de Sevilla, está motivada por las determinaciones del P.G.O.U. de Sevilla , al estar situado el inmueble en el exterior del Conjunto Histórico, con cautela arqueológica calificada como zona de conservación preventiva.

SEGUNDO.Con fecha 02/10/08, se resolvió autorizar la intervención arqueológica en el lugar de referencia, bajo la dirección de Dª. Ana Pajuelo Pando.

TERCERO: Con fecha 08/05/09, se recibe la Memoria Preliminar.

CUARTO.- Con fecha 22/05/09, se informa por los Servicios Técnicos de esta Delegación Provincial, la Memoria Preliminar, en el sentido siguiente:

"La intervención, desarrollada entre el 15 de octubre y el 7 de noviembre de 2008, se ha adecuado a las determinaciones del proyecto autorizado, cumpliéndose con los objetivos de cautela establecidos, que pretendían documentar, caracterizar y acotar las evidencias arqueológicas incluidas en el polígono de delimitación del Yacimiento inventariado en el P.G.O.U., como "Fuente Quintillos". En este sentido y en los términos que le son de competencia, esta Memoria cuenta con el informe favorable de la arqueóloga, doña María de los Ángeles González Cano y el refrendo de Jefa del Servicio de Licencias Urbanísticas de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, doña Mª. Isabel Evans López.

La actividad arqueológica consistía en una prospección superficial intensiva y en la posterior apertura, manual y mecánica de una serie de sondeos y zanjas, hasta un total de 27 (unos 2000 m2), para acotar al máximo la superficie del suelo ocupada por este yacimiento de época romana y medieval islámica.

La presente Memoria, que informamos favorablemente, aporta los datos técnicos necesarios que requiere un tipo de intervención como la efectuada, proponiendo, igualmente, como medida de protección una nueva propuesta de delimitación del yacimiento, bastante más reducida de la anteriormente existente . Dado que se trata de un control arqueológico, cuyos resultados evidencian la ausencia de restos arqueológicos y se vuelto a tapar los cortes, no se establece, según se recoge en el Artículo 32 del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas, la necesidad de adoptar ninguna medida especial de conservación.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Página | 53/132
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

La nueva propuesta de delimitación, entendida como nueva zona cautelada, abarca al yacimiento romano y a la makbara islámica, cuyo polígono de delimitación queda inscrito, según se recoge en el plano número 8 de la presente Memoria, por las siguientes coordenadas:

238420,32 – 4137812.86

238282.04 – 4138169.43

238469,87 – 4138203.82

238574.48 – 4138082.62

De todo ello se informa para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 32, 33 y 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. –Art. 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía relativo a la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de excavaciones y prospecciones arqueológicas.
SEGUNDO.-Decreto.168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
TERCERO- Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por cuanto antecede y al amparo de la legislación invocada

RESUELVO

1.- En el ámbito del sector Sub-DBP-06 y en la delimitación del yacimiento "Fuente Quintillos", cuyas coordenadas son: 238420.32– 4137812.86, 238282.04 – 4138169.43, 238469.87 – 4138203.82, 238574.48 – 4138082.62, se concretarán los espacios libres de la Ordenación.
2.- Levantar las cautelas arqueológicas en el resto del ámbito del sector Sub-DBP-06, no afectado por la delimitación del yacimiento Fuente Quintillos, advirtiendo que en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sus promotores tienen la obligación de notificarnos la aparición de restos o evidencias arqueológicas que pudieran ser detectadas en el transcurso de las obras.

Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada, ante la Excma. Sra. Consejera de Cultura, en el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente al de su notificación, conforme a lo establecido en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/92, en su redacción dada por la Ley 4/1999. EL DELEGADO PROVINCIAL. Fdo. Bernardo Bueno Beltrán."

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.Mª. Antonia Teva Sarrión

D) ACÚSTICAS

Principales fuentes de ruido: Por las características y el emplazamiento del Sector, las principales afecciones acústicas están relacionadas con el flujo de vehículos, principalmente de las vías SE-30, A-376, SE-005 y la Avenida de Jerez y las líneas ferroviarias Jardines de Hércules – Palacio de Congresos y Sevilla – Cádiz.

Normativa de aplicación: atendiendo al Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

Teniendo en cuenta este análisis introductorio, se desarrolla el Estudio acústico del Plan Parcial de Ordenación de Villanueva del Pítamo (SUSDBP-06), redactado por Gestea Global.

El estudio responderá, por un lado, a los requisitos establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Real Decreto 1367/2007, y por otro, a las exigencias establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, en relación a la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial de ordenación afectado por las mismas.

Según recoge el documento "Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación de Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", la propuesta distingue las zonas según sus usos globales.

Desde el punto de vista acústico, y en previsión a esta compatibilidad de uso, se evaluarán los niveles acústicos más restrictivos, en este caso, los indicados para uso residencial: 60 dBA para los periodos Día y Tarde, y 50 dBA para el período Noche.

Períodos de referencia para la evaluación: período Día, de 07 a 19h, periodo Tarde, de 19 a 23h, y período Noche, de 23 a 07h.

Resumen del estudio y conclusiones:

1. El objetivo principal del estudio acústico será comprobar que la ordenación planteada en el Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" se conciba con criterios de prevención de la contaminación acústica, en cuanto a la compatibilidad de los nuevos usos, con las fuentes de ruido ligadas principalmente, al tráfico rodado.

2. A modo introductorio de la futura intervención, en relación a la zona residencial y equipamiento docente previsto, las edificaciones menos afectadas se ubicarán en el área central, alejadas de las infraestructuras que rodean el Sector, no obstante, se identificarán algunas edificaciones colindantes a

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 54/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

aquellas vías cuyo trazado, se prevé, soportarán un mayor % de tráfico pesado debido, principalmente, al bus y el metro. En cuanto a afección de las infraestructuras que rodean el sector, por un lado, el frente de edificaciones situado en la cercanía de la SE-30 se ve claramente afectado por el tráfico que circula en la misma y por otro, las edificaciones situadas al sureste, se ven afectadas por el tráfico que circula por las vías A-8028 y SE-005, que soportan intensidades de, aproximadamente, 25.000 vehículos/día. En ambos casos, se produce un incumpliendo los objetivos de calidad acústica para este tipo de áreas.

3. Dado el emplazamiento y las características, tanto urbanísticas como del propio Plan Parcial, de entre las posibles mejoras existentes, se proponen las alternativas, detalladas a continuación:

- Pantalla acústica en la SE-30. Se propone la colocación de una pantalla acústica (totalmente absorbente) de, al menos, 6 metros de altura a lo largo de la SE-30, debido a la orografía de la zona.

El tramo propuesto, de, aproximadamente, 800 metros, está ubicado entre los PK. 8+000 y P.K. 7+500 dirección Aeropuerto.

- Reasfaltado con doble pavimento fonoabsorbente en las vías A-8028, SE-005 y en tramo interior del Sector. Debido a las características de zona, y la imposibilidad de colocar otro tipo de barrera acústica, se propone una doble capa de pavimento fonoabsorbente que supondrá una reducción de, al menos, 4 dB, según cálculos previstos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 55/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

F) CARRETERAS

El ámbito SUS-DBP-06 por su lindero Norte se encuentra afectado por el paso de la Autovía A-376, de titularidad autonómica, antigua carretera de Utrera.

Según se desprende de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y con objeto de garantizar la libre circulación de los ciudadanos y la accesibilidad territorial, la red de carreteras se configura como un servicio público que ha de ser prestado por parte de la administración. Para el correcto desempeño de este servicio público se ha de delimitar un marco físico en el que se pueda establecer la Red de Carreteras de Andalucía. A esta plataforma física en la que se sitúan las diferentes carreteras se le conoce como Dominio Público Viario. La titularidad del dominio público viario de la Red de Carreteras de Andalucía se reparte entre la Junta de Andalucía y la Red Provincial, respectivamente.

A su vez, el dominio público viario de la Red de Carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Carretera

Son carreteras, las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

Zona funcional

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las superficies destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

Zona de dominio público adyacente

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Así mismo, la legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección, que aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, si son objeto de protección. Se trata, a continuación del dominio público adyacente, de las siguientes zonas: de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

Zona de servidumbre legal

De las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera.

Zona de afección

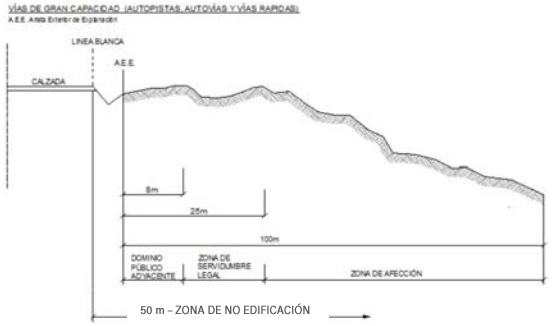
Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Zona de no edificación

Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas de las citadas aristas.

Se respetarán las zonas de protección de la carretera, establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para el caso de vías de gran capacidad. En particular la zona de no Edificación tendrá un ancho de 50 m contados a partir de la arista exterior de la calzada (línea blanca).

El esquema para las vías de gran capacidad, como es el caso de la vía A-376, es el siguiente:



Por otro lado, conforme con el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras la solicitud de accesos o cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 56/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Conjuntamente con el Plan Parcial de Ordenación se incluye información en relación a las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial de ordenación afectado por el mismo.

G) CAUCES HIDRÁULICOS

El encauzamiento del río Guadaira discurre por el oeste de los terrenos de Villanueva del Pítamo. Su sección es variable, encontrándose su curso aguas arriba en terreno natural hasta la zona próxima al centro comercial Carrefour, mientras que a partir de ahí el resto se encuentra encauzado con taludes de hormigón, como se puede apreciar en la siguiente fotografía.

El río Guadaíra presenta unas características hidrológicas presididas por la falta de desniveles en su cuenca y unos tiempos de concentración largos. Pese a todo, unas lluvias precedentes a una fuerte tormenta pueden saturar la cuenca y rellenar de agua los cauces. En estas circunstancias, las avenidas cobran una virulencia impropia de las características topográficas anunciadas.

Se recoge dentro de los anexos de este Plan Parcial de Ordenación, el Estudio en materia de aguas en el ámbito del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo. ámbito SUS-DBP-06 del PGOU de Sevilla. Rio Guadaíra.

Las actuaciones previstas en el perímetro del ámbito SUS-DBP-06 interceptan la red de drenaje y escorrentía natural existente, siendo necesario la modificación y consiguiente desvío de los arroyos afectados por la futura ejecución del ámbito SUS-DBP-06. A tal efecto la Junta de Compensación del ámbito SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" solicitó a la Comisaría de Aguas, con fecha 15 de noviembre de 2016, el inicio de la tramitación del deslinde de los posibles tramos de dominio público hidráulico que pudieran resultar afectados por la ejecución del ámbito SUS-DBP-06.

En virtud de lo expuesto anteriormente con fecha 16 de julio de 2.019 se resuelve el deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del ámbito SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla.

Se recoge dentro de los documentos complementarios de este Plan Parcial de Ordenación, el Estudio en materia de aguas e integración paisajística de los arroyos Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", PGOU Sevilla.

H) FERROCARRIL

Serán de aplicación las disposiciones de Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

La actuación urbanística SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", está atravesada por el ramal exterior de Sevilla, siendo además colindante con el ramal del cierre del anillo de cercanías y con la línea Sevilla-Cádiz, afectando a terrenos e instalaciones cuya gestión está encomendada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Además de las infraestructuras en servicio (ramal exterior de Sevilla, ramal de cierre del anillo de cercanías y línea Sevilla-Cádiz), el ámbito se ve afectado por el Proyecto Constructivo "Proyecto del Nuevo acceso ferroviario al Puerto de Sevilla", redactado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de transportes movilidad y agenda urbana.

Las actuaciones programadas y recogidas en el PGOU de Sevilla para este ámbito son las siguientes:

1. Nueva vía de mercancías en paralelo al ramal de la Negrilla.

La tercera vía, al oeste de la actual vía interior de la Variante de la Negrilla, en el tramo comprendido entre la carretera A-376 a Utrera y la nueva conexión directa al puerto. Esta tercera vía permitirá la configuración central de una vía de eficacia de 750 m de longitud, que reducirá al mínimo los tramos de contramarcha de los trenes de mercancías que entran al puerto, haciéndolos compatibles con el tráfico de cercanías incluso en horas punta.

2. Nuevo Ramal de Mercancías que conectará con la vía de mercancías que se dirige al Puerto de Sevilla. El nuevo acceso ferroviario al puerto conectará, mediante un ramal de vía única exclusivo para mercancías, la variante de La Negrilla con el antiguo acceso desde La Salud. Se inicia en paralelo y por el exterior del cierre sur del anillo de cercanías en su conexión con la variante de La Negrilla, salta sobre dicha variante y sobre la línea Sevilla - Cádiz, y enlaza con el acceso actual en las proximidades de su intersección con la Avenida de Jerez (antigua carretera N-IV), donde se modifica el paso superior existente para facilitar la adecuación del viario urbano al PGOU de Sevilla. El tramo del actual acceso ferroviario al puerto entre La Salud y la intersección con la Avenida de Jerez será desmantelado.

3. Nuevo Ramal exterior (segunda vía) del Anillo de Cercanías (Enlace Sur). En este momento el cierre Sur del Anillo de Cercanías es una vía única. La segunda vía de cierre para duplicar el tramo de vía única del anillo ferroviario de Cercanías, conectando las vías exteriores de la línea Sevilla - Cádiz y la variante de La Negrilla. Comenzará al sur del cauce del Guadaira en la vía II (oeste o par) de la línea Sevilla - Cádiz, cruzará a distinto nivel esta línea y la variante de La Negrilla, y se incorporará a esta última por el exterior en la vía I (este), en la zona de El Pítamo, al sur de la Carretera Antigua de Pineda.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 57/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

4. La previsión del apeadero de Cercanías formando parte del Anillo exterior. Los trazados planteados en el proyecto dejan espacio suficiente y son concordantes con el futuro apeadero del Pítamo.

En la actualidad estos suelos están clasificados como suelo urbanizable sectorizado, por lo que de acuerdo con la nueva legislación autonómica procede su transformación urbanística, si bien este documento se redacta para el desarrollo de los mismos y su transformación a suelo urbano tras su urbanización. Por tanto, en la ordenación pormenorizada se adoptarán las limitaciones a la propiedad según la ley ferroviaria considerándose el suelo ya transformado y desarrollado como urbano consolidado. En el plano I.07 se reflejan las diferentes líneas de protección teniendo en cuenta la clasificación final para la cual se redacta el presente plan parcial, es decir, suelo urbano.

La ordenación detallada no planteará obras de urbanización dentro de la zona de protección y las alineaciones de las edificaciones de las parcelas quedarán fuera del límite establecido por la línea límite de la edificación.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obliga al propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación, incluyendo su coste como una partida más de los costes de urbanización.

Desde el punto de vista ambiental y para garantizar la inclusión y puesta en consideración de la problemática acústica en el planeamiento urbano y en la normativa que lo desarrolla, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial incluye el artículo 21 que regula las separatas de los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan.

Se tomarán las medidas correctoras que se estimen oportunas, así como la obligación del vallado de los terrenos colindantes en cumplimiento de la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Conforme con el informe de informe de Adif de fecha 23/02/2015 el Nuevo Apeadero de Cercanías denominado "Pítamo" debe cumplir las siguientes características:

1. L0CALIZACIóN.

La situación del nuevo apeadero dará servicio al nuevo desarrollo, haciéndose equidistante en tiempo de recorrido a pie, de todas las zonas del Plan Parcial (2.083.426 m 2), y cumpliendo con lo que, a tal efecto, indica el punto 2.3.2.1, apartado e) ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANAS ACTUACIONES ESTRATEG ICAS.

- *Asignar a las Áreas de Oportunidad usos estratégicos e innovadores.*
- *Desarrollar las Áreas de Oportunidad con altos niveles dotacionales.*
- *Movilidad y Transporte*
  - *Aumento del transporte público*
  - *Creación de plataformas reservadas para garantizar velocidad y regularidad. Conexión de nuevos desarrollos con la red de transporte público.*
  - *Creación de intercambiadores para asegurar la intermodalidad.*
  - *Moderar el transporte en vehículo privado mediante control de aparcamiento*

La previsión del apeadero de Cercanías, formando parte del anillo exterior, los trazados planteados en el Plan P arcial, dejan espacio suficiente y son coincidentes con el futuro apeadero, si bien no queda equidistante del futuro desarrollo, que prevé la construcción final de 9.370 viviendas, ya que se ve limitado y desplazado hacia la zona Noreste del ramal de circunvalación, como consecuencia de los enlaces nuevos de cierre del Anillo de Cercanías y del nuevo ramal de acceso al Puerto de Sevilla.

2. DIMENSIONAMIENTO

El Programa de necesidades se referirá única y exclusivamente al Edificio de Viajeros (EV) y a todas las áreas a ser utilizadas por los clientes del servicio ferroviario de Cercanías, en adelante viajeros, y no a los edificios, instalaciones, infraestructuras, etc. necesarios para la operatividad de los trenes.
La estimación de viajeros que debe ser tenida en cuenta será la resultante de los Estudios de Demanda realizados por el Ministerio de Fomento, ADIF, otras administraciones o por el Operador, que se adjuntarán en el proyecto. El estudio de demanda contendrá entre otros datos las siguientes estimaciones:

- *Análisis socioeconómico y urbanístico del á rea, en el que se incluirá.*
  - *Análisis socioeconómico*
  - *Evolución de la tasa de paro*
  - *Datos urbanísticos de densidad de población presente y futura Rentas medias presentes y futuras*
- *Análisis de movilidad.*
  - *Estructura de movilidad*
  - *Análisis de orígenes y destinos de movilidad*
  - *Motivación del viaje*
  - *Modo de viaje*
  - *Ratio de uso de viajeros por área o municipio*
- *Proximidad o lejanía a núcleos de población.*
- *Dependencia de otros medios de transporte.*

Además de lo anterior, el estudio de demanda deberá estimar, en el apartado de ingeniería ferroviaria los siguientes parámetros:

- *Tiempo de ocupación media de andén por tren.*
- *Número de operaciones ferroviarias de viajeros a l a hora.*
- *Simultaneidad de trenes ocupando andenes.*
- *Tipo de trenes de cercanías a circular. Longitud máxima de trenes prevista.*
- *Capacidad máxima y media de los trenes.*
- *Exclusividad en el uso de la vía para servicios de cercanías. Tráfico compartido con trenes de mercancías. Trenes pasantes*
- *Gálibo necesario*
- *Geometría básica de la vía en el á rea de implantación de la estación.*

Como conclusiones del estudio de demanda se deberá obtener la estimación de viajeros subidos más baja dos al d fa en el a ño de referencia así como su proyección en el tiempo. (horizonte temporal de al menos 10 años, acorde con criterios para la evaluación de Inversiones.
Esta estimación se deberá matizar para aquellas estaciones donde se produzcan intercambios con otras líneas de cercan ías, o transportes públicos, como metro, tranvías, aeropuertos, etc. Para realizar un dimensionado más preciso del área de tomos se deberán tener en cuenta:

- *Operaciones por hora que es capaz de realizar el torno.*
- *Cantidad de viajeros baja dos por convoy en hora punta.*
- *Trenes a la hora.*
- *Simultaneidad de trenes.*

De manera explícita, se solicitará al planificador de la infraestructura la ubicación de los andenes en zonas rectas, evitando la implantación de los mismos en trazados curvos o de transición. De esta manera se favorece la accesibilidad andén tren.
Para determinar los pasajeros que se estiman en las distintas áreas de la estación (Edificio, paso a distinto nivel, andenes) se deben implementar los datos de acuerdo a los criterios determinados por las normativas relativas a la seguridad de los pasajeros y en concreto aquellas que fijen ocupaciones para evacuación de personas.
A continuación se enumeran los criterios generales para cualquier intervención en estaciones de Viajeros de Cercanías.

- *Flexibilidad Modularidad*
- *Posibilidad de crecimiento.*
- *Proporcionalidad en las inversiones.*

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 58/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

- *"Austeridad" y calidad arquitectónica.*
- *Compatibilidad entre sistemas.*
- *Fácil y bajo mantenimiento.*
- *Sostenibilidad medioambiental.*
- *Resistente a la vandalización.*
- *Atemporalidad de los diseños.*
- *Facilidad de flujos de los viajeros.*
- *Movilidad sostenible.*
- *Coordinación y facilidades para compatibilidad con otros medios de transporte.*
- *El proyectista contemplará las soluciones arquitectónicas tratando de que el edificio reduzca el aporte de energía externa (para la temperatura de confort interior, ACS,...). Aplicando principios bioclimáticos.*

Como parte orientativa, y utilizando métodos racionales, se pueden prever las siguientes superficies mínimas

CUADRO DE SUPERFICIES ORIENTATIVO		
		m'
EDIFICIO-APEADERO		*353,00*
	Acometidas	*12,00*
	Almacén	*9,00*
	Zona comercial	*35,00*
	Vestíbulo	*60,00*
	Cuarto instalaciones Adif	*14, 00*
	Cuarto instalaciones explotador ferroviario	*14,00*
	Aseo	*8,00*
	Taquilla	*6,00*
	Pasillos	*20,00*
	Acceso a andenes y paso inferior	*L5,00*
	Rampa acceso andén	*60,00*
	Zona de acceso directo a andenes y paso inferior	*60, 00*
ANDENES		*1.800,00*
	Anden en un sentido160 + 20 y por 5,00 m.	*900,00*
	Anden en un sentido160 + 20 y por 5,00 m.	*900, 00*
PAS0 INFEROR		*236,00*
	Paso Bajo Vías	*140,00*
	Escalera anden un sentido	*45,00*
	Escalera andén otro sentido	*45,00*
	Ascensor (2 unidades)	*6,00*
APARCAMIENTOS		*6.050,00*
	120 aparcamientos como mínimo de 27,50 m2/aparcamiento (plaza + viales)	*3.300,00*
	Reserva de espacio para 100 aparcamientos	*2.750, 00*
	TOTAL SUPERFICE	*8.429,00*

2.1. EDIFICIO DE VIAJEROS

El edificio previsto tendrá los siguientes criterios.

- *Accesibilidad de acuerdo al Real Decreto 1544/2007 de 2 3 de noviembre y especificaciones propias de ADIF.*
- *Optimización de los flujos de viajeros.*
- *Dotación de espacio para la instalación de tomos de control de acceso por parte del Operador en aquellos Edificios de Viajeros que no disponen de estos elementos.*
- *Se reservarán espacios para la instalación de puntos de atención y venta así como para máquinas de autoventa.*
- *Se preverán espacios e instalación es para la posible ubicación de máquinas automáticas de producto o servicio (VENDING) así como posibles locales comerciales, integra dos en la arquitectura del edificio.*
- *En las paredes se dejarán espacios libres para colocar carteles de información al viajero.*
- *Se propondrá la utilización de materiales duraderos, de bajo mantenimiento y antivandálicos en todas las obras de reforma.*
- *Instalaciones*
  - *Las nuevas instalaciones deberán incorporar sistemas y elementos (PLC's , etc) para su control remoto y gestión centralizada.*
- *Los sistemas de control de acceso, máquinas de autoventa y aseos (en caso de incluirse en el programa) estarán ubicados de tal manera que sean controlables visual mente desde el Punto de Atención / Venta.*
- *Aseos en l os Edificios de Viajeros:*
  - *De manera general todas las estaciones deberán contar con aseos en cumplimiento de la normativa.*
  - *Los aseos será n separa dos para hombres y mujeres o de uso compartido en función del uso previsto. Todos serán accesibles, salvo que se diseñe uno específico para PMR s.*
  - *En caso de que se prevea alguna explotación comercial tipo cafetería a explotar por terceros, estos se vincularán a la explotación del negocio.*

2.2. PASOS A DISTINTO NIVEL ENTRE ANDENES

Los pasos entre andenes se realizará n superiores o inferiores dependiendo de:

- *El recorrido y cota a salvar.*
- *La interferencia con las instalaciones ferroviarias de electrificación.*
- *La mejor relación de costes de construcción, explotación y mantenimiento.*

Es muy importante la percepción de falta de seguridad por parte del viajero en caso de que no sean muy transitados y en los que haya falta de visibilidad, por lo que tanto la iluminación adecuada, la limpieza y mantenimiento del mismo (bombas de achique en el caso de paso inferior), así como la posibilidad de la instalación de Circuito Cerrado de Televisión son imprescindibles. Estarán dotados de,

- *Dotación de pasos entre andenes con ascensores, o rampas si son factibles arquitectónicamente, para Personas de Movilidad Reducida en aquellas Estaciones que no dispongan de ellos. La necesidad o no de ascensores se determinará por el estudio de demanda pertinente, pudiendo establecerse como criterio de manera orientativa, 3.000 viajeros/día.*
- *Si resultase un paso de ciudad vinculados a pasos a entre andenes se escindirán, o en su caso se duplicará n, a fin de posibilitar el control de acceso a los andenes. En la medida de lo posible, los pasos de la Estación y los pasos de ciudad no se proyectarán de manera conjunta.*
- *En el caso de que, por la existencia de convenios, condicionantes presupuestaria o cualquier otro motivo sea necesario la cohabitación de ambos en una misma estructura, las instalaciones técnicas favorecerán una adecuada diferenciación y control del consumo de ambas instalaciones, así como su explotación y mantenimiento.*
- *En pasos compartidos no sólo con la ciudad sino con servidumbres a otras instalaciones de transporte urbano, se evitará la dependencia entre instalaciones, favoreciendo el funcionamiento independiente y asegurando la apertura, el cierre y funcionamiento de las instalaciones de manera diferenciada.*
- *La ubicación de pasos entre andenes, han de estar lo más próximo al edificio de viajeros, a fin de facilitar la fluidez de los viajeros.*
- *Los pasos entre andenes, deberán disponer de una altura libre de suelo terminado a falso techo mínima de 2,20 centímetros recomendándose 2,70 cm.*
- *El ancho libre mínimo, de pared terminada a pared terminada, recomendado será de 350 cm, dejando al menos un área libre de obstáculos de 160 cm a lo largo de los mismos.*
- *Todos los pasos entre andenes han de tener un nivel mínimo de 50 lux, medidos en el suelo, y un máximo de 100 lux, cuando formen parte del itinerario accesible.*
- *Todos los pasos entre andén dispondrán de iluminación de emergencia con luminarias equipadas con lámparas fluorescentes compactas de bajo consumo y verificación a distancia mediante software integrado en la gestión centralizada Las dimensiones de los ascensores de nueva instalación, deberán dimensionarse para permitir su uso para personas en sillas de ruedas con su equipaje y acompañados de una persona.*

3. APARCAMIENTOS.

La determinación o no de necesidad de aparcamiento para vehículos privados se realizará de acuerdo a los estudios de demanda y en función de los estudios de viabilidad que determinarán el tipo de explotación del mismo. Este estudio de viabilidad se realizará de acorde con criterios para la evaluación de Inversiones.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
59/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

- *La confirmación de la necesidad del aparcamiento de vehículos vinculado a la estación debe ser confirmada por la Dirección de Estaciones de Viajeros.*
- *Los aparcamientos vinculados a estaciones de Cercanías podrán n ser explotados o bien directamente por el operador o por Terceros.*
- *En el caso de que las inversiones se realicen por el ferrocarril, el proyecto podrá incluir el equipamiento e instalaciones específicas del aparcamiento, siempre que específicamente sea indicado por la Dirección de Estaciones.*
- *En el caso de la explotación por terceros del aparcamiento, las instalaciones del aparcamiento (Sistema de plazas libres, lector de matrículas, barreras y casetas de control) no están incluidos en el alcance del proyecto del ferrocarril.*
- *La Dirección de Estaciones podrá requerir que en el proyecto se prevean contenedores de reciclaje de papel, vidrio y plásticos ubicados en el estacionamiento de vehículos.*

4. ACCESIBILIDAD
4.1. INTERCAMBIADOR E INTERMODALIDAD CON OTROS MEDIOS DE TRANSPORTE

Permitirá el desarrollo de las políticas de la Unión Europea ha estado tradicionalmente orientado a la promoción de la intermodalidad e interoperabilidad, con especial atención a los sistemas de gestión de tráfico y el desarrollo de la infraestructura de las redes, para lo cual determinados estudios, indican que los factores que hacen preferir el transporte público al privado son tres:

- *Tiempo, lo que supone conseguir un transporte público que permita realizar trayectos urbanos e interurbanos en un tiempo menor que mediante el uso del vehículo privado.*
- *Fiabilidad, que permita reducir el riesgo de incidencias frecuentes, aumentando la seguridad y confianza del usuario sobre el modo de transporte público utilizado.*
- *Calidad, tanto en material móvil, personal responsable y condiciones de prestación de servicio e instalaciones.*

4.2. ACCESOS A LA ESTACIÓN Y CERRAMIENTO PERIMETRAL

Todas las Estaciones estarán valladas y delimitadas. Los límites del vallado se deberán concretar de acuerdo a(convenio suscrito entre ADIF y RENFE Operadora así roma con Mantenimiento de Infraestructura de ADIF y de acuerdo a los límites patrimoniales facilitados por la Dirección de matrimonio y Urbanismo de ADIF, siendo por cuenta delos promotores del Plan Parcial.

Todos los itinerarios peatonales accesibles en el entorno inmediato estarán adaptados a Personas de Movilidad Reducida, de acuerdo a la normativa interna de ADIF, RD 1544/2007 y la normativa municipal y autonómica en vigor.
Reserva de plazas de aparcamiento para Personas de Movilidad Reducida. Según Normativa.
Reserva de carril para acceso a la estación en taxi, hasta las entradas principales, reservando espacio para parada momentánea junto a ellas.
Parada de taxis junto al vestíbulo de al menos 2 vehículos.
Espacio de parada urbana de autobús próxima a la entrada (Mínimo una dársena cada 2.000 viajeros/día.)
Reserva de espacio en todas las Estaciones para la bajada de viajeros que acceden en coche particular (Mínimo dos plazas más una cada 4.000 viajeros/día).
Aceras en fachada principal, con un ancho recomendable de 5 m. Ubicación exterior especifica de plazas para motocicletas.
Aparcamiento para bicicletas con horquillas de atado.
Adecuación del entorno de todas las estación para que sean accesible por vehículos de emergencia y posibilite su estacionamiento.
Siempre que sea posible el diseño facilitará el acceso de los vehículos de emergencia a los andenes.

4.3. ANDENES

Las Longitudes de los Andenes son variables para cada núcleo de Cercanías, en nuestro caso será de 160 ml más 10 metros de tolerancia a cada lado dependiendo de las composiciones con las que explote la línea el Operador (Las longitudes deberá n ser confirmadas con Planificación Estratégica y la Dirección de Estaciones).
Todos los andenes se adaptarán al Real Decreto 1544/2007 de 23 de noviembre.

- *En andenes nuevos o modificados, la pieza de borde de andén será de 60 cm de anchura y debe incluir dos tiras de material no deslizante. Junto a la pieza de borde de andén se ha de colocar una franja de solado de botones de 60 cm. de anchura de material no deslizante en color preferiblemente amarillo para su contraste con el resto del pavimento y percepción por personas con dificultades visuales. Además, junto a ésta franja existirá una banda de 10 cm. de anchura de color amarillo vivo (preferentemente Pantone 012). El pavimento de los andenes será de superficie no desliz ante. Su acabado superficial será preferentemente continuo y si no lo es se procurará evitar las juntas con anchura mayor de 0,5 cm. y profundidad mayor de 0,3 cm.*
- *Altura de andenes de 68 cm sobre cabeza de carril, ajustándose horizontalmente al máximo al borde de andén.*
- *Las distancias de elementos fijos al borde de andén se realizarán teniendo en cuenta la especificación pertinente.*
- *En andenes laterales existentes, el ancho a lo largo del andén será de 300 cm como mínimo. Si no fuera posible darte al andén la anchura necesaria, para poder mantener las distancias del borde de andén a los elementos fijos, antes señaladas, la ubicación de elementos de comunicación vertical tales como escaleras y ascensores para los pasos inferiores se realizará en un sobre ancho preparado a tal efecto, siempre que las condiciones así lo permitan. Si la disposición del entorno de la estación impide esta configuración, el núcleo de comunicaciones verticales para el paso a distinto nivel se situará en uno o en ambos extremos de andén.*

- *Todos los andenes deben cumplir las exigencias de seguridad en extinción de incendios, evacuación y salidas de emergencias.*
- *Los andenes tendrán marquesinas en al menos 80 m de su longitud. Se dispondrán de marquesinas asimétricas, con los pilares ubicados fuera de los flujos de los viajeros.*

5. PROGRAMACIÓN.

Atendiendo al Plan de Etapas figurado en el Plan Parcial, el apeadero debiera estar construido cuando estuviese el 65% del desarrollo urbanístico correspondiente, esto es después de la fase 4 del Plan de Etapas de Urbanización y construidas el 65 % de las 9.370 viviendas previstas.

6. FINANCIACIÓN DE SU EJECUCION

El proyecto para la actuación en la estación de Cercanías atenderá a las recomendaciones anteriores, en cuanto a estándares de servicio, soluciones funcionales, y calidad que a continuación se proponen, todo ello condicionado a las posibilidades reales derivadas de la ubicación física de la estación.

7. OBJETIVO PRESUPUESTARTO.

Previamente a la redacción del correspondiente proyecto, se fijará un objetivo presupuestario acorde con el alcance del mismo y con el importe del contrato de redacción del proyecto. Se tratará en cada momento de mantener a lo largo del proceso de redacción la estimación presupuestaria inicial y p revista.
En caso de desviaciones sobre el presupuesto inicialmente previsto , se informará al director del contrato, con suficiente antelación como para permitir reajustes presupuestarios, de plazo y contractuales.
La construcción de un apeadero tipo, podría tener previsto un presupuesto general al día de hoy la cifra de 3.947.803,40 euros, según el esquema siguiente:

01	ACTUACION ES PREVIAS	14,724.71
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	87,668.30
03	RED DE SANEAMIENTO	2,285,38
04	CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS	674,783.12
05	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	28,300.31
06	CUBIERTAS	27,37 6. 90
07	ALBAÑILERÍA	29,774.09
08	INSTALACIONES	672,809.98
09	REVESTIMIENTOS VERTICALES	131,065.25
10	FALSOS TECHOS	75,9 63.80
11	SOLAD OS Y PAVIMENTOS	26, 259.99
12	CARPINTERÍA	43,746.52
13	CERRAJERÍA	110,69 TL10
14	VIDRERÍA	17,17 0.97
15	PINTURAS	55,3 20.91
16	ELECTRIFICACIÓN	97,419.19
17	APARCAMIENTO	93,729,02
18	SEGURIDAD Y SALUD	65,240.30
19	SERVICIOS AF ECTADOS	289,28 6.50
20	CONTROL DE CALIDAD	51,974.5 5
21	GESTIÓN DE RESIDUOS	48 9.45
22	PILOTO Y CORTE DE CATENARIA	45,637.20
	TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2,741,720.54
	13%Gastos Generales 356,423.67	

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 60/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	6% Beneficio Industrial	164,503.23	
	SUMA DE G.G y B.I.		520,926.90
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		3,262,647.44
	21% IVA	685,155.96	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		3,947,803.40

Así pues, dicha financiación se debería exigir a los promotores del Plan Parcial.

VIARIO A DISTINTO NIVEL

Al proponer el P.P.O. la construcción de viarios a distinto nivel o diversos cruces a distinto nivel de servicios tales como red de abastecimiento, los interesados que pretendan realizar cualquier tipo de obra en la zona de dominio público o de protección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la preceptiva autorización de ADIF, quien establecerá las condiciones en las que deban ejecutarse las mismas.

La entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras a:

Administración de infraestructuras Ferroviarias
Delegación de Red Convencional del Sur
Gerencia de Mantenimiento de Sevilla
Calle Pueblo Saharaui,10
41008 Sevilla.

I) AERONÁUTICA:

Conforme con el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla y sus instalaciones radioeléctricas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. el ámbito del SUS-DBP-06 está dentro de la envolvente de la servidumbre de operación de aeronaves.



Fuente: Secretaría General de Transporte-Dirección General de aviación civil. Elbaración propia.

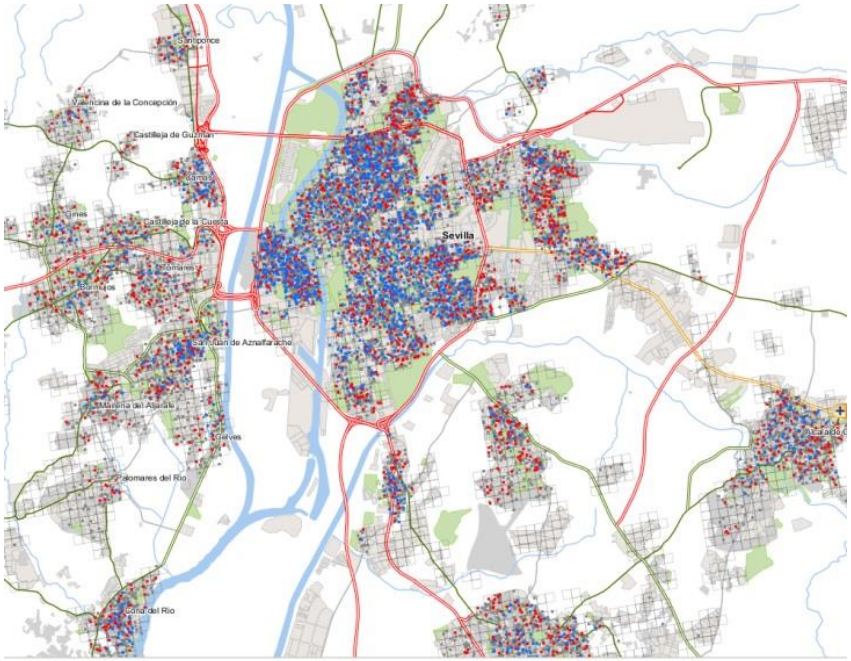
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 61/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.8. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y AMBIENTE URBANO

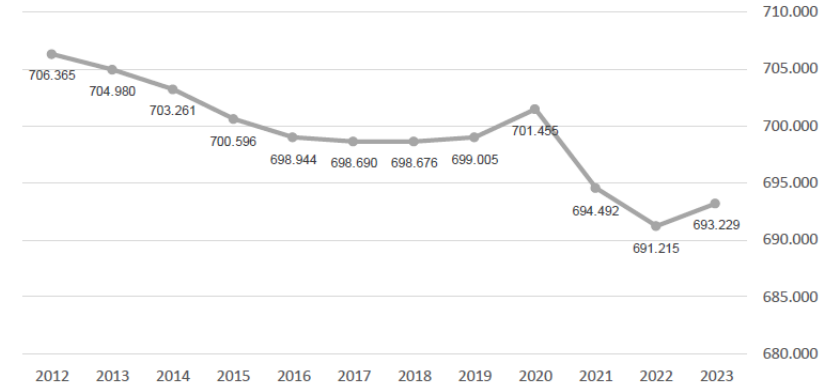
Para poder llevar a cabo una correcta ordenación en el sistema de equipamientos urbanos se ha de realizar una estructuración y cuantificación de la población en los próximos años para determinar las demandas y necesidades ciudadanas.

Se ha procedido a realizar el estudio a partir del Padrón municipal de habitantes del Instituto Nacional de Estadística para el municipio de Sevilla en 2024. Donde se desprende que existe una población censada de 684.025 personas, siendo el número de mujeres ligeramente superior al de hombre, 360.037 y 323.988 respectivamente.



ESTUDIO DEMOGRÁFICO

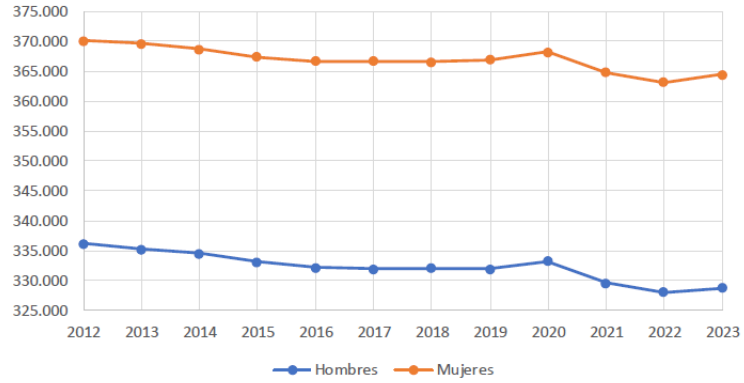
Evolución población general y por género



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 62/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

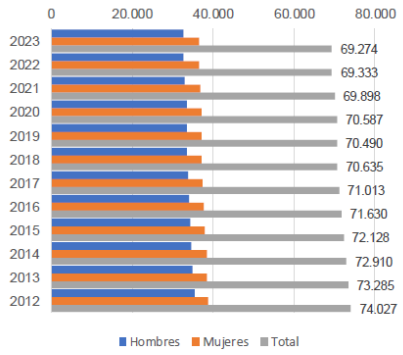
Comparación de la evolución de la población de hombres y mujeres.



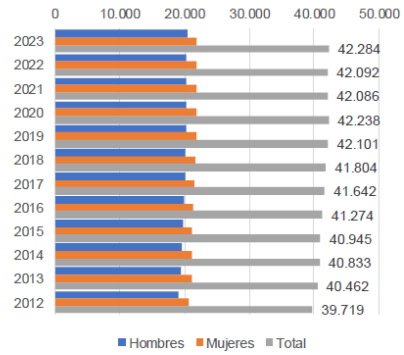
Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2023 el número de habitantes en Sevilla capital es de 693.229, 2-014 habitantes más que el en el año 2022. En el grafico superior se puede ver la evolución del número de habitantes de Sevilla a lo largo de los años.

Evolución población general por distritos y área metropolitana

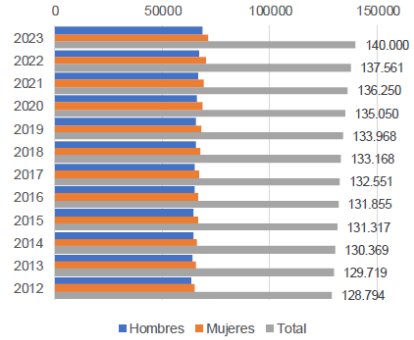
Evolución población Distrito Sur



Evolución población Bellavista-La Palmera



Evolución población Dos Hermanas



En cuanto a número de habitantes el distrito con mayor población es el Este, mientras que los distritos objeto de estudio Sur y Bellavista-La Palmera ocupan el quinto (10% de la población del municipio) y décimo puesto (6% de la población del municipio) respectivamente en cuanto a número de habitantes totales.

Cuando analizamos la evolución de la población en el municipio de Sevilla esta es negativa, si efectuamos la comparativa desde 2012 hasta 2023 la población ha decrecido en casi un 2%. En los distritos objeto de estudio, Sur y Bellavista-La Palmera los datos indican que la evolución poblacional 2012-2023 en el distrito Sur es negativa -7% mientras que en el de Bellavista-La Palmera hay un crecimiento poblacional en torno al 6%.

Dos Hermanas supera los 140.000 vecinos empadronados en abril según sus datos previos a la revisión del INE.

El crecimiento demográfico de Dos Hermanas se encuadra en una dinámica en la que los últimos años, Sevilla ha perdido población mientras lo ganaban los municipios de su primera corona metropolitana.

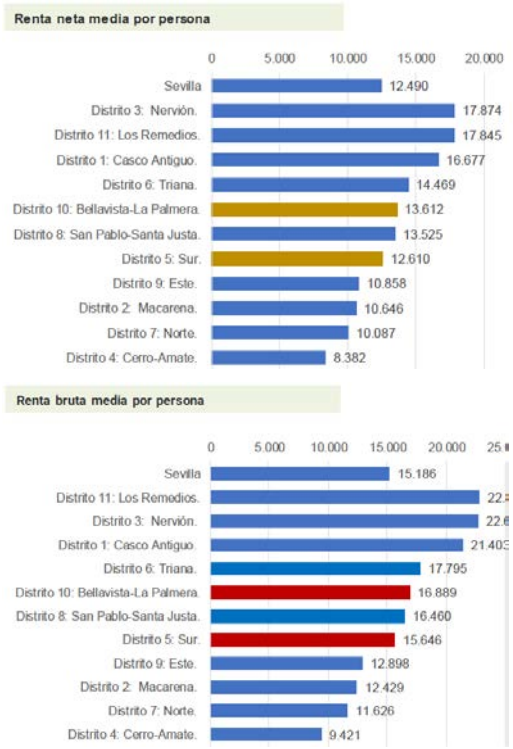
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 63/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Página: 64/132

1.2.8.1. ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO

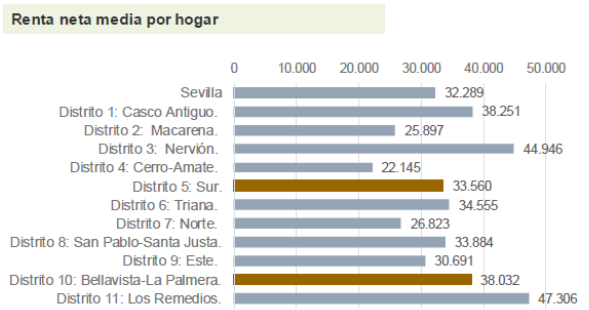
Indicadores por distrito de renta media neta y bruta por personas en euros.

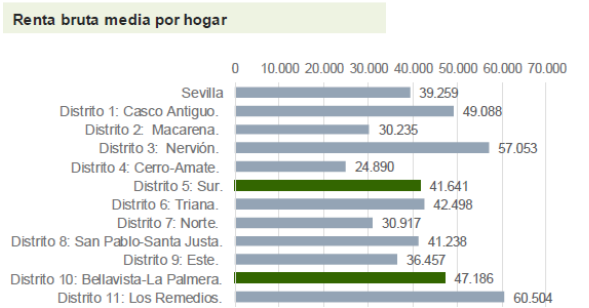


Renta media por persona.

Tanto en renta media neta como bruta puede observarse que los distritos objeto de estudio (Bellavista-La Palmera y Sur) ocupan la posición quinta y séptima respectivamente. Ambos distritos se encuentran por encima de la media de la ciudad.

Indicadores por distrito de renta media neta y bruta por hogares en euros.



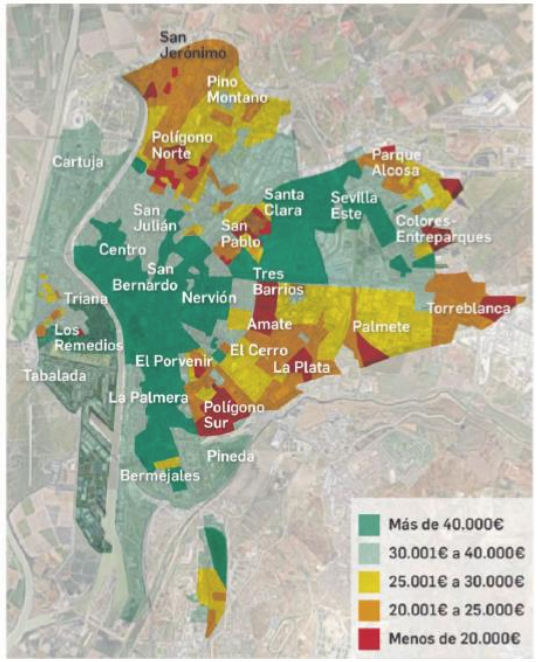


La renta por unidad de consumo se obtiene, para cada hogar, dividiendo los ingresos netos totales del hogar entre el número de unidades de consumo. Se toma la distribución de personas.

En la capital hispalense hay diferencias de 45.000 euros anuales entre los barrios. Así, entre los que sus vecinos perciben una media de 60.000 euros se encuentran Santa Clara, El Porvenir, Heliópolis, Huerta de la Salud, Tabladilla-Estrella o La Buhaira. En el grupo de rentas medias –entre 30.000 y 40.000 euros– se encuentran varios barrios del Casco Antiguo, Triana, San Bernardo, San Roque, Los Remedios, La Palmera, Nervión y Sevilla Este. El último cómputo lo conforman barriadas donde los ingresos superan a duras penas los15.000 euros anuales. Se trata de Tres Barrios-Amate, Polígono Sur y Torreblanca.

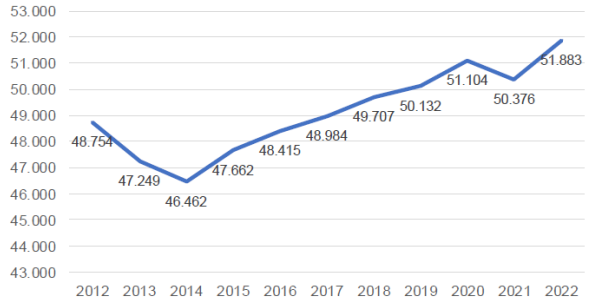
Aprobado inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Renta media anual por hogar 2020



Actividad económica. Número y actividad de las empresas del municipio.

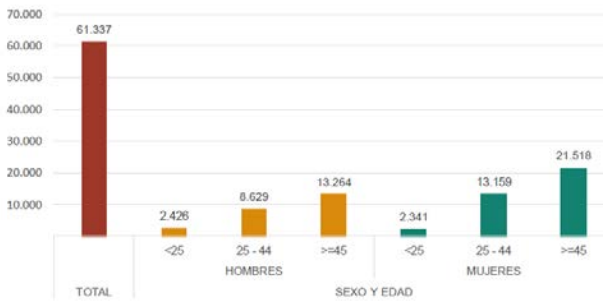
Número de empresas en el municipio



El número de empresas en el municipio ha crecido interrumpidamente desde 2015, esto supone con respecto a 2022 un crecimiento del 8%. El perfil de las empresas que mayoritariamente se crean en el municipio están relacionadas con actividades inmobiliarias (35%) seguido de las empresas de comercio (20%) y en cuanto a contrataciones la mayoría no tienen trabajadores contratados (59%).

Paro registrado en 2023

Paro registrado según sexo y edad



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 65/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Según los datos publicados por el SEPE el número de parados subió en 250 personas. De las 250 personas nuevas en de la lista del paro en Sevilla aumento en 133 hombres y 117 mujeres. El número total de parados es de 61.587, de los cuales 40% son hombres y 60% mujeres. Las personas mayores de 45 años con 34.755 parados son el grupo de edad más afectado por el paro (56%), seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 21.996 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 4.836 parados.

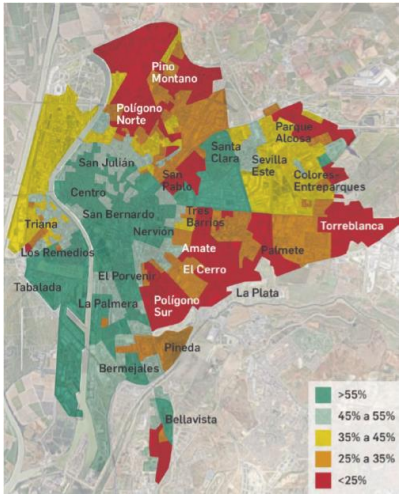
Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 45.188 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 8.609 parados, la construcción con 3.823 parados, la industria con 2.565 parados y por último la agricultura con 1.402 parados.

Formación y tasa de desempleo por distrito

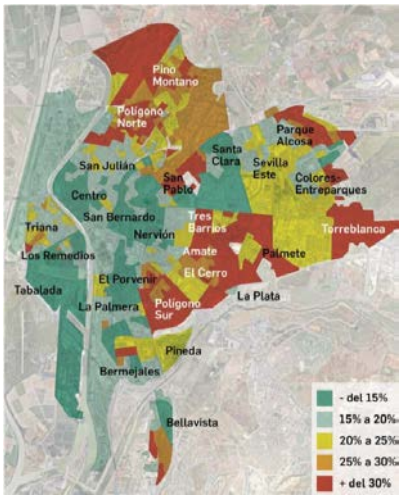
La distribución de la desigualdad por renta prácticamente se repite de nuevo cuando se atiende a las tasas de desempleo y los niveles de formación. Aunque, como diferencia más llamativa, debe considerarse que los datos negativos de tales indicadores se extienden hacia barrios, en principio, "menos marginados". Por poner algunos ejemplos, se registran tasas de paro por encima del 30% de la población en zonas de los Distritos Macarena y Norte, que abarcan desde León XIII hasta Pino Montano. También en el Distrito Cerro-Amate, en barrios como Juan XIII, Rochelambert y Santa Aurelia. En estos enclaves se perciben, de igual modo, grupos poblacionales en los que menos del 25% de sus integrantes poseen estudios superiores. Tal situación se repite en Parque Alcosa, el Tiro de Línea, los bloques del Tardón y El Carmen (en el lado más occidental de Triana) y en algunos sectores de Bellavista.

El estudio hace un inciso en barrios como El Cerezo, en el Distrito Macarena, o Tres Barrios y La Plata, en Cerro-Amate, donde las comunidades extranjeras suponen hasta el 25% de su población. Un porcentaje que influye notablemente en los indicadores antes expuestos, al tratarse de "una inmigración económica", que acude a la ciudad a mejorar el nivel de vida que tenía en su país de origen.

INDICE DE FORMACIÓN POR DISTRITO



TASA DE DESEMPLEO POR DISTRITO



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TKxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 66/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.8.2. RESULTADO DEL ESTUDIO DE PERFILES DEMOGRÁFICOS Y TENDENCIAS FUTURAS

A continuación, se muestra un resumen de las ideas claves del estudio de perfiles demográficos. El resto de información recogida y analizada, queda documentada en el PLAN DE CONSULTA (GO 01) adjunto realizado.

Evolución demográfica

Sevilla ha pasado de los **704.198** vecinos que tenía en 2010, su máximo del milenio, a los **693.229** habitantes a 1 de enero de 2023. **Crecimiento negativo** al contrario que sus poblaciones limítrofes.

Envejecimiento poblacional

Se muestra una clara pirámide invertida en toda la población del municipio de Sevilla. El mayor número de personas del municipio se encuentra en el **rango de 40 hasta 60 años.**

Composición hogares

Más de la mitad de los hogares de la ciudad de Sevilla (54%) están compuestos por entre **1 y 2 personas** del mismo núcleo familiar.

Ciudadanía

De cada 10 ciudadanos empadronados en el municipio, **siete han nacido en Sevilla**, dos vienen de diferentes partes de España y uno es extranjero (UE y otros)

Crecimiento poblacional

La provincia de Sevilla tendrá un **crecimiento moderado** en los próximos tres lustros. Sumará 37.426 habitantes, para pasar de los 1.960.257 actuales (cifra de 2022) a los 1.997.683 que habrá en 2037.

Densidad Pítamo

Considerando la media de habitantes por vivienda en la ciudad de Sevilla que es de **2,6**,Pítamo tendría una densidad de población **11.924,62** (Hab/Km2). Ocupando la **quinta posición** en densidad en Sevilla

Vivienda

El 72% de toda la construcción de vivienda en la ciudad de Sevilla se realizó entre 1961 y 2000. Más del 45% se hizo entre los años 1961 y 1980 y de 1981 a 2000 se construyó el 27%.

El 51% de toda la vivienda construida tiene una superficie entre 46 y 75 metros cuadrados donde, de forma mayoritaria, habitan entre una y dos personas (54%).

Las viviendas entre **91 y más de 180 metros cuadrados ocupan sólo el 23%** de todas las viviendas construidas.

Renta Media (Bruta y Media)

Los distritos objeto de estudio (Bellavista-La Palmera y Sur) ocupan la posición quinta y séptima en renta media respectivamente. **Ambos distritos se encuentran por encima de la media.**

Empresas

Desde 2015 hay crecimiento empresarial. Mayoritariamente, se crean empresas relacionadas con **actividades inmobiliarias (35%) seguido de las empresas de comercio (20%)**

Paro

En Sevilla el 2023 es el año **con menor paro registrado desde 2016**. Se concentra más **en empresas de servicios** y en **mujeres de más** de **45 años**.

Afiliación a la Seguridad Social

2023 es el año **de mayor afiliación a la Seguridad Social desde 2016**. Mayoritariamente es **régimen general** seguido en menor cuantía de **autónomos.**

Precio Vivienda

La media de los distritos en 2023 fue de **2.286 €/m2**, con un valor medio de inmueble de **233.993€**. **La evolución del precio en agosto de 2023 fue negativa.**

Contrataciones

En Sevilla el **66% de las contrataciones son temporales** y el resto indefinidas. **Mayor temporalidad** en **mujeres.** El sector servicios aglutina la mayor parte de contrataciones.

Transacciones inmobiliarias

2º Trimestre del 2023 en el municipio de Sevilla asciende a un total de **2.169**, (un -22,78% menor al 2T de 2022); 174 fueron transacciones de viviendas nuevas (8%) y 1.995 de segunda mano (92%).

Vivienda Alquiler

El precio medio de alquiler en Sevilla es de **12€/m2**. En los distritos cercanos a Pítamo es de **11€/m2**.

Sin embargo, en la localidad limítrofe al proyecto, **Dos Hermanas**, el precio medio es de **9€/m2**.

Los precios medio de alquiler de inmueble en **Sevilla** es de **1.006€** mientras que en **Dos Hermanas** desciende hasta **688€**.

Movilidad

Los **30.000 potenciales vecinos** del futuro barrio podrían tener un déficit de movilidad en transporte por línea férrea que puede solucionarse con la finalización del **apeadero-intercambiador de Guadaira**

Movilidad peatonal

No se encuentran **deficiencias** evidentes que **dificulten la movilidad peatonal en** los distritos cercanos a Pítamo (Bellavista-La Palmera y Sur)

Medio transporte

En Sevilla ciudad, los ciudadanos se mueven principalmente en **coche 40%** de forma secundaria **a pie 29%** y **transporte público 24%**. Patinetes, bicicletas y ciclomotores rondan el **7%**.

Movilidad Cercanías

Renfe cerró el ejercicio del año 2022 con **6.514.400 viajeros** en el Núcleo de Cercanías de Sevilla. Esto ha **evitado** la circulación de **4,5 millones de vehículos privados** en el entorno **metropolitano y de la provincia.**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 67/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.2.8.3. COMPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y COMPROMISOS EXISTENTES

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2007, acordó aprobar definitivamente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación para la gestión del SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo», con las rectificaciones, respecto a los que fueron inicialmente aprobados por acuerdo del Consejo de fecha 7 de febrero de 2007.

La estructura de la propiedad que se incorpora es la derivada del levantamiento topográfico realizado al efecto de la constitución de la Junta de Compensación, aportada por la misma, ajustada a la línea de Dominio Público Ferroviario y a las indicaciones de ADIF en su informe a las consultas previas.

Con fecha 6 de julio de 2022 se firmaron las actas de ocupación de los suelos de las expropiaciones correspondientes al "Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla" expediente 252ADIF2298.

Los suelos objeto de expropiación son los marcados en el Anejo 18: Expropiaciones del Proyecto de Construcción Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla. Estas expropiaciones aún no se encuentran inscritas registralmente a favor de ADIF. Y de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Expropiación Forzosa (arts. 60 y 62), cuando los bienes objeto de la expropiación tuviese por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, debiendo el expropiante o el beneficiario su inscripción en el mismo de la transmisión. Corresponderá por tanto a ADIF solicitar al Registro de la Propiedad que proceda a la citada inscripción.

A este respecto, dado que estas expropiaciones no han accedido al Registro de la Propiedad, se estará a lo que en su momento reflejen los asientos registrales, pues en la actualidad no existe constancia de dicha expropiacion en los registros públicos.

Las posibles discrepancias que puedan derivarse respecto de los títulos de propiedad aportados por los propietarios serán resueltas en los preceptivos Proyectos de Reparcelación.

Por tanto, la estructura de la propiedad que se presenta es la siguiente:

SUPERFICIE [SUS DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO]	2.064.722
SUPERFICIE DPH	19.987
SUPERFICIE S.P.A.	19.238
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	2.025.497

PROPIEDADES		PARCELAS (m^2)	SUPERFICIES EN DPH (m^2)	Total (m^2)
1	[Tenis Pítamo]	20.000	0	20.000
2	[Tirsu]	100.000	0	100.000
3	[Comunidad Autónoma de Andalucía]	424.369	4.778	419.591
4	[Comunidad de Bienes]	1.361.747	14.361	1.347.386
5	[Feria]	54.783	0	54.783
6	[Carrefour]	8.812	0	8.812
7	[ADIF]	17.531	253	17.278
8	[Consejería de Medio Ambiente]	22.148	443	21.705
9	[Otros]	36.094	152	35.942
		2.045.484	19.987	2.025.497

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
68/132

A efectos de notificación individualizada en el trámite de información pública, se incluyen los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

FINCA		EMPRESA	DIRECCIÓN
COMUNIDA DDE BIENES	4.898 Y 4.899	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.	Calle de la Costa Brava, 12 - 28034 Madrid
		LANDCOMPANY 2020, S.A.	Avda. de la Buhaira nº 28, 1º Mod. 7 - 41018 Sevilla
COMUNIDA D AUTONOMA DE ANDALUCÍA	9.286	DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA Le representa: AGENCIA DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA	Juan Antonio de Vizarron s/n. Edificio Torretriana. Isla de la Cartuja. 41092 Sevilla C/ Juan de Mata Carriazo nº 12. Esquina c/ Virgen de la Sierra. 41018 Sevilla
TIRSU	33794	TIRSU, S.A.	c/ Jerez, nº 11 - 41770 Montellano (Sevilla)
FERIA	10.441	PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111, S.L.	Avda. Alcalde Luis Uruñuela, s/n Edificio Centro Este Congresos. Edif. B Modulo 4. 41020 Sevilla
CARREFOUR	9.286	CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A.	Edificio Oficinas Carrefour. Carretera de Burgos, Km. 14,5 28108 Alcobendas Madrid
		KLENCAR FONCIER IBERICA, S.A.	Avda. de la Vega, 1 Edificio 1, 3ª planta 28108 Alcobendas Madrid
TENIS PITAMO	7.568	D. ALFONSO MARTIN CABRERA DÑA. GUILLERMINA SIMON ALBA	C/ Mar, nº 8 Urbanización La Motilla 41700 Dos Hermanas (Sevilla)
MEDIO AMBIENTE	Via Pecuaria	DELEGACION PROVINCIAL CONSEJERIA AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO Le representa: AGENCIA DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA	Avda. de Grecia, s/n (Los Bermejales) 41012 - Sevilla C/ Juan de Mata Carriazo nº 12. Esquina c/ Virgen de la Sierra. 41018 Sevilla
ADIF	Via férrea	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)	Estación Santa Justa Avda. Kansas City s/n 41007 Sevilla
OTROS (con aprovecham.	Camino público	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	Avda. Carlos III, 41092 Sevilla

Sevilla, febrero de 2.025

Miguel Ángel Rojas Rodríguez

José Antonio Ruiz Villén

María Rocío Vázquez Romero

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 69/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 70/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

ÍNDICE

1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA....72
1.3.1. INTRODUCCIÓN....72
1.3.2. INFORMACIÓN PÚBLICA....72
1.3.2.1. Consultas Públicas....72
1.3.2.2. Información Pública....73
1.3.3. PLAN DE PARTICIPACIÓN....73
1.3.3.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información 74
1.3.3.1.1. Calendario....74
1.3.3.1.2. Métodos de consulta....74
1.3.3.1.3. Potenciales contribuciones....74
1.3.3.1.4. Información de los avances....74
1.3.3.1.5. Persona de contacto....74
1.3.3.1.6. Colectivos de difícil acceso....74
1.3.3.1.7. Temas de consulta....74
1.3.3.1.8. Miembros de la comunidad y partes interesadas....75
1.3.3.1.9. Esquema del proceso....76
1.3.3.1.10. Presentación formal....77
1.3.3.1.11. Información del Plan....77
1.3.3.1.12. Documentos de trabajo....77
1.3.3.1.13. Documentos que facilite la compresión de la ordenación propuesta por la ciudadanía....77
1.3.3.3. Resultado de los procesos participativos....78
1.3.3.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación....80

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | Estado | Firmado | Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ== | 71/132

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
72/132

1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

1.3.1. INTRODUCCIÓN

Entre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística recogido en el art. 62 LISTA se recoge la memoria de participación e información pública, que debe contener las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

En el artículo 10 de la LISTA se definen los derechos que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana. Se proclama como un derecho de la ciudadanía a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

Se facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de publicaciones en la sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

1.3.2. INFORMACIÓN PÚBLICA

La información pública constará de las siguientes fases:

1.3.2.1. Consultas Públicas

La Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, con fecha 28 de marzo de 2024, presentó ante Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (en adelante GUMA) el Avance y el Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del ámbito del Sector de suelo urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO.

De conformidad con lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, modificada por Decreto-Ley11/2022 de 29 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance que será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En éste caso el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a la consulta pública que la Administración promoverá a través de su portal web y en la que recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Con fecha 26 de abril de 2024, mediante Resolución nº 2222 del Sr. Gerente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (en adelante GUMA) resolvió lo siguiente:

> *Tomar conocimiento del Avance del Plan Parcial del SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO, cuyos efectos administrativos tienen carácter interno, preparativo de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, según lo establecido en el art. 101.3 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*
>
> *Siendo preceptivo el trámite de consulta pública conforme a lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por medio del presente se ordena su sometimiento a dicho trámite por plazo de veinte días, mediante la publicación del mismo en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 100 y 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía".*
>
> *Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que, para hacer llegar la opinión de cuantos estén interesados en ello, ésta habrá de remitirse a consultaspreviasplaneamiento@urbanismo-sevilla.org. El plazo finaliza el 28 de mayo de 2024.*

Por tanto, el Ayuntamiento de Sevilla promovió, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial de Ordenación, en la que se recabó la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública finalizó con fecha 28 de mayo de 2024.

Con fecha 28 de mayo de 2024 se recibió Informe sobre el Documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", por parte de ADIF en el que se indicaba una serie de indicaciones respecto a:

- Normativa sectorial de aplicación.
- Infraestructuras pertenecientes a la infraestructura ferroviaria.
- Actuaciones colindantes con el ferrocarril.
- Permeabilidad de las infraestructuras ferroviarias.
- Suelos propiedad de Adif.
- Informe sectorial ferroviario.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

En ese sentido, el documento de Plan Parcial de Ordenación que se presenta para aprobación inicial ha tenido en cuenta lo siguiente:

- La normativa sectorial ferroviaria de aplicación como sus limitaciones a la propiedad es la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, siendo la distancia reducida en suelo urbano para la zona de protección ferroviaria de 20 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Se incorpora como parte de las líneas eléctricas aéreas existentes en el ámbito, tanto en la cartografía como en la memoria de ordenación, la línea eléctrica aérea de alta tensión de 66 KV para tracción ferroviaria, titularidad de Adif, en la parte de su trazado que va desde la subestación de tracción eléctrica de Adif, colindante con el ámbito, hasta la Vereda del Rayo, una vez sale de éste, contemplándose su reposición soterrada.
- En el documento se recoge que, según previene el artículo 16 de la LSF, los interesados que pretendan construir o reedificar en las zonas de dominio público o de protección ferroviarias, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif. En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto, el promotor deberá tramitar la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten, preferentemente, en la sede electrónica de Adif:
  https://www.adif.es/solicitud-de-actuaciones-en-zona-de-afeccion-del-ferrocarril.
- Se incorpora el Estudio de Tráfico donde se garantiza la movilidad del ámbito con los pasos que cruzan el ferrocarril previstos.
- Con respecto a los suelos propiedad de Adif se han tenido en cuenta las indicaciones del Informe ajustándose el ámbito a lo indicado. De tal forma, según levantamiento topográfico aportado por la junta de compensación, ajustado a la línea de dominio público de ADIF, y al informe a las consultas previas del Plan Parcial, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 2.064.722 m^{2}s y se ajustan las superficies propiedad de Adif.
- Se incorpora en la memoria de información las expropiaciones correspondientes al "Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla" expediente 252ADIF2298, cuyas actas de ocupación se firmaron con fecha 6 de julio de 2022.

1.3.2.2. Información Pública

El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días cuando esté sujeto por evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El anuncio de información pública será publicado en el BOP de Sevilla y en el portal del Ayuntamiento de Sevilla.

La documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

Durante el periodo de información pública se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

a) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
b) Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.
   A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad.

1.3.3. PLAN DE PARTICIPACIÓN

Además de la tramitación de consultas e información pública que llevará a cabo el Ayuntamiento de Sevilla, la Junta de Compensación propone el siguiente diseño del Plan de Consulta y su desarrollo, así como su despliegue y articulación metodológica para la constatación de su calidad y transparencia en forma y contenido, con el objetivo principal de garantizar la inclusión ordenada de ideas, necesidades, percepciones y expectativas de los informantes identificados como partes interesadas de la comunidad respecto al Plan Parcial del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", de modo que se tengan en cuenta a lo largo del proceso de diseño, planificación y posterior construcción y, en general, para mejorar la calidad y aceptabilidad de su desarrollo urbanístico.

Los procesos participativos se han diseñado y se analizan teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades protección de la familia y la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en el presente Plan Parcial de Ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 73/132
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
74/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.3.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

1.3.3.1.1. Calendario

El desarrollo del Plan de Consulta se ha desarrollado temporalmente para que sea realizado en los meses de junio a octubre del presente 2023.

Se prevé la organización y realización de un Taller formativo e informativo de naturaleza presencial como parte del proceso consultivo cuya fecha definitiva está pendiente de ser concretada, donde quedarán invitados los miembros de la comunidad local y el resto de las partes interesadas.

1.3.3.1.2. Métodos de consulta

El Plan de Consulta se ha diseñado bajo el enfoque metodológico de recogida de información cualitativa, que pone el acento de una parte de la cuidada selección de los informantes y colectivos denominados clave a consultar, y de otra el trabajo de ordenación y estructuración de la información primaria para obtener lo que denominamos "ideas fuerza", como esencia de directrices y/o mensajes comunes que condensan el posicionamiento de un colectivo ante un tema determinado.

Las herramientas contempladas para la recogida de información primaria (feedback) son cuatro, a saber:

1. Entrevistas en profundidad con informantes clave mediante guion estructurado
2. Cuestionario de valoración cuantitativa realizado a informantes entrevistados
3. Cuestionario abreviado de valoración cuantitativa realizado a miembros de la comunidad mediante formulario on-line.
4. Elaboración previa de un dossier informativo del proyecto como documentación introductoria a la entrevista.

De manera complementaria se manejarán fuentes secundarias como estudios, documentos o artículos relacionados de interés.

1.3.3.1.3. Potenciales contribuciones

Es esperable que, en el buen desarrollo e implementación de los métodos de consulta, aparezcan contribuciones esenciales susceptibles de ser ordenadas y recogidas para valorar su inclusión en el diseño urbanístico del proyecto, en particular de informantes de las zonas directamente colindantes y de los distritos Sur y Palmera-Bellavista.

1.3.3.1.4. Información de los avances

El desarrollo del Plan de Consulta mantiene una permanente comunicación de los avances e incidencias del plan con el equipo de diseño del proyecto a través de un comité técnico de coordinación (Summeria - Hepta) para agilizar la toma de decisiones, en permanente supervisión de los miembros de la Junta de Compensación.

El Taller presencial también se concibe para ofrecer a los miembros de la comunidad, participantes en el estudio y partes interesadas un avance de las pre-conclusiones obtenidas y su correspondiente recogida de impresiones.

1.3.3.1.5. Persona de contacto

El desarrollo del Plan de Consulta queda coordinado bajo la figura del consultor investigador principal: Alfredo Oller Prieto. Socio de Consultoría HEPTA y Asociado BREEAM.

Teléfono móvil: 677 606 233. Mail: aoller@heptaconsultores.com

1.3.3.1.6. Colectivos de difícil acceso

La investigación en su conjunto y sus herramientas operativas está diseñada bajo un enfoque de género y de inclusividad. Tanto la metodología y herramientas del estudio, como los diferentes aspectos organizativos (lugar, horario, formato de la entrevista, etc.) se adaptarán a las diferentes necesidades y particularidades de estos colectivos.

1.3.3.1.7. Temas de consulta

Como se ha formulado en el objetivo principal, el Plan de Consulta pretende garantizar la inclusión ordenada de ideas, necesidades, percepciones y expectativas de los informantes identificados como partes interesadas de la comunidad respecto a una serie de aspectos:

Aspectos demográficos

Edificios e infraestructuras existentes

Equipamientos, servicios e instalaciones actuales

Espacio público

Infraestructura verde

Aparcamiento local

Paisaje

Equipamientos para bicicletas

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Equipamientos para transporte público

Así como otros asuntos o temáticas incorporadas a la investigación de los cuales se pretende obtener información significativa:

Conocimiento del proyecto

Conveniencia/oportunidad temporal

Valoración actual de la parcela/entorno

Percepción de sostenibilidad del proyecto

Impacto viviendas cercanas

Sinergias con otros proyectos

Percepción de impacto economía y empleo

Impacto en aparcamiento local

Impacto actividades ocio/deportivas

Impacto en mejoras sociales

Impacto en calidad de vida del barrio

Expectativa de revalorización del suelo

Sugerencias de equipamientos, usos, servicios

Mantenimiento futuro

Seguridad

Urbanismo de género

Diseño inclusivo

Otras sugerencias

1.3.3.1.8. Miembros de la comunidad y partes interesadas

Al objeto de identificar aquellos informantes realmente significativos que aporten información de valor para el objetivo de la investigación, se ha identificado un listado de lo que denominamos informantes de primer nivel.

Este listado recoge a los **informantes potenciales** para satisfacer nuestro objetivo de investigación que, a su vez, permiten obtener una segunda relación de informantes prescritos por los anteriores.

Universidad de Loyola

Universidad Pablo de Olavide

Colegio Saint Mary's School

Colegio Tabladilla

Colegio Entreolivos

Comandancia de la Guardia Civil

Acuartelamiento Vigil de Quiñones (Pítamo-Sevilla)

Ciudad Militar Hispalis (Los Bermejales-Sevilla)

Acuartelamiento Daoiz y Velarde RACA 14 (Sevilla)

Antiguo Cuartel Alfonso XII (Polígono Industrial Pineda-Sevilla)

Junta Distrito Palmera-Bellavista

Junta Distrito Sur

Distrito de Montequinto (Dos Hermanas)

Centro Comercial Lagoh

Metrovacesa

Neinor Homes

Abengoa

Carrefour Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

Ayuntamiento Sevilla (servicios y dependencias municipales)

Ayuntamiento de Dos Hermanas (urbanismo)

Hospital Doctor Muñoz Cariñanos

Viamed

Asociación Metro Sur de Sevilla: Sevillaquieremetro

Foro Heliópolis

Ecologistas en Acción de Sevilla

Acoprober. Asociación de Comerciantes y Profesionales de Los Bermejales.

Federación Sevilla Comercio Vivo

Jardines de Atenea

Plataforma de Vecinos de Bellavista

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 75/132
Estado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

AAVV Los Andes

AVV Vecinos Reina Mercedes

AVV Unidad de Bellavista

AA.VV. Elcano.

AA.VV. Jardines de Hércules

Asociación Vecinos Bermejales 2000

Asociación Vecinal "Parque Vivo del Guadaira"

Asociación de vecinos Condequinto (Dos Hermanas)

Bermejales activa (movimiento vecinal)

Asociación LIMAM

Asociación Claver

Asociación Cultural Mujeres de Bellavista

Asociación Incluocio - Asoc Ocio Inclusivo Personas con Discapacidad Intelectual- (Rochelambert-Sevilla)

Asociación entre amigos de Sevilla (Sevilla - 3000 Viviendas)

Africando Asociación Andaluza (Polígono Industrial Sur- 3000 viviendas)

Asociación Aliento Sevilla (Asociación benéfica)

Asociación Betel (Bellavista)

Asociación de Comerciantes Industriales y Autónomos de Dos Hermanas

Empresarias Sevillanas

Asociacion de Jovenes Empresarios AJE SEVILLA

Asociación de Comerciantes San Sebastián y Mercado de Abastos

Asociación de Consumidores Sol Andaluz (Bellavista)

CIMA

Ciudad Deportiva Sevilla CF José Ramón Cisneros Palacios

Real Club Pineda de Sevilla (Alcalá de Guadaira)

Club de Tenis Pítamo (Bellavista-Sevilla)

Ciudad Deportiva Luis del Sol (Barrio Bermejales Sevilla)

Centro de Participación Activa de Personas mayores Polígono Sur (Sevilla)

Fundación Don Bosco (Sevilla)

Fundación Doña María Fundomar (Bermejales-Sevilla)

Fundación Antonio Guerrero (Bermejales)

Fundación Andaluza para la integración social del enfermo mental (Rocher-Sevilla)

Confederación Andaluza de Minusválidos Fisicos (Rochelambert-Sevilla)

Federación de Asociaciones Vecinales UTER de Utrera

FENACO Federación Nazarena de Comerciantes

Centro Comercial Carrefour Montequinto

Confederación de Empresarios de Andalucía

APROCOM. Confederación Provincial de Comercio, Servicios y Autónomos de Sevilla

Círculo Empresarial de Negocios Sur, CENSUR SEARO

Polígono industrial Pineda

Polígono industrial NAVISA

Asociación eliminando barreras

Colegio de Arquitectos Sevilla COA

ANCCE, Real Asociación Nacional de Criadores de Caballos (Bellavista)

ConFEAFA-Alzheimer de Andalucía (Rochelambert- Sevilla

Hacienda del Pítamo

Comisión de accesibilidad del Ayuntamiento Sevilla

Consejo de atención a personas mayores y a las personas con discapacidad

Concejalía de igualdad Ayuntamiento de Sevilla

ADIF

Ministerio de Defensa

Junta de Andalucía

1.3.3.1.9. Esquema del proceso

Tras la identificación del listado de informantes se seguirá la siguiente secuencia de acciones:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | Estado | Fecha y hora | Firmado | 21/04/2025 12:55:46 | 76/132
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Contacto preliminar vía teléfono o mail con la persona a entrevistar o interlocutor inicial para presentarnos como expertos y explicar el objetivo de la entrevista

Envío de carta formal con nuestra presentación, objetivo del Plan y propuesta organizativa de fecha/hora para la entrevista. En esta fase se adjuntará dossier informativo del proyecto para actuar como punto de partida ante posible desconocimiento.

Si así lo requiere la persona a entrevistar, envío anticipado de la herramienta guion/cuestionario elaborada.

Concertación y Celebración de la entrevista con una duración aproximada de 60/75 minutos.

Cumplimentación in situ de Cuestionario de valoración cuantitativa sobre aspectos del proyecto

En función del transcurso de la entrevista, envío posterior del Cuestionario de valoración para cuantificar determinados aspectos del Proyecto

Contacto de agradecimiento/cortesía

Invitación posterior al Taller presencial (indagación disposición inicial a asistir).

Solicitud, en caso de tratarse de una Asociación/Fundación de permiso para enviar Cuestionario abreviado de valoración (on-line) a sus asociados.

Durante el proceso previo y durante la entrevista la persona entrevistada era informada con claridad del:

Identificación de la empresa consultora y del entrevistador consultor principal

La justificación de su elección como informante clave

El objetivo de la recogida de información

El uso y tratamiento de sus aportaciones

Su derecho a asistir como participante al Taller presencial donde exponer el avance de conclusiones del Plan de Consulta

1.3.3.1.10. Presentación formal

El equipo investigador principal de HEPTA Consultores, Alfredo Oller Prieto y Jorge Andrés Díaz presentaron formalmente y de forma física el presente Plan de Consulta el pasado día 9 de mayo de 2023 ante los miembros del Consejo Rector de la Junta de Compensación en la Asamblea celebrada la citada fecha en su 3er. punto del orden del día en los locales de Plaza Nueva, 3, 2º, de la ciudad de Sevilla.

Durante el proceso previo y al inicio de cada entrevista se informó a la persona entrevistada con total claridad de lo siguiente:

- Identificación de la empresa consultora y del entrevistador consultor principal
- La justificación de su elección como informante clave
- El objetivo de la consulta y de la recogida de información
- El uso y tratamiento de sus aportaciones
- Exposición en lenguaje claro y didáctico (evitando tecnicismos)
- Valoración de especiales necesidades de comunicación en función del colectivo a entrevistar

1.3.3.1.11. Información del Plan

El consultor investigador principal: Alfredo Oller Prieto se pone al servicio de las autoridades y resto de miembros de la Junta de Compensación para cualquier ampliación referida al Plan de Consulta o a la clarificación de este documento.

Teléfono móvil: 677 606 233.

Mail: aoller@heptaconsultores.com

1.3.3.1.12. Documentos de trabajo

Integramos aquí los CINCO documentos principales y/o herramientas de apoyo a la implementación del Plan de Consulta, a saber:

Carta/mail de invitación oficial al mantenimiento de la entrevista

Guion/cuestionario estructurado de los puntos a tratar y de las dimensiones a obtener información en la entrevista

Cuestionario cuantitativo de valoración (herramienta refundida con el guion anterior).

Cuestionario abreviado cuantitativo de valoración on-line

Dossier informativo del proyecto

1.3.3.1.13. Documentos que facilite la compresión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

Se aportará el documento de Resumen Ejecutivo que forma parte del presente Plan Parcial de Ordenación

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

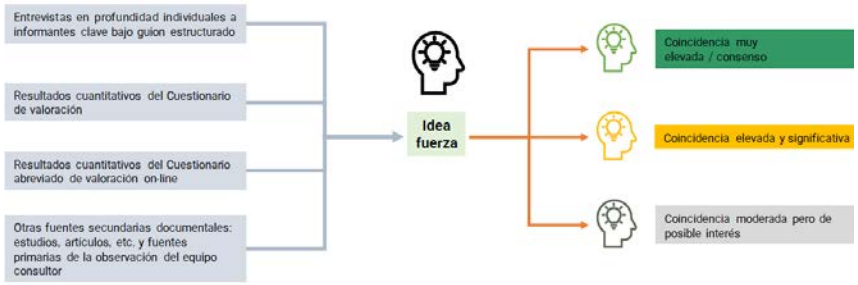
Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
77/132

1.3.3.3. Resultado de los procesos participativos

Para mayor claridad se desarrollarán las diferentes "ideas fuerza" evidenciadas siguiendo el orden del esquema de contenidos del modelo.

Entendemos bajo el concepto idea fuerza, aquella idea que transmite la esencia de un posicionamiento de un grupo de informantes respecto a un tema o aspecto determinado. Bajo la metodología cualitativa seguida en esta investigación, cada idea fuerza recoge, con mayor o menor intensidad, las evidencias comunes que han aportado los diferentes informantes y miembros de la comunidad consultados a través de las distintas herramientas implementadas.

Seguiremos un sencillo código de colores para visualizar la intensidad de la idea fuerza con respecto al número o frecuencia de aparición de la misma respeto al total de la muestra consultada, desarrollando el siguiente esquema:



El índice de contenidos (ideas fuerza) desplegado a continuación sigue el esquema siguiente:

RE 02 Edificios e infraestructuras existentes
USE 01 Estrategia ecológica
GO 02 Consulta y participación
USE 05 Paisaje
TM 05 Equipamiento para bicicletas

RE 02 Edificios e infraestructuras existentes

Ideas fuerza	
01	Existe un pleno consenso entre entrevistados por advertir del problema de los accesos a la zona de Pítamo, necesitando un detenido estudio de movilidad que proponga intervenciones para garantizar la fluidez ante un notable incremento de población trabajadora y residente. Se destacan las importantes retenciones tanto en los viales interiores de la zona de Pítamo como en los puntos de conexión con el viario principal -Avenida de las Universidades-, a saber, rotonda norte junto a la ciudad deportiva del Sevilla y rotonda sur cercana a la estación de cercanías de Bellavista.
02	Un número significativo de entrevistados advierte del reto urbanístico que supone para el proyecto el que sea atravesado por una línea de ferrocarril sin que ello suponga una generación de límites o barreras de difícil integración para la gestión integral de los diferentes usos y espacios.
03	El objetivo de Villanueva del Pítamo de crear un espacio residencial con tranquilidad y eleva calidad de vida obliga a cuidar particularmente a juicio de los entrevistados el espacio destinado al tránsito y la estancia peatonal y la presencia de zonas ajardinadas, así como actuar sobre la intensidad y velocidad del tráfico con la correspondiente renovación y adecuación de accesos, intersecciones y supresión de barreras arquitectónicas y visuales.
04	Los centros escolares y universitarios colindantes al proyecto son, a juicio de la mayoría de los entrevistados, una fortaleza muy importante que presenta la zona de estudio. Esto aporta un contexto muy positivo de cara al ámbito residencial/familiar del proyecto y a la previsible implantación de un ecosistema empresarial innovador.
05	Tanto los miembros de la comunidad educativa, como expertos y entrevistados en su conjunto, coinciden en una valoración muy positiva del proyecto si con ello se mejoran los accesos a los diferentes centros de enseñanza para alumnos y profesores, y, por ende, al resto de accesos pendientes de diseño urbanístico. Ello garantizará disponer de accesos urbanísticamente más amables con un elevado grado de seguridad.
06	Cualquiera de las soluciones urbanísticas implementadas de cara a garantizar la fluidez, de los accesos y la movilidad debe contar a juicio de los expertos, con las consideraciones urbanísticas del municipio colindante de Dos Hermanas, previendo una mayor expansión de la zona denominada Entrenúcleos y del previsible aumento de tráfico en la avenida de las Universidades por la recientemente inaugurada Ciudad Deportiva del Betis CF.
07	Unido a lo anterior, es previsible un incremento de la actividad universitaria por la creación de nuevas dependencias docentes y de investigación de la Universidad de Loyola. La suma de los puntos previos, obligan a una revisión del proyecto de movilidad que contemple nuevas exigencias de transporte público en convivencia con el vehículo privado, y otras formas de movilidad: bicicletas, patinetes y viandantes.
08	La ubicación de las zonas militares asentadas en Pítamo tanto de naturaleza residencial -caso de comandancia de la Guardia Civil- como laboral y operativa en el caso del acuartelamiento de Vigil de Quiñones, obliga a contemplar las necesarias medidas de seguridad y libertad de accesos que la naturaleza de dichos equipamientos requiere.
09	Entre otras sugerencias aportadas por entrevistados concretos, reseñamos dos propuestas: 1. Solicitud de activar el apeadero intermodal de Guadaira (estructura pendiente de finalizar por el actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) para permitir el transbordo entre la línea de cercanías C4 y la L1 del metro de Sevilla. Ciertos colectivos consideran que esta obra de bajo coste y dificultad sería efectiva para mejorar la movilidad de Sevilla y en particular, de los distritos de Sevilla Este, Padre Pío y Palmete. Esta idea es apoyada por la plataforma "Sevilla quiere metro" y la Universidad Pablo de Olavide. 2. Posibilidad de la apertura (idea paralizada en opinión de una de las personas entrevistadas) de un paso inferior para conectar la Avenida de Jerez y la Zona Sur de Pítamo.

USE 01 Estrategia ecológica

01	Tal y como afirma la práctica totalidad de los entrevistados en convergencia con las respuestas desprendidas de los cuestionarios, el proyecto presenta una gran fortaleza en su enfoque y propuesta medioambiental, siendo percibido un discurso atractivo basado en valores naturales y culturales de la zona de Pítamo. Es particularmente valorado el equilibrio que, a juicio de los entrevistados que disponían de mayor conocimiento previo, busca el proyecto entre grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira y la ordenación de este territorio procurando la integración de urbanidad, ruralidad e infraestructuras. Se destaca el respeto por la idiosincrasia de la zona resaltando aspectos como la recuperación de los cauces naturales y el valor arqueológico de ciertos yacimientos cercanos.
02	Las puntuaciones del propio cuestionario de valoración cuantitativa confirman el acertado enfoque medioambiental del proyecto percibido por los entrevistados como una de sus fortalezas, generando el consenso entre profesionales y trabajadores, vecinos y resto de entrevistados, obteniendo una muy elevada puntuación de **6,04** en el marco de una escala comprendida entre 1 y 7.
03	De igual manera, los resultados obtenidos en el cuestionario cuantitativo abreviado confirman la percepción positiva del proyecto en su valoración medioambiental (puntuaciones entre 5,66 y 6,16 en función de perfiles analizados) y con ello las elevadas expectativas de que Villanueva del Pítamo sea un proyecto verdaderamente sostenible respetuoso medioambientalmente que suponga una referencia para la ciudad de Sevilla.
04	Se han producido las puntuaciones más bajas en aspectos como la movilidad y el aparcamiento y valoraciones intermedias (dentro del rango positivo) para el *Transporte público*. Ello viene a confirmar la preocupación y el particular cuidado que los informantes consultados proyectan sobre estos temas mostrando una gran exigencia hacia una sostenibilidad integral que se traduzca en acciones coherentes y apuestas de diferenciación por encima de mensajes de marketing al uso.
05	Ese discurso exigente se hace tangible en las respuestas de varios informantes hacia temas como la eficiencia de la gestión energética, el empleo de materiales constructivos sostenibles y la gestión de residuos y bajo en enfoque de economía circular.
06	Aquellos expertos entrevistados con un mayor conocimiento del proyecto ponen en valor el impacto ecológico que supondría la conexión con otros parques urbanos (parque de Teatinos y parque del Agua de Sevilla y el proyectado parque de la Dehesa en Dos Hermanas) con la integración de sus cuencas hacia el río Guadaira mediante amplios espacios verdes.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Página: 78/132

USE 05 Paisaje

01 Aunque se ha indicado parcialmente en el epígrafe anterior, varios entrevistados han coincidido en valorar la preservación del espacio natural y las áreas fluviales en torno al río Guadaíra de cara a desarrollar un discurso diferencial sensible a un target de posibles residentes sensibilizados con la sostenibilidad que valoren estas fortalezas.

Algunos informantes consideran que la esencia del atractivo del proyecto procede de comprender el Río Guadaíra como el natural elemento vertebrador del Sur de la ciudad, reivindicando su carácter de espacio de gran valor natural y cultural, y su condición para alinear los barrios de Palmas Altas, Helióopolis, Bellavista y Pítamo, cerrando el anillo verde del área metropolitana sur de Sevilla.

02 Dos de los entrevistados han apuntado la posibilidad de que el proyecto contribuya de forma activa a la re-naturalización del río Guadaíra, actualmente en estado de deterioro siguiendo un plan de actuaciones consensuado con todas las autoridades.

03 Ninguna de las personas informantes consultadas ha apuntado la posibilidad de que el proyecto pueda causar algún tipo de impacto medioambiental negativo respecto a la flora y fauna del lugar.

TM 05 Equipamientos para bicicletas

01 Tras la realización de la consulta a personas entrevistadas, residentes y no residentes, queda sobradamente claro que los equipamientos para bicicletas suponen una exigencia ante la cual el proyecto parece estar bien posicionado. En concreto, solicitan la confirmación de que el proyecto contemple dentro del diseño urbanístico espacios y vías habilitadas para el tránsito y estacionamiento de bicicletas tanto públicas como particulares.

02 Algunos entrevistados, particularmente los que conocen más directamente la zona de Pítamo, nos confirman la mejora que supondría para los actuales ciclistas el poder ampliar un recorrido urbano por los viarios proyectados entre las diferentes zonas del proyecto, diseñando carriles-bici exclusivos bien señalizados, más cómodos y seguros que según tramos pudieran discurrir entre zonas ajardinadas y arboledas.

03 En paralelo algunos entrevistados proponen instar al Área de sostenibilidad e innovación urbana del Ayuntamiento de Sevilla que en las etapas tempranas del proyecto pueda ir planificando la implantación de puntos de recogida gestionados por la Oficina municipal de la bicicleta (servicio municipal de alquiler de bicicletas públicas) fomentando así el uso de la de este medio de transporte como alternativa y apuesta de movilidad, en coherencia con los valores que el proyecto pretende impulsar.

04 Por otra parte, la concentración de centros educativos de enseñanza reglada secundaria y universitaria de la zona de estudio puede suponer un elemento acelerador de la apuesta por fórmulas de movilidad sostenible donde la bicicleta tiene mucho protagonismo y más si se produce en sinergia con accesos mediante transportes públicos limpios y eficientes.

TM 06 Equipamientos para transportes públicos

01 La zona residencial del Pítamo podría presentar en opinión de informantes cualificados un déficit de movilidad respecto al transporte urbano ferroviario, al quedar justamente en medio de la actual línea 1 y la futura línea 3. Este problema según a juicio de los expertos puede ser fácilmente resuelto con la finalización del apeadero-intercambiador de Guadaíra, ya proyectado y paralizado en su ejecución, de forma que los residentes y población flotante de la zona de Pítamo podrían tomar el trasporte en dicho apeadero la línea C-4 de Cercanías para bajarse en "Guadaíra" y disponer de conexión directa con la Línea 1. Debe cuantificarse con más rigor el número de desplazamientos de vehículo privado que podrían evitarse.

02 Dado el propósito de esencial sostenibilidad del proyecto, el impacto del notable número de residentes y población flotante a albergar y las posibilidades que brinda estar en la actual fase de diseño urbanístico, los informantes mayoritariamente se inclinan por apostar por el desarrollo de infraestructuras y equipamientos de transporte público urbano de diferentes modalidades que faciliten una movilidad mayoritariamente limpia, rápida y eficiente. La presencia de agentes y entidades de las administraciones públicas tanto municipales como autonómicas y estatales en la Junta de Compensación debe ser un elemento facilitador para este propósito.

SE 07 Espacio público

01 Las respuestas a los cuestionarios, en especial del colectivo de residentes, coinciden en percibir como muy positiva la posible implantación de locales comerciales y de servicios en los bajos de las viviendas del proyecto Villanueva del Pítamo. Ello propiciaría no solo el autoconsumo para residentes más cercanos y trabajadores en horas de oficina, sino una actividad dinamizadora por sí misma. Sería esperable que las nuevas aperturas estructuren un mix comercial atractivo y complementario entre comercio minorista, espacios de conveniencia, correos, farmacias, entidades bancarias y propuestas de ocio y restauración, de modo que cohabitaran las ventajas de actividad innovadora que propone el proyecto actual con las fortalezas más atractivas que aporta un barrio tradicional.
La proximidad de centros universitarios y oferta educativa han sugerido a algunos entrevistados la idoneidad de una biblioteca científica y/o técnica, pero con un enfoque divulgativo.

02 De entre las personas entrevistadas, aquellos informantes más cualificados tanto en materia de género como en políticas inclusivas, defienden que el diseño definitivo del proyecto, así como sus accesos, incorporen criterios de inclusividad hacia colectivos desfavorecidos (personas con algún tipo de discapacidad o déficit de movilidad) y vulnerables, especialmente las mujeres. Esto es particularmente importante, porque, sin poder considerarse como debilidades del proyecto, la seguridad inclusiva y el urbanismo de género quedan señalados en los estudios cuantitativos como aquellos aspectos menos valorados y que requieren un mayor detalle y refuerzo en esta fase de diseño.

03 Desprendido del comentario anterior algunos entrevistados sugieren ideas susceptibles de ser incorporadas en diseños más detallados en posteriores fases del proyecto, a saber: concreción en el diseño y características de espacios abiertos, supresión de barreras arquitectónicas, particular cuidado en la elección de la iluminación y la percepción de la seguridad, mobiliario dentro de las zonas verdes que permitan el acercamiento y la interacción social entre personas, promoviendo en paralelo el diseño de espacios específicos para colectivos como tercera edad, jóvenes y adolescentes (población estudiante), zonas de ocio y deportivas de fácil acceso.

SE 11 Infraestructura verde

01 La mayoría de expertos y entrevistados también coinciden en señalar la necesidad de contemplar el diseño del proyecto como una oportunidad para generar espacios de encuentro compartidos contemplando usos de esparcimiento, deportivos e infantiles que favorezcan la convivencia e interacción social entre diferentes colectivos de edad (mayores, familias y jóvenes) incrementando en paralelo la percepción de seguridad y siguiendo las directrices que impulsa el urbanismo de género. Idea confirmada con la puntuación otorgada al aspecto expectativa en la *mejora del entorno* siendo uno de los mejor valorados con una puntuación de **6,22**. Recordamos que este aspecto es uno de los más directamente vinculados a la percepción de calidad de vida que recogen numerosos estudios y publicaciones.

02 De forma general, las ideas referidas a espacios de esparcimiento en las zonas verdes proyectadas (zona biosaludable, picnic, barbacoa...) han despertado expectativas muy positivas que se confirman en los cuestionarios cuantitativos obteniendo puntuaciones de **5,87** en la variable de expectativa referida a la *mejora de la calidad de vida* y en los comentarios de entrevistados analizados cualitativamente.

SE 12 Aparcamiento local

01 De las ideas fuerza anteriores referidas al previsible incremento de la densidad de tráfico y el flujo en los accesos, se desprende una inmediata preocupación por la suficiencia de zonas de aparcamiento, en especial de los colectivos de profesionales y trabajadores que requieran de zonas de aparcamiento de rotación.
Recordemos que los estudios cuantitativos otorgan al *impacto en el aparcamiento* una puntuación de **4,61** la segunda puntuación más baja de entre los factores analizados, lo cual recalca las dudas y la preocupación que presenta este aspecto del estudio.

02 Algunos expertos consultados recomiendan adecuar las plazas de aparcamiento tanto propias como cercanas al proyecto, a los nuevos medios de movilidad (vehículo eléctrico, patinetes y bicicletas eléctricas, etc.) previendo para ello las infraestructuras necesarias.

SE 14 Arquitectura local

01 Unas pocas personas de entre las entrevistadas se ha posicionado claramente a favor de impulsar en las edificaciones de Villanueva del Pítamo un estilo de arquitectura moderna (incluso atrevida) que guarde coherencia y equilibrio de una parte con el enfoque de polo tecnológico e innovador (Tecnópolis) y por otra con el carácter sostenible de viviendas y espacios residenciales. En este sentido la posibilidad de que las viviendas a diseñar tuvieran un cierto grado de personalización era muy bien acogida.

Ninguna persona consultada ha declarado de manera específica, tener que guardar continuidad con el estilo arquitectónico de zonas adyacentes.

02 La gran mayoría de informantes y expertos entrevistados no han sabido pronunciarse respecto a los aspectos vinculados a esta temática referidos a los materiales de construcción o la forma y color de los edificios, si bien parece mayoritaria la opinión de mantener en las edificaciones unas alturas razonables que guarden una imagen similar a las mostradas en la página web y el dossier de entregado en la preparación de la entrevista, las cuales han generado valoraciones muy positivas.

Nota.- recordamos que en la fase de organización y preparación de la entrevista se enviaba vía mail a cada potencial entrevistado/a la dirección web oficial del proyecto (pitamo.es) junto a un dossier del mismo en formato Pdf de modo que tuvieran una opinión previa que permitiera ofrecer información sobre las cuestiones y aspectos a investigar.

SE 17 Formación y capacitación

01 De manera preliminar a este Plan de Consulta se produjeron acercamientos y reuniones entre determinadas personalidades de la Universidad de Sevilla y de la Universidad Pablo de Olavide con miembros de la actual Junta de Compensación. De hecho, un miembro del claustro docente de la Universidad de Sevilla ha colaborado en el propio equipo redactor del proyecto.

Fruto del desarrollo de las entrevistas con las instituciones de educación superior contactadas como informantes (Universidades de Pablo de Olavide y Universidad de Loyola) nuestra consultora Hegta ha identificado la voluntad de iniciar conversaciones para la firma de un próximo convenio de colaboración con la Junta de Compensación de ámbito fundamentalmente formativo que refuerce este aspecto del proyecto.

02 Como se ha indicado en los apartados de presentación, en el momento de redacción de este informe, queda pendiente la organización en las próximas semanas de la **Jornada formativa e informativa** complementaria a este Plan de Consulta tanto para ofrecer avances del estado del proyecto a informantes clave y agentes de la comunidad como para exponer pedagógicamente el avance de las reflexiones y conclusiones identificadas en este estudio, recogiendo nuevo feedback por parte de los asistentes.

SE 03 Evaluación del riesgo de inundación

NOTA. Queremos hacer constar que ninguna de las personas entrevistadas poseía por su perfil o expertise suficiente grado de información sobre la temática **SE 03** referida a los riesgos de inundación, si bien recogemos los comentarios más significativos relacionados con el tema.

01 Algunos de los informantes consultados, informan que Pítamo es una zona con cierto riesgo de inundación, si bien con un ratio de frecuencia muy moderado. Refieren embalsamientos de agua tras fuertes lluvias en el paso inferior colindante al acuartelamiento en la zona sur.

02 Coincidencia de dos informantes en la recomendación de elaborar un estudio más detallado para la valoración del riesgo de inundaciones en el caso de que no se hubiera realizado, al objeto de valorar las particularidades topográficas del terreno, las derivadas de la construcción del tablero ferroviario y en general de la línea férrea en su conjunto a su paso por Pítamo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 79/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Ideas-fuerza y aportaciones no asignables a Requisitos específicos

01	Percepción muy positiva sobre la futura demanda de viviendas proyectadas. Dicha percepción está basada en factores como la elevada demanda de vivienda, la proyección demográfica de las poblaciones colindantes y el necesario repunte y un conjunto de factores como la ubicación, la sostenibilidad del proyecto, su carácter híbrido con la implantación de empresas innovadoras y la notable oferta educativa media y superior, baste recordar que el factor *impacto en la demanda de vivienda* ha sido el aspecto mejor valorado del proyecto Pítamo con una valoración **6,43** sobre 7 una puntuación que marca expectativas muy elevadas. Por otra parte, los resultados recogidos en el documento SE 02 de necesidades y prioridades demográficas, aportan conclusiones muy positivas sobre la capacidad del proyecto para atraer a su oferta residencial tanto familias con hijos pequeños como al colectivo de profesionales (mercado de alquiler) por su carácter híbrido entre sostenibilidad e innovación.
02	A juicio de la práctica totalidad de entrevistados, resulta esperable una *revalorización del suelo* y un incremento de la *calidad de vida* de la zona de Pítamo, dado el efecto de modernización que supondría la llegada de gente joven y familias como compradores principales. Esta idea viene confirmada por la contrastada demanda de vivienda en la propia ciudad de Sevilla y la renta media bruta disponible en los distritos colindantes al proyecto (Bellavista-Palmera y Sur) que se encuentran por encima de la media de la ciudad, y por los datos cuantitativos que la expectativa de revalorización con una puntuación de **5,91**.
03	De los 21 aspectos analizados en la metodología cuantitativa, el *impacto de la economía y el empleo* se sitúa en segunda posición de entre los mejor valorados con una puntuación de **6,35** en una escala del 1 al 7. Resulta interesante ampliar el foco y observar las puntuaciones obtenidas en el cuestionario abreviado referidas al beneficio general que el proyecto puede producir en Sevilla ciudad (**5,70**) y la *oportunidad* urbanística que supone ordenar y articular urbanísticamente la zona sur del área metropolitana (**5,74**).
04	El proyecto Villanueva del Pítamo en su conjunto, alcanza valoraciones globales muy positivas por el promedio de todos los entrevistados, con un **6,17**, puntuación muy elevada en este tipo de estudios, esta variable viene reforzada por la elevada valoración que los informantes han otorgado al factor conveniencia-oportunidad del proyecto (**5,96**).
05	Si proyectamos la densidad promedio de habitantes de la ciudad de Sevilla (2,6 hab/Km2) Pítamo tendría una población de alrededor de 12.000 personas, ocupando el quinto lugar de la ciudad, haciendo la inferencia que Pítamo fuera un distrito a efectos de comparación. Por otra parte, el número de viviendas proyectadas (9.370) permite estimar a razón de 2,6 habitantes por vivienda (promedio de la ciudad de Sevilla) que la población residente podría ascender hasta algo más de 24.000. El intervalo entre ambas magnitudes debe hacernos pensar la importante escala del proyecto y el impacto previsible para la ciudad.
06	El colectivo de actuales residentes de la zona analizada expresa la preocupación acerca de la tipología y perfiles de los primeros residentes del Pítamo en el caso de las viviendas protegidas previstas para las fases iniciales.
07	Pítamo debe alcanzar las cualidades de excelencia como destino residencial o de inversión de manera que justifique un precio de venta por metro cuadrado proporcionalmente mayor a los distritos y poblaciones colindantes. Al igual que en el mercado de alquiler, en el que las barriadas cercanas a Pítamo el precio medio de alquiler es un 10% menor al promedio de Sevilla, y que, en el caso concreto de Dos Hermanas, dicho precio medio de alquiler es un 32% menor al de Sevilla ciudad.
08	El análisis conjunto de todas las informaciones obtenidas parece indicar que el distrito Bellavista-La Palmera, experimentará un notable impulso durante los próximos años que puede ser liderado por el proyecto de Villanueva de Pítamo en sinergia con otros proyectos en distintas fases de desarrollo como el de Palmas Altas con la Ciudad de la Justicia, las nuevas parcelas de la avenida de Jerez, la actuación sobre el suelo del Regimiento de Artillería dentro de la propia ciudad de Sevilla sin olvidar la ampliación prevista de la zona de Entrenúcleos en la localidad contigua de Dos Hermanas.
09	De entre las entrevistas formuladas ponemos en conocimiento el comentario de un entrevistado acerca de la posible implantación de un proyecto de huerto solar en los terrenos que quedan a la altura del proyecto de Pítamo al este de la avenida de las Universidades dentro del término municipal de Dos Hermanas.

1.3.3.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación

A continuación, se recogen las principales incidencias que ha tenido los procesos participativos en la ordenación del Plan Parcial de Ordenación:

RE 02 Edificios e infraestructuras existentes

01 Accesos

Se incorpora en el presente Plan Parcial en el Anexo de Estudios Complementarios 03 ESTUDIO DE TRÁFICO CON ANEXO MEJORAS A-376 donde se resuelven los accesos e incidencia a las principales vías de comunicación del ámbito con la ciudad.

Se incorpora informe favorable del servicio de carreteras.

02 Integración ferrocarril

La ordenación está atravesada por el ferrocarril desde las previsiones del PGOU, no obstante, se incorporan dos viales principales de ordenación que interconectan el ámbito. Así mismo, se localizan espacios libres y zonas verdes colindantes con el ferrocarril para minimizar el impacto sobre las viviendas y alejarlas lo máximo posible.

03 Espacio residencial de calidad

La ordenación del ámbito pretende la generación de un barrio de calidad, con amplias zonas de espacio público de estancia y esparcimiento personal, interconectadas entre sí, con un modelo de ciudad compacta y diversa que facilite los desplazamientos no motorizados. La incorporación del concepto macromanzana en el modelo de ciudad previsto garantiza regulación del tráfico y la mayor dotación de espacio libre de espacimiento.

04 Centros docentes

La ordenación ha previsto una dotación mucho más amplia para equipamientos que el mínimo establecido en la LISTA. Además de ello, la mayor parte de los equipamientos previstos es para usos docentes, con lo que queda garantizado un ámbito muy atractivo para nuevas familias que quieran establecer su proyecto familiar.

05 Dotación de centros docentes

Se incrementa la dotación de centros docentes destinada a centros de enseñanzas secundarias, acorde con la tendencia de demanda actual de formación profesional.

06 Accesos y movilidad con el núcleo de Dos Hermanas

Se incorpora en el presente Plan Parcial en el Anexo de Estudios Complementarios 03 ESTUDIO DE TRÁFICO CON ANEXO MEJORAS A-376 donde se resuelven los accesos e incidencia a las principales vías de comunicación del ámbito con la ciudad.

07 Transporte público

La ordenación responde a las necesidades de movilidad en transporte público y movilidad no motorizada con una amplia red de carril bici y estudio de movilidad incoporado.

08 Zonas militares

La ordenación prevé la incorporación en el ámbito de las zonas militares con los requerimientos de seguridad que se desprende de los informes sectoriales.

USE 01 Estrategia ecológica

01 Corredores de espacios libres

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 80/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Es particularmente bien valorado la disposición de espacios libres y zonas verdes hasta llegar al Guadaira, integrando en la ordenación. Se destaca el respeto de los cauces naturales y el yacimiento arqueológico dentro de la red de espacio libres.

04 Movilidad y aparcamiento

Se incorpora un aparcamiento baja el espacio libre EELL 6B para 1200 plazas de aparcamiento, junto a la previsión de la estación de cercanías prevista por ADIF para facilitar el uso del transporte público.

05 Eficiencia energética

Se implementan acciones para la integración del principio de sostenibilidad, tal y como queda justificado en los apartados de justificación de los criterios de ordenación de la Memoria de Ordenación.

USE 05 Paisaje

01 Es ampliamente valorado la preservación del espacio natural y las áreas fluviales en torno al río Guadaira, siendo el principal atractivo el considerarlo como el natural elemento vertebrador del Sur de la Ciudad, reivindicando su carácter de espacio de gran valor cultural y natural, y su condición de alinear los barrios, cerrando el anillo verde del área metropolitana.

TM 05 Equipamientos para bicicletas

01 El diseño contempla la dotación de una amplia red de carril bici que fomenta el transporte no motorizado, con la dotación de aparcamientos habilitados para bicicletas y la interconexión de la red de espacios libres con el Guadaira y el resto de la ciudad, conforme al Programa de la Bicicleta de Sevilla 2020.

TM 06 Equipamientos para transportes públicos

En el Estudio de Tráfico y Movilidad anexo se incorpora el número de desplazamientos que pueden evitarse con el transporte público.

SE 07 Espacio público

Tras el análisis del Plan de consulta, se obtiene como necesidad del colectivo residente la demanda de locales comerciales y de servicios en los bajos de las viviendas. Sería oportuno que estas nuevas aperturas estructuren un mix comercial atractivo y complementario a los espacios existentes, como; espacios de convivencias, farmacias, entidades bancarias, biblioteca...Intervenciones que incorporen criterios de inclusividad hacia los colectivos mas desfavorecidos o vulnerables.

SE 11 Infraestructura verde

Se generan espacios de encuentro contemplando usos de esparcimiento, deportivos e infantiles que favorecen la convivencia e interacción social.

SE 12 Aparcamiento local

Se observa una inmediata preocupación por la insuficiencia de zonas de aparcamientos, en especial de los colectivos profesionales y trabajadores que requieran de aparcamiento rotacional. Los estudios cuantitativos otorgan al impacto de aparcamiento una puntuación de 4,61, la segunda más baja de entre los factores analizados.

SE 03 Evaluación del riesgo de inundación

Se incorpora como anexo Estudio de Inundabilidad específico del ámbito, valorándose las particularidades topográficas del tablero ferroviario, incorporándose las medidas acordadas con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como administración responsable.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 81/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | 82/132
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

ÍNDICE

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETO ... 85

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL ... 85

1.3.3. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ... 85

1.3.4. DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO ... 86

1.3.4.1. Marco conceptual ... 86

1.3.4.2. LÓGICAS METROPOLITANAS ... 87

1.3.4.2.1. Arco productivo del Guadaira ... 87

1.3.4.2.2. Anillo de la ciudad central ... 88

1.3.4.3. Ciudad de código abierto ... 88

1.3.4.4. Islas ambientales ... 88

1.3.5. Criterios y objetivos del modelo de ciudad ... 90

1.3.6. Objetivos ambientales ... 95

1.3.7. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS ... 96

1.3.7.1. ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL ... 96

1.3.7.2. ALTERNATIVA 1. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU DE SEVILLA 100

1.3.7.3. ALTERNATIVA 2. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ... 103

1.3.7.4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS ... 107

1.3.7.1. ANÁLISIS MULTICRITERIO ... 108

1.3.7.2. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE ... 117

1.3.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ... 118

1.3.8.1. Modelo de ordenación ... 118

1.3.8.2. Ordenación propuesta ... 119

1.3.8.3. Caracterización del ámbito de actuación de transformación urbanística ... 120

1.3.8.5. Justificación de la mejora para el bienestar de la población y para el cumplimiento de los fines de la actividad urbanística de la innovación del planeamiento, así como para el interés general de la población ... 121

1.3.8.6. Definición de la malla urbana ... 122

1.3.8.6.1. Calificación y aprovechamiento ... 122

1.3.8.6.2. El espacio residencial ... 124

1.3.8.6.3. Servicios terciarios ... 127

1.3.8.6.4. Actividades productivas ... 128

1.3.8.6.5. Reservas dotacionales ... 129

1.3.8.6.6. Justificación y características de la red de equipamientos ... 133

1.3.8.6.7. Justificación y características del sistema de espacios libres ... 138

1.3.8.6.8. Sistema viario estructurante y complementario ... 144

1.3.8.6.9. Características y trazado de las redes de infraestructuras ... 150

1.3.8.6.9.1. Abastecimiento ... 150

1.3.8.6.9.2. Hidrología y drenaje ... 154

1.3.8.6.9.3. Red de saneamiento ... 156

1.3.8.6.9.4. Red eléctrica ... 163

1.3.8.6.9.5. Red de Gas ... 168

1.3.8.6.9.6. Red de telecomunicaciones ... 169

1.3.8.6.9.7. Recogida neumática RSU ... 171

1.3.9. HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ... 174

1.3.9.1. GESTIÓN INTEGRAL DEL CICLO DEL AGUA. NUEVA CULTURA DEL AGUA ... 175

1.3.9.2. GESTIÓN DE MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO ... 180

1.3.10. JUSTIFICACIÓN DE LOS PRICIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN ... 182

1.3.11. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ... 187

1.3.11.1. Justificación del artículo 76 del RGLISTA ... 187

1.3.11.2. Justificación del artículo 78 del RGLISTA ... 192

1.3.11.3. Justificación del artículo 79 del RGLISTA ... 192

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 83/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.11.4. Justificación del artículo 80 del RGLISTA.....194
1.3.12. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....195

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 84/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación es delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se formula el presente documento en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), un nuevo Plan Parcial de Ordenación que adapte todas sus determinaciones al nuevo marco legislativo y normativo, y someta correctamente su tramitación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA.

Por tanto, se incorpora a la ordenación, conforme con a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.

1.3.3. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito de la actuación de transformación urbanística se encuentra localizado en el T.M. de Sevilla, ubicado en el límite con el municipio de Dos Hermanas.

Se inserta en la ciudad de Sevilla atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

- Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por la delimitación oficial de catastro.
- Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla - Utrera), tramo de la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Centro Comercial Carrefour, Ciudad deportiva del Sevilla Fútbol Club S.A.D.).
- Linda al Sureste (SE) Con término municipal de Dos Hermanas (Colada del Vado de San Juan de los Teatinos), y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Subestación eléctrica de Quintos, Casa Cuartel de la guardia Civil, Colegio Tabladilla).
- Linda al Suroeste (SO) Con terrenos propiedad de la Comunidad de bienes y relativos al S.G. ferroviario exterior al Plan Parcial contiguo.

En cuanto a la superficie del ámbito, el P.G.O.U. asignó al Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" una superficie total de 2.075.261 m²s. No obstante, según levantamiento topográfico aportado por la junta de compensación, ajustado a la línea de dominio público de ADIF, y al informe de Adif en la consultas previas del Plan Parcial, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 2.064.722m²s.

Igualmente, de acuerdo con el levantamiento topográfico mencionado se determina una superficie de Suelo Público Asociado (en adelante SPA) de 19.238 m²s.

Por otro lado, conforme con la resolución de deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla, se determina que la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico dentro del ámbito es de 19.987 m²s.

Por tanto, la superficie con aprovechamiento es 2.025.497 m²s.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
85/132

1.3.4. DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

1.3.4.1. Marco conceptual

Los problemas que se plantean en el horizonte de nuestras ciudades; crisis económica, crisis energética, crisis social y la actual crisis climática, nos obligan a repensar si el modelo de planificación y desarrollo que hemos ido aplicando sobre ellas en los últimos años es el modelo adecuado en el actual cambio de paradigma. No parece que el modelo de la ciudad moderna, en la que los espacios se segregaban por usos, donde los ciudadanos quedaban reducidos a mano de obra durante un tercio de su tiempo y a espectadores durante el resto y donde la única sustancia del desarrollo urbano era la localización segregada de los mejores productos inmobiliarios adecuados a cada renta y a cada modo de vida, sea el modelo que determine la ciudad que está por venir.

Villanueva del Pítamo no es un suelo vacante cualquiera y, bien gestionado, puede convertirse en el necesario establecimiento urbano, que, regido por los nuevos parámetros y exigencias de un hábitat exigente, debe generar la plataforma desde la que desarrollar el necesario discurso de la mesura, tras los años de crecimiento incontrolado del pasado reciente.

Un sector que, siguiendo los parámetros del nuevo modelo de ordenación, garantiza una arquitectura bioclimática acorde con las nuevas exigencias y necesidades de *Habitabilidad y sostenibilidad.*

Son muchas las características que hacen de este lugar un sitio único y singular en el espacio metropolitano de Sevilla y donde confluyen los ingredientes necesarios para poder ensayar un modelo distinto de movilidad, habitabilidad y cohesión social o gestión de energía y recursos.

El hecho de que en un ámbito fundamentalmente residencial confluyan un nuevo apeadero de cercanías, un gran espacio destinado a actividades económicas centradas en la investigación y el desarrollo, un gran parque metropolitano entorno al rio Guadaira – espacio de gran valor natural y cultural, o contener restos arqueológicos de la importancia del yacimiento de Teatinos asociado a la cultura del agua y la producción desde época romana- lo convierten en un lugar único y privilegiado. Todas estas características hacen de Villanueva del Pítamo un laboratorio urbano desde el que dar la oportunidad a planteamientos jamás ensayados en Andalucía.

Será una programación medida, con los tiempos y costes necesarios, lo que dará viabilidad a la actuación. Los criterios de urbanización general se adaptarán a su desarrollo, posponiendo la urbanización interior al desarrollo de las grandes manzanas (islas). Código abierto, isla ambiental, hibridación de usos, manzanas abiertas y equipadas, metabolismo urbano circular, ruralización de la ciudad, serán algunos de los nuevos conceptos aplicados a una manera diferente de hacer la ciudad que está por venir, Villanueva del Pítamo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 86/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.4.2. LÓGICAS METROPOLITANAS

1.3.4.2.1. Arco productivo del Guadaira

El sur de Sevilla, es sin duda, uno de esos territorios actuales desde los que pensar en una habitabilidad distinta, contemporánea, asociada al Área Metropolitana y al valle inferior del Guadalquivir: el ámbito de trabajo más rico y sorprendente de esta pasada década que ha posibilitado, en suma, otra manera de entender la ciudad e intervenir en ella.

Allí se dan cita, como lugar de convocatoria, las nuevas infraestructuras ligadas al desplazamiento del puerto aguas abajo –con la instalación de la nueva esclusa- o al Paso Territorial Sur; el debate sobre el futuro de la Dehesa de Tablada –sustancial para la ciudadanía y seña de identidad de una nueva sensibilidad- en un intento de preservarla como pulmón y elemento fundamental del cinturón verde del conjunto del Área Metropolitana, junto con los relevantes parques de la Ribera del Guadaira y Sobre el antiguo cauce del Guadaira; los futuros desarrollos residenciales de Palmas Altas o el Cortijo del Cuarto, ensayos para una habitabilidad integrada en este paisaje desvelado; las acciones concertadas de rehabilitación urbana y social –a través del Plan Integral del Polígono Sur- sobre uno de los barrios más conflictivos y estigmatizados de la ciudad; o, por último, la realización de obras tan singulares como la de Rogers para Abengoa, destinada ahora a Ciudad de la Justicia, , o las nuevas instalaciones de la Olavide, como respuesta ejemplar –desde la sostenibilidad y la imagen- al encuentro territorio y ciudad.

Es por ello que desde el planeamiento subregional se puso el foco sobre este histórico espacio de producción, asociado al Guadaira desde la producción histórica de los molinos de agua a las sedes tecnológicas de última generación asociados a la universidad, pasando por espacios industriales de gran envergadura como los de Alcalá de Guadaira y finalizando en los espacios portuarios y del Polígono Industrial La Isla.



Villanueva del Pítamo centro del arco productivo del Guadaira

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 87/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.4.2.2. Anillo de la ciudad central

El cierre del Anillo ferroviario es la infraestructura que ofrece una nueva centralidad al ámbito, independiente del tráfico motorizado, se ofrece como un gran enlace que abarca los puntos estratégicos de la ciudad de la segunda mitad del siglo XX, además de coexistir con la histórica línea ferroviaria a Cádiz. Aglutina puntos tan singulares para la ciudad de Sevilla como el campus universitario Pablo de Olavide (UPO), el nuevo palacio de exposiciones y congresos (FIBES), la estación de Santa Justa, el apeadero de San Bernardo con conexión al Metrocentro o el distrito sanitario entorno al hospital universitario Virgen del Rocío.

[Es en este entorno donde se plantea la creación de un importante asentamiento que debe estar dotado de una identidad propia como respuesta a estas condiciones de contorno tan especiales, debiendo obedecer al espíritu del momento –zeitgest- de sus próximos moradores.]

Acciones y expectativas que hacen que el Sur de Sevilla haya pasado, en apenas 10 años, de ser un lugar olvidado para muchos a convertirse en un laboratorio urbano reflejo de una época e imagen alternativa para una ciudad abierta y configuradora de un nuevo paisaje ciudadano.

Villanueva del Pítamo es la pieza central para la correcta articulación sur del área metropolitana de Sevilla por lo que no podemos dejar pasar la oportunidad de pensar en un modelo de desarrollo acorde con el cambio de paradigma.

1.3.4.3. Ciudad de código abierto

El urbanismo de "código abierto" hace referencia a la ciudad a nivel del suelo, donde habitan los usuarios de la misma, los ciudadanos. Este concepto, desarrollado por la socióloga Saskia Sassen, establece paralelismos entre los dominios interactivos de las nuevas tecnologías y la ciudad. Como en una Open Source, los técnicos y gestores de la ciudad tienen capacidad para desarrollar el hardware, pero son los ciudadanos los que aportan el software, es decir, los que desarrollan e investigan las posibilidades que la ciudad ofrece. Un parque, por ejemplo, está formado por el hardware de los árboles, estanques y caminos, pero también por el software de las prácticas de las personas.

Este acercamiento integrador es más complejo que la aproximación del planeamiento convencional y admite la presencia de una gran incertidumbre. Pero este contexto es también una oportunidad de colaboración entre las instituciones públicas, privadas y civiles en todos los niveles. La capacidad de un sistema de gobierno para adaptarse a las condiciones inciertas e inesperadas es un concepto nuevo. Por lo tanto, la gestión adaptativa requiere de nuevas estrategias y procedimientos de planificación que trasciendan los enfoques convencionales de planificación mediante la integración de las incertidumbres en el proceso de planificación y priorización de las expectativas de las partes interesadas en un entorno incierto. Así, el planeamiento debe ser lo suficientemente flexible como para adaptarse rápidamente a nuestro entorno en rápida evolución.

Partiendo del desarrollo anterior, la forma de enfocar este nuevo planeamiento, que solo puede aceptar que los modos de vida son cambiantes y que las necesidades habitacionales y ambientales futuras no se pueden prever, es concebir el planeamiento como un proceso y no como un objeto acabado y no ligado sólo a la inversión, donde se puedan llevar a cabo transformaciones espaciales y tecnológicas en una relación dinámica entre formas de vida y espacios habitables, como un sistema complejo.

La consideración del urbanismo como un desarrollo formal o "puesta en carga" de un trozo de ciudad ha sido la más habitual en los últimos años. Se considera la ciudad nueva como una mercancía o un bien de uso y su formalización es eminentemente rígida porque no tiene en cuenta las transformaciones naturales de la ciudad, el uso de la población, el desarrollo inesperado. Este modelo sólo responde al mercado, desaprovecha gran cantidad de recursos y produce gran cantidad de residuos.

Plantear el desarrollo de este fragmento urbano como un proceso y no como un objeto cerrado le aporta flexibilidad y lo conecta con la realidad. El desarrollo de la ciudad entendido como un proceso es capaz de adaptarse a necesidades cambiantes, así como a momentos socioeconómicos tan volátiles como los actuales.

Es por ello que se perseguirá un crecimiento basado en una ordenanza flexible, que impida estrategias que deriven en modelos urbanos no deseados, pero, permitiendo una multiplicidad de ciudades posibles en función de las necesidades del momento.

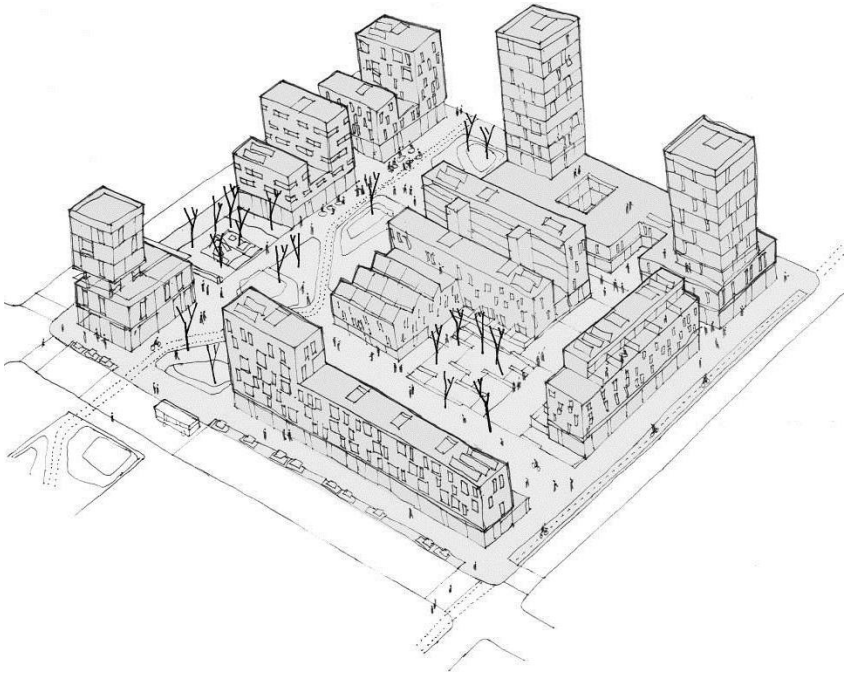
1.3.4.4. Islas ambientales

En 1953, Lewis Mumford publicaba en la revista New Yorker un artículo con sus opiniones sobre las New Towns inglesas, donde, con el clarificador título de "Viejas formas para ciudades nuevas" avisaba a los urbanistas ingleses sobre los problemas que planteaba la urbanización dispersa norteamericana frente a los crecimientos de la ciudad compacta. Alertaba de que, por encima de todo, una ciudad es un medio de proporcionar un máximo de contactos sociales y de satisfacciones, y que cuando los espacios se abren con demasiada amplitud y la dispersión es demasiado constante, la gente carece de un escenario acogedor para sus actividades y el teatro de su vida cotidiana queda fuera de foco.

En los primeros años 60, el gobierno británico encargó a una comisión presidida por Colin Buchanan, un estudio del tráfico urbano actual con la intención de crear y desarrollar nuevos conceptos de planificación. El informe de Buchanan "Traffic in towns" (Tráfico en las ciudades) de 1963 incorporaba conceptos muy innovadores. Fue uno de los primeros en distinguir entre tráfico necesario (económico y comercial) y tráfico innecesario. Opinaba que uno de los mayores problemas del tráfico era su rápido incremento, que debía limitarse de manera tajante. También propuso límites de capacidad y de velocidad según el ambiente. La calidad del espacio para peatones, de paso o de estancia, es una de las prioridades. Una comisión del Parlamento Alemán de 1965 obtuvo resultados similares.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 88/132
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Esquema de "Isla Ambiental" caracterizada por la hibridación de tipologías y actividades

Por qué el automóvil se ha adueñado entonces de las ciudades, se explica analizando el rápido crecimiento que a partir de los años 1950 tuvieron las áreas residenciales donde la población buscaba la utopía de un ambiente puro alejado de su contaminado espacio de trabajo en la ciudad. El coche se impuso como la única oportunidad de vivir ese sueño, abriendo con ello un enorme mercado de ventas. Como tal, la idea de la "ciudad saludable" hizo una contribución importante a la recuperación de la economía de la posguerra.

Este fin de la energía barata nos conduce nuevamente a los autores que a finales de la década de 1970 y la primera mitad de la década de 1980 analizaron la ciudad y la planificación territorial con criterios energéticos. Así se recuperaron modelos de habitar vinculados a la densidad y la urbanidad. Ejemplos de esta corriente serán las actuaciones de la RIBA de Berlín, donde se investiga sobre modelos de tipomorfologias ciudadanas y la creación de unidades ambientales.

Con las crisis energéticas y económicas financieras de la actualidad muestran la dependencia de nuestro modelo urbano del petróleo barato, su vulnerabilidad y la necesidad de desarrollar nuevos sistemas de transporte y patrones urbanos.

Hoy en día, el debate sobre el modelo urbano que mejor responde a los nuevos retos de la sociedad se acerca más a aquellas viejas formas de las que hablaba Mumford en los años 50: **formas compactas, complejas, eficientes y estables socialmente**. Es decir, frente a la dispersión se propugna la compacidad, rente a la especialización territorial y la simplificación de los tejidos y al crecimiento en manchas monofuncionales y la degradación del paisaje tanto urbano como territorial, se propugna la complejidad (Salvador Rueda, 2011).

Frente al despilfarro de recursos y al impacto contaminante derivado se propone la eficiencia en los flujos metabólicos. Y, finalmente, frente a los procesos de segregación social y la expulsión de ciudadanos a periferias, cada vez más extensas, para poder acceder al mercado de la vivienda, etc. se propugna la estabilidad y la cohesión social.

Compacidad, complejidad, eficiencia y **estabilidad** son los cuatro ejes del modelo de ciudad que se propugnan, con el fin de producir ciudad y no urbanización, con el objeto de caminar hacia un modelo de ciudad más sostenible, acomodándolo a la nueva era de la información y el conocimiento.

Se persigue desde el presente Plan la definición de la unidad urbana mínima "Isla", con la intensidad edificatoria y diversidad de usos suficiente, con la aptitud de convertirse en un lugar autosuficiente para su desarrollo y gestión, que derive en un modelo más sostenible económica, social y ambientalmente.

Las "Islas" planteadas para el presente modelo de ciudad pretenden establecer unas nuevas pautas de desarrollo diferido en el tiempo y se permitirán, si fuera necesario a través de una ordenanza flexible y de figuras de planeamiento de rango menor (Estudios de Detalle), la modificación de los parámetros que no sean estrictamente invariables de la ordenación (sistema dotacional), como los espacios libres y equipamientos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 89/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL MODELO DE CIUDAD

- Desarrollar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones medioambientales existentes e impulse la puesta en valor del cauce del Guadaira como Parque Urbano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnologías avanzadas, compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide.
- La estructura propuesta diversificará las condiciones de accesibilidad, reforzándose las conexiones transversales metropolitanas entre Quintos y Sevilla.
- Incorporación del ferrocarril de cercanías e introducción de la intermodalidad al transporte colectivo.
- Implantación de usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril.
- La estructura interna debe integrar los enclaves autónomos existentes y generar espacios libres transversales, para reconocer el Guadaira.
- La ordenación detallada del ámbito se vertebrará sobre el trazado del viario estructurante intersectorial: vial paralelo al ferrocarril y viario transversal de Pítamo a Quintos, así como en la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira.
- Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada integración del ámbito en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el PGOU de Sevilla.
- Integrar el ámbito en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el PGOU de Sevilla.
- Reservar dotacionales adecuados a la legislación vigente.
- La reserva de suelo para vivienda protegida adecuados a la legislación vigente.
- Reserva de suelo para subestación eléctrica.
- Consideración de la afección arqueológica. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación general, tal y como establece la sección 2ª del Título IV, Capítulo I del RGLISTA, para el ámbito en el PGOU de Sevilla y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
- Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la LISTA y su Reglamento General.
- La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.
- Se deberán prever reservas de suelo para subestación eléctrica.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia de los yacimientos "Fuentequintillos" y "Hacienda Villanueva del Pítamo", como Zonas de Reserva Arqueológica; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva.
- Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Bases para la ordenación

Matriz verde

La localización del sistema general de espacios libres y zonas verdes se localizarán preferentemente asociado a la margen del rio Guadaira y sobre las áreas de protección arqueológica.

La estructura de la matriz verde, para la ordenación del sistema de espacios libres y zonas verdes locales, se establecerá sobre la base de grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras.

Este sistema de espacios libres respetará, en la medida de lo posible, el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres.

Sobre el Acuartelamiento Fernández Loaysa y las servidumbres radioeléctricas

La ordenación considerará la delimitación del acuartelamiento Fernández Loaysa.
Con fecha 23 de noviembre de 2018 se publica en el Boletín Oficial del Estado la Resolución 420/38289/2018, de 8 de noviembre, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, para la reubicación del equipamiento y funciones del centro de la red conjunta de telecomunicaciones ubicado en el acuartelamiento «Coronel Fernández Loaysa».

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 90/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Criterios sobre movilidad interior

- La ordenación potenciará la accesibilidad peatonal y ciclista a la estación del Anillo de Cercanías.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular el ámbito y dotar de accesibilidad rodada a las manzanas de edificación resultante, combinándose con ejes peatonales para completar el trazado.
- Las secciones de los viales se distribuirán de forma equilibrada entre calzada, aparcamientos, parterres, carriles bici y aceras, procurando que el espacio para el peatón, la bicicleta y el arbolado sea, al menos, el mismo que para los vehículos.
- La previsión de aparcamientos públicos, no vinculados a la estación de Cercanías, se ajustará al mínimo legal exigible.
- La red interna de carriles bici conectará con los existentes en avenida de Jerez y avenida de la Paz - Universidad Pablo de Olavide, así como con el que se prevea en la vía Tiro de Línea - Pítamo.

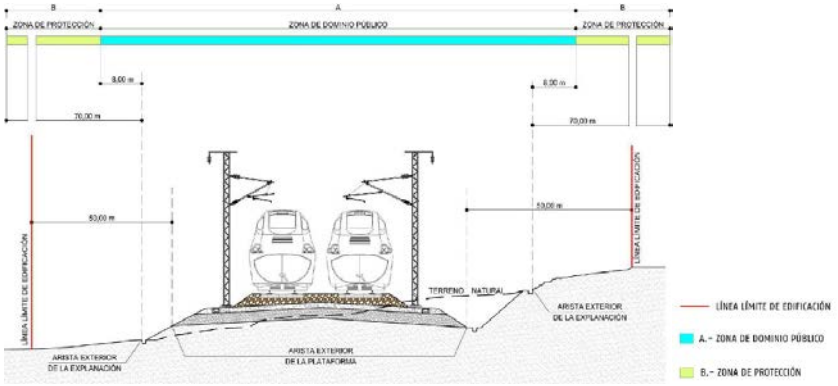
Sobre la afección de los nuevos trazados ferroviarios

La ordenación calificará como Sistema General Ferroviario los suelos ya ocupados por las instalaciones existentes y los reservados por el proyecto Ministerio de Fomento para las nuevas instalaciones ferroviarias.

La ordenación localizará los andenes para Cercanías en el tramo previsto para ello en el proyecto del Ministerio de Fomento, ubicando el edificio del Intercambiador en la posición que permita la mayor accesibilidad peatonal desde las zonas residenciales.

La ordenación preverá la estación del Anillo de Cercanías interna del ámbito como una edificación sobre las vías, posibilitando su cruce rodado y peatonal, mediante la previsión de una rampa de pendiente adecuada desde los laterales urbanos, para facilitar el acceso. La estación se dimensionará para que pueda soportar usos de servicios terciarios, que coadyuven a su centralidad.

A continuación, se representa sección transversal de la infraestructura ferroviaria en la que se representan las limitaciones a la propiedad.



Sobre la afección de las vías pecuarias

En el entorno del ámbito se encuentran dos vías pecuarias que son la Vereda del Rayo, calificada como desafectable por el PGOU de Sevilla en todo el tramo incluido en el ámbito, y la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos, colindante con el ámbito de DBP-SUS-06 "Villanueva del Pítamo" a excepción del tramo coincidente con la Autovía autonómica A-376 clasificado según el PGOU de Sevilla como vía desafectable

La ordenación localiza espacios libres públicos sobre la vía pecuaria Vereda del Rayo a pesar de que esta vía pecuaria se encuentra calificada como desafectable por el plan general.

Sobre la servidumbre y zona de policía del río Guadaíra

La ordenación calificará como espacios libres, de carácter general, los suelos situados en la banda de 100 metros desde el deslinde del dominio público hidráulico.

Sobre la afección de la Zona Arqueológica

La ordenación calificará como espacios libres, preferentemente de carácter general, los suelos del yacimiento arqueológico delimitado, tras las excavaciones realizadas.

La propuesta de topografía modificada no preverá desmontes sobre la zona. En el caso de preverse viales o pasos de infraestructuras, los mismos irán siempre sobre la rasante actual, no proponiéndose desmontes.

Sobre la afección al dominio público marítimo- terrestre, de sus servidumbres de tránsito y protección y de la zona de influencia de Costas

La delimitación del ámbito se encuentra fuera de la zona de influencia de la Ley de Costas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 91/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación | TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | | Página | Estado | Fecha y hora
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ== | 92/132 | Firmado | 21/04/2025 12:55:46

Criterios de sostenibilidad

Para la integración del principio de desarrollo urbano sostenible, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en la sección 4ª del capítulo I.

En cuanto al Reglamento General de la ley, el título IV dedica la sección 4ª del capítulo I a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, estableciendo en el artículo 79 que "la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los Objetivos de Desarrollo Sostenible".

Con la finalidad de sistematizar la incorporación del principio de sostenibilidad y los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* de la Agenda 2030 en los instrumentos de ordenación urbanística, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha elaborado ha elaborado la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía", donde se han identificado diez "Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad" que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los *ODS* y sus metas.

En este sentido, se incorporan en el Plan Parcial estas estrategias como criterios y propuestas generales de ordenación.

Estrategia 1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial

Se identifican las vinculaciones con otros municipios en relación con el transporte, la prestación de servicios y los equipamientos comunitarios, que permita evaluar el grado de cohesión territorial.

Las distintas áreas urbanas y núcleos poblados existentes en el municipio tienen establecida la forma de compartir servicios y dotaciones y se encuentran bien comunicados entre sí.

Los recursos naturales, tanto los protegidos por legislación específica como otros de interés local, han sido objeto de protección o de cautela mediante la regulación de usos según los casos.

Se protegen los elementos culturales y paisajes que representan valores identitarios.

Se han identificado áreas rurales de valor agrícola que deban preservarse de la transformación y ocupación por otras actividades.

Existen terrenos tensionados por la proximidad a áreas urbanas y a infraestructuras que deban ser cautelados de la ocupación por actividades extraordinarias y viviendas en suelo rústico.

Se ha creado una red de infraestructura verde que relaciona los distintos corredores ecológicos, espacios naturales y red de espacios libres relevantes del municipio.

Estrategia 2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos

Identificación de áreas

La delimitación de zonas o barrios se ha realizado con niveles de población suficientes para alcanzar los umbrales requeridos para implementar dotaciones básicas.

Continuidad con la trama urbana

La trama urbana articula las distintas áreas o barrios de la ciudad y se garantiza suficientemente la continuidad y la conexión entre ellas

Las infraestructuras y accidentes geográficos que producen un efecto barrero entre los barrios son objeto de acondicionamiento

Los bordes urbanos son objeto de tratamiento e integración con la trama urbana

Las discontinuidades de la trama urbana por la presencia de solares, actividades obsoletas, edificaciones en desuso son objeto de regulación para su transformación

Densidad y diversidad funcional

Se mejora la densidad y compacidad del modelo urbano a través la transformación urbana de los espacios obsoletos y vacíos urbanos

Las áreas de transformación en suelo urbano prevén diversidad de usos como residencia, servicios, comercio, lugares de trabajo y equipamiento comunitario y otros, que contribuyan a la complejidad funcional de la ciudad existente

La normativa y ordenanzas establecen compatibilidades entre usos residenciales, productivos y de servicios básicos a nivel de barrio.

Ciudad de proximidad

Los barrios cuentan con elementos identitarios como plazas, espacios públicos y edificios que son protegidos por el planeamiento

Se ha diseñado una red de espacios públicos a nivel de barrios o áreas urbanas de acceso fácil que permitan el encuentro y la interrelación social

Estrategia 3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno

La actuación de transformación es compatible con recursos naturales, paisajísticos y culturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor.

Se adoptarán criterios de densidad y compacidad para asegurar el consumo de suelo adecuado a las necesidades.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

La nueva trama tendrá continuidad con la trama urbana y las discontinuidades producidas por elementos naturales serán resueltas garantizando la conexión de los nuevos terrenos con los suelos urbanos.

El desarrollo de la actuación preverá los sistemas generales de conexión viaria, infraestructuras y dotaciones necesarios para resolver las necesidades de los nuevos usos, sin afectar negativamente a las redes existentes.

La ordenación seguirá criterios de diversidad funcional. Incorpora distintos usos buscando la complementariedad.

Las reservas para la localización de equipamientos comunitarios se ubicarán en posiciones que permiten el acceso desde todas las viviendas con desplazamientos inferiores a 1,5 Km.

La actuación integrará en la nueva ordenación elementos naturales, preserva y pone en valor el patrimonio histórico preexistente.

Estrategia 4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludable y adaptados al cambio climático

Se establecerán reservas de zonas verdes y espacios libres de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos en la LISTA.

Los espacios libres y zonas verdes crearán una red. Las distintas zonas verdes delimitadas están unidas por espacios libres o suelo público que favorece el paseo y el movimiento en bicicleta mediante recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, el confort ambiental y seguridad.

La red de espacios libres y zonas verdes tiene conexión con el medio rural.

Se han identificarán distintos tipos de espacios libres y zonas verdes que atienden a la demanda de espacios próximos a la vivienda, parques urbanos y parques periurbanos.

Los elementos naturales interiores del área han quedarán integrados en la red de espacios libres. Se han incluido los arroyos innominados deslindados y cambios topográficos como parte de la red de espacios libres.

La reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres cuentan con dimensión, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para su función.

En el diseño de los espacios libres y las zonas verdes se tendrán en cuenta aspectos relacionados con el confort climático, como el tipo de vegetación, la densidad adecuada para la generación de sombra, el mantenimiento del terreno natural para favorecer la permeabilidad, suelos drenantes y pavimentos de alta reflectancia solar para mitigar el efecto isla de calor.

El diseño de los espacios públicos y de la infraestructura verde urbana garantizará el acceso universal a todas las personas y su seguridad

Estrategia 5. Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada

Se establecerán las reservas para equipamiento comunitario de acuerdo con el RGLISTA.

Se establecerán reservas dotacionales de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos

La reserva de terrenos para equipamiento comunitario cuenta con superficie, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para la edificación e implantación del uso al que se destina el equipamiento.

Los equipamientos comunitarios evitan posiciones periféricas y se encuentran a distancia adecuada de las zonas residenciales que atienden

La distancia entre la zona residencial y el equipamiento comunitario es adecuada para desplazamientos peatonales y a la capacidad de desplazamiento autónomo del usuario

Los equipamientos comunitarios son accesibles de forma peatonal y en bicicleta mediante itinerarios seguros

Los equipamientos comunitarios cuyo ámbito de servicio es superior a los 1,5 Km están servidos por transporte público

Estrategia 6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos

Se establece una reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida.

Se ha tenido en cuenta la ratio de superficie de la vivienda protegida para determinar el número de vivienda protegida.

Se garantiza el principio de cohesión social cuando se prevé la redistribución de la reserva de vivienda protegida.

La localización de la reserva de vivienda protegida se distribuye en forma que favorece la mezcla de grupos de población con distinto nivel de renta.

Estrategia 7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público

El modelo urbano promueve una ciudad de proximidad con densidad, contigüidad y complejidad funcional que reduce la longitud de los desplazamientos.

La trama urbana garantiza el acceso y la comunicación entre todas las zonas del suelo urbano.

La trama urbana prioriza su uso por los peatones de forma segura, accesible y protegida.

Se establecen zonas peatonales en las áreas de mayor densidad de actividad.

Se establecen áreas de calmado de tráfico y uso compartido en las áreas locales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 93/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

La trama urbana prevé la formación de una red de uso mediante bicicleta segura.

La trama urbana integra el movimiento en bicicleta mediante carriles específicos para este tipo de movilidad en las vías principales, permitiendo la conexión entre zonas urbanas.

La trama urbana local integra el movimiento de la bicicleta con otros modos de movilidad dependiendo de la densidad de tráfico.

Se incluyen las previsiones para el funcionamiento adecuado de la red de transporte colectivo.

Las redes peatonales y de bicicletas están conectadas con la red de espacios libres y zonas verdes.

Las redes peatonales y de bicicletas conectan con los equipamientos comunitarios y servicios de proximidad.

Se establecen reservas de aparcamientos públicos en las actuaciones de reforma y mejora urbana y en las actuaciones de nueva urbanización.

Se prevén aparcamientos disuasorios en lugares de bajo valor histórico y paisajístico.

Se prevé la intermodalidad de la red de transporte colectivo con las redes peatonales y de bicicleta.

Se prevé la intermodalidad de grandes aparcamientos con el transporte colectivo y las redes peatonales y de bicicleta.

Estrategia 8. Redes de infraestructuras básicas con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes

Respecto al ciclo integral del agua

La infraestructura de abastecimiento agua garantiza el consumo de la población y de los nuevos crecimientos conforme los estándares de aplicación.

La red de abastecimiento suministra a la totalidad del área urbana con criterios de calidad de suministro (regularidad, caudal y presión) y seguridad sanitaria.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas adoptan medidas para el ahorro de agua.

La red de saneamiento atiende a la totalidad del área urbana con criterios de suficiencia.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Se prevé la implantación de redes separativas de aguas residuales y pluviales.

Las aguas residuales son objeto de tratamiento y depuración.

El sistema de depuración tiene capacidad para atender las demandas de la población y de los nuevos crecimientos.

Las aguas pluviales se devuelven al medio con las garantías exigidas por la legislación.

Se prevén sistemas de infiltración al terreno de aguas pluviales en espacios verdes y libres.

Las ordenanzas establecen medidas sobre la creación de redes separativas en los edificios.

Las ordenanzas establecen la obligación de infiltrar al terreno el agua de lluvia en jardines y espacios de parcela privados.

Respecto al suministro de energía

La red de energía eléctrica atiende a la totalidad del área urbana.

Existe capacidad de suministro para atender la demanda de la población.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas establecen medidas que favorecen el ahorro de energía en el alumbrado público.

Las ordenanzas regulan la colocación de instalaciones de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.

Respecto a la gestión de infraestructuras de residuos

Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos.

Las instalaciones para el tratamiento de residuos se localizan en lugares que no ocasionan problemas ambientales ni generan trastornos a la población.

Ordenanzas reguladoras de reutilización de materiales de derribos y movimientos de tierras.

Ordenanzas que establecen las medidas respecto a la recogida de residuos en urbanizaciones.

Respecto a la red de telecomunicaciones

Se ha considerado y dimensionado la red de telecomunicaciones necesarias para dar cobertura al ámbito del plan.

Estrategia 9. Favorecer una economía sostenible

Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales o supralocales, identificadas en el diagnóstico.

Regula los usos compatibles con el uso residencial en el suelo urbano y rústico.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 94/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.6. OBJETIVOS AMBIENTALES

El planeamiento urbanístico municipal debe alinearse con los objetivos de sostenibilidad establecidos en marcos internacionales, europeos, nacionales y autonómicos. En este contexto, los principales objetivos ambientales que debe perseguir el planeamiento municipal se pueden extraer de la Agenda Urbana Española 2030, la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, y las principales normativas y guías técnicas en materia de urbanismo y medio ambiente. A continuación, se detallan estos objetivos con sus respectivas referencias:

1. Mitigación y adaptación al cambio climático

El planeamiento urbanístico debe incorporar medidas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y aumentar la resiliencia frente al cambio climático. Esto implica:

- Promoción de la eficiencia energética en edificios y en el diseño urbano.
- Fomento de la movilidad sostenible y reducción del tráfico rodado en entornos urbanos.
- Integración de soluciones basadas en la naturaleza para la reducción del efecto isla de calor y la gestión del agua.

2. Protección y mejora de la biodiversidad y los ecosistemas urbanos

Los municipios deben garantizar la integración de la infraestructura verde en la planificación urbanística para mejorar la conectividad ecológica y la calidad ambiental:

- Incorporación de corredores ecológicos y espacios naturales en la planificación urbana.
- Protección y restauración de hábitats naturales y zonas húmedas en entornos urbanos.
- Aplicación de principios de diseño biofílico en el desarrollo de espacios públicos y edificación.

3. Gestión sostenible del agua

El urbanismo debe integrar estrategias de eficiencia en el uso del agua y soluciones para su reutilización:

- Fomento de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) para la gestión de aguas pluviales.
- Uso eficiente del agua en edificación y paisajismo.
- Protección de masas de agua subterránea en áreas urbanas y periurbanas.

4. Economía circular y gestión de residuos urbanos

La planificación debe fomentar un modelo de economía circular para minimizar la generación de residuos y maximizar su valorización:

- Diseño de espacios urbanos adaptados al reciclaje y la recogida selectiva.
- Reducción del consumo de recursos en edificación y urbanización.
- Integración de materiales reciclados y sostenibles en la construcción urbana.

5. Calidad del aire y reducción de la contaminación acústica y lumínica

Las ciudades deben aplicar medidas para garantizar la calidad ambiental en el medio urbano:

- Cumplimiento de los objetivos y directrices de los Planes de calidad del aire en ciudades de más de 50.000 habitantes.
- Estrategias para reducir el impacto acústico y la contaminación lumínica.

6. Desarrollo urbano sostenible y resiliente

La ordenación del territorio debe promover una estructura urbana compacta y funcional:

- Reducción del consumo de suelo mediante modelos de ciudad densa y mixta.
- Aplicación de criterios de proximidad y accesibilidad a equipamientos, servicios y transporte público.
- Integración de los principios de la ciudad de los 15 minutos en la planificación urbanística.

7. Integración de la perspectiva social en el urbanismo

El urbanismo debe garantizar la equidad territorial y la justicia ambiental:

- Fomento de la vivienda asequible y eficiente energéticamente.
- Planificación de equipamientos accesibles y adaptados a diferentes colectivos sociales.
- Protección del paisaje urbano y los valores culturales del territorio.

Estos objetivos ambientales se incorporarán en los objetivos del planeamiento que figuran en la documentación urbanística del Plan Parcial.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 95/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.7. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

1.3.7.1. ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La Alternativa 0 de ordenación resultaría de la continuidad del proceso de transformación urbanística propuesto en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el pasado 21 de abril de 2023, sin efectividad por no haberse publicado.

Esta ordenación cuenta con todos los informes sectoriales favorables y aprobación definitiva municipal, además la ordenación cumple con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.

Se muestra a continuación plano de la ordenación propuesta con esta primera alternativa, así como la tabla de superficies de la misma:



Superficie total			2.083.426 m²s
Suelo Público Asociado			18.128 m²s
DPH			22.177 m²s
Superficie con aprovechamiento			2.043.121 m²s
RESIDENCIAL			413.457 m²s
SERVICIOS AVANZADOS			132.759 m²s
DOTACIONES	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		233.737 m²s
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		281.966 m²s
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			20.000 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL		422.002 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV		107.027 m²s
SISTEMA LOCAL VIARIO	SLV		295.328 m²s
	Plazas de aparcamiento	5.780 plazas	
INFRAESTRUCTURA URBANA	IU		17.529 m²s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	IF		119.316 m²s

	ALTERNATIVA 0	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.083.426 m²s	
SPA	18.128 m²s	
DPH	22.177 m²s	
SUPERF. CON APROV	2.043.121 m²s	
EDIFICABILIDAD	1.144.148 m²t	0,56 m²t/m²s
VIVIENDA LIBRE	568.903 m²t	65,12%
VIVIENDA PROTEGIDA	304.769 m²t	37,74%
SERVICIOS AVANZADOS	184.780 m²t	
SERVICIOS TERCIARIOS	80.704 m²t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	
NºVIVIENDAS TOTALES	9.370 viv	44,97 viv/ha
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	60,95%
NºVIV.PPROTEGIDAS	3.659 viv	39,05%

El Plan Parcial del ámbito del Sector SUS-DBP-06 de Sevilla, "Villanueva del Pítamo" se redactó en desarrollo del PGOU de Sevilla, el cual fue fue sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación de evaluación ambiental andaluza vigente en el momento de su tramitación, emitiéndose la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA) mediante Resolución, de 31 de enero de 2006, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Sevilla (BOP núm. 44, de 23 de febrero de 2006).

No obstante, el Plan Parcial no fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental, ya que la normativa entonces aplicable no lo exigía y así fue expresamente reconocido por el Ayuntamiento de Sevilla, a través de un Oficio, de 21 de julio de 2011 (obrante en el expediente administrativo), en el que concluyó que el Plan Parcial estaba excluido de dicho procedimiento por tratarse de un instrumento de desarrollo del PGOU de Sevilla, que había sido sometido a evaluación ambiental.

Y el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial no ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, por lo que no ha entrado en vigor ni ha desplegado sus efectos. Y ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, que ha interpretado dichos preceptos.

Y en aras de la seguridad jurídica, y con el fin de dar cumplimiento al artículo 40 de la GICA, que exige el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Parciales, se ha

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
96/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

entendido conveniente presentar el documento de Avance del Instrumento de ordenación urbanística a los efectos del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Todo ello a los efectos de valorar por el órgano ambiental competente, una nueva tramitación del Plan Parcial de Ordenación que adapte todas sus determinaciones al marco legislativo y normativo de la LISTA y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambienta (GICA).

A continuación, se describen las principales determinaciones de la ordenación:

Usos globales

La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, ampliando los usos residenciales hacia el Guadaira.

La estructura interna se integra los enclaves autónomos existentes y generar espacios libres transversales, para reconocer el Guadaira.

Interconexión con el exterior

La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, permite la integración del área en el sistema urbano preexistente, proponiendo infraestructuras de comunicación que facilitan la conectividad, como la vía SGV-DBP-08, conocida como la Avenida Tiro de Línea – Pítamo. Esta propuesta se desarrolla de manera autónoma, sin depender de la ejecución de otras infraestructuras externas, como la aún incierta construcción de la vía intermunicipal SE-35, cuyo avance o realización no condiciona la implementación de la red viaria planteada.

Ferrocarril e intermodalidad

La alternativa contempla la integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar significativamente la conectividad y accesibilidad para los residentes y visitantes del ámbito. Esta incorporación no solo facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, sino que también promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado.

Asimismo, se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.

Trazado urbano

En cuanto al trazado de la ordenación, la malla, con un lado aproximado de doscientos metros, consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo.

Las piezas han encontrado una modulación lo suficientemente flexible para integrar las preexistencias, manteniendo la independencia funcional las islas existentes, pero abriendo la posibilidad de que en el futuro espacios de infraestructuras o destinados a en la actualidad a defensa puedan integrarse en el espacio residencial o de actividades económicas planteado.

Los espacios contenidos en esta malla, generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. Así este espacio aparentemente desordenado adquiere un método con la capacidad de albergar tanto las islas ya activadas (Ciudad deportiva del Sevilla, centro comercial, acuartelamientos, colegios privados, club de tenis Pítamo...), como aquellas que se irán activando en el tiempo.

Vivienda protegida

Se ha establece una reserva específica de suelo destinada a la construcción de vivienda protegida, con el objetivo de garantizar el acceso a soluciones habitacionales asequibles para distintos sectores de la población para una edificabilidad residencial de vivienda protegida de 304.769 metros cuadrados de techo (m^2t), lo que permitirá la edificación de un total de 3.659 viviendas.

Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 37,74% del total de la edificabilidad residencial proyectada dentro del ámbito.

Cautela arqueológica

Dentro de la zona de cautela arqueológica, se implementan sistemas generales de espacios libres. El propósito fundamental de esta medida es asegurar la protección y el respeto del entorno dentro del área de cautela arqueológica, evitando cualquier alteración que pudiera comprometer su valor histórico o patrimonial. Para lograrlo, se procura, en la medida de lo posible, mantener la coherencia y armonía del lugar, garantizando que las intervenciones realizadas sean compatibles con su contexto original. Todo ello se lleva a cabo en estricto cumplimiento del ámbito delimitado y conservación establecidas para dicha área, con el fin de salvaguardar su integridad y permitir su adecuada protección a lo largo del tiempo.

Sistema local de Espacios libres y zonas verdes

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra con un ancho de banda superior a los cien metros.

El trazado de espacios libres respeta entiende el espacio público como grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los arroyos que discurren por el ámbito, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir. Este sistema de espacios libres respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 97/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

Sistema local de Equipamientos comunitarios básicos

Se proyectan espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: proximidad y referencia: hace falta que la reserva de equipamientos sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de los vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad...)

La localización entorno al espacio central de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios.

Se establece la reserva dotacional prevista en el PGOU.

Se muestran a continuación imágenes ilustrativas de diferentes aspectos de la ordenación propuesta en esta alternativa de interés para la valoración de alternativas.

1. ARROYOS



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

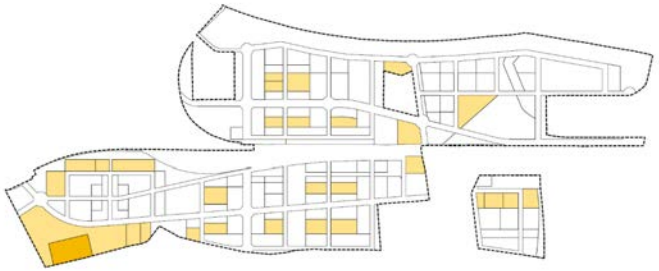
Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 98/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES



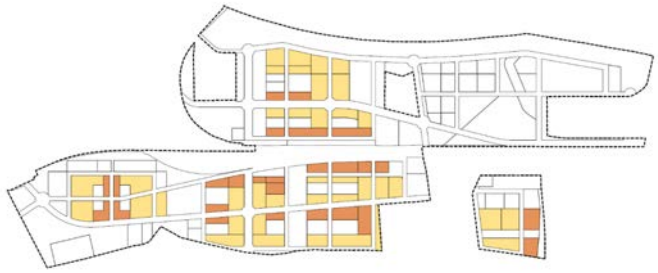
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS



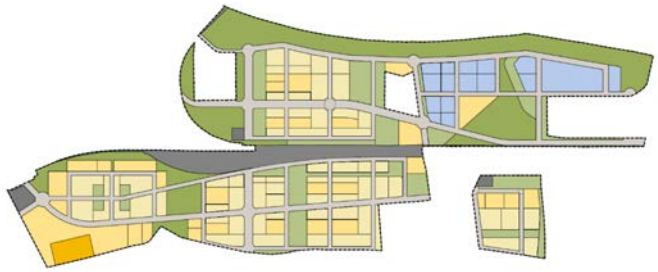
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SIPS
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EQUIPAMIENTO PRIVADO

4. DISTRIBUCIÓN VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA



VIVIENDA LIBRE
VIVIENDA PROTEGIDA

5. EQUIDISTRIBUCIÓN DE USOS



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
SERVICIOS AVANZADOS
RESIDENCIAL

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 99/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.7.2. ALTERNATIVA 1. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU DE SEVILLA

Esta alternativa propone el inicio de tramitación del expediente urbanístico conforme a la ley LISTA y su desarrollo reglamentario, la Ley GICA y el cumplimiento de una serie de aspectos:

1º) Respetar las determinaciones de la ordenación detallada desarrollándose en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el PGOU de Sevilla.

2º) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el PGOU.

3º) La reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida será la prevista los en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre.

4º) Se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

5º) De las determinaciones gráficas se toma como ordenación indicativa la ordenación gráfica general indicada en los planos de ordenación del PGOU de Sevilla. Permitiéndose en la ordenación detallada ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de las condiciones particulares establecidas.

A continuación, se describen las principales determinaciones de la ordenación:

	ALTERNATIVA 1	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.064.722 m²s	
SPA	19.238 m²s	
DPH	19.987 m²s	
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m²s	
EDIFICABILIDAD	1.151.150 m²t	0,57 m²t/m²s
VIVIENDA LIBRE	552.552 m²t	60,00%
VIVIENDA PROTEGIDA	368.368 m²t	40,00%
SERVICIOS AVANZADOS	230.230 m²t	
SERVICIOS TERCIARIOS		
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS		
NºVIVIENDAS TOTALES	8.924 viv	43,22 viv/ha
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	64,00%
NºVIV.PPROTEGIDAS	3.213 viv	36,00%

Usos globales

La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, sin llevar usos residenciales al lado oeste del ferrocarril, lo que provoca un alejamiento de los usos residenciales del entorno fluvial.

La edificabilidad asignada a los servicios avanzados frente a la superficie de suelo asignado supone un esponjamiento de este uso, provocando una mayor densidad edificatoria y aumento de alturas, en el entorno de los usos residenciales

Interconexión con el exterior

La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, dentro del ámbito se desarrolla con el objetivo de lograr una integración armónica con la red urbana existente, permitiendo una conectividad fluida y eficiente con el entorno.

Entre las principales actuaciones previstas, se encuentra la incorporación de la vía identificada como SGV-DBP-08, correspondiente a la Avenida Tiro de Línea – Pítamo, la cual desempeñará un papel clave en la articulación del tráfico y en la distribución de los flujos de transporte en la zona. No obstante, la efectividad y funcionalidad plena de esta infraestructura dependen en gran medida de la ejecución de la vía intermunicipal SE-35, cuya realización aún es incierta.

Ferrocarril e intermodalidad

La alternativa contempla la integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar significativamente la conectividad y accesibilidad para los residentes y visitantes del ámbito. Esta incorporación no solo facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, sino que también promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado.

Asimismo, se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.

Trazado urbano

La alternativa de ordenación del ámbito se fundamenta en el desarrollo de una malla ortogonal. De esta manera, se consigue una integración armónica y cohesionada de los distintos elementos urbanos, infraestructuras y espacios que, hasta ahora, se habían implantado de manera dispersa y aislada dentro del área de Villanueva del Pítamo.

El diseño de la retícula viaria dentro de la ordenación se basa en una malla de dimensiones reducidas, cuya configuración actual presenta ciertas limitaciones en términos de optimización del espacio destinado a viario rodado. Esta disposición prioriza el transporte motorizado, lo que se traduce en un aumento de la superficie impermeable, reduciendo la eficiencia en la gestión del suelo y generando posibles impactos en términos de sostenibilidad y drenaje urbano.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 100/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Para mejorar la conectividad y garantizar una adecuada integración con el entorno, la ordenación se articula en torno a un sistema de viarios estructurantes intersectoriales, compuesto por un vial paralelo al ferrocarril y un viario transversal que conectará Pítamo con Quintos. Además, se ha previsto la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira, lo que permitirá consolidar la conexión con la malla urbana existente y fortalecer la relación del ámbito con su entorno inmediato.

Vivienda protegida

Se ha establece una reserva específica de suelo destinada a la construcción de vivienda protegida, para una edificabilidad residencial de vivienda protegida de 368.368 metros cuadrados de techo (m^2t), lo que permitirá la edificación de un total de 3.213 viviendas.

Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 40% del total de la edificabilidad residencial proyectada dentro del ámbito.

Cautela arqueológica

En la delimitación de las zonas de cautelas arqueológicas se introducen usos de sistemas generales de espacios libres, además de otros usos que estarán sujetas a criterios de preservación y sostenibilidad, asegurando que cualquier nueva actividad o infraestructura dentro de las zonas de cautela arqueológica no altere ni comprometa la integridad del patrimonio.

Sistema local de Espacios libres y zonas verdes

La estructura de matriz verde se ordena como espacios libres locales transversales al ámbito, hacia el río Guadaíra, interconectados entre sí, formando una matriz verde reconocible.

El sistema general de espacios libres se ubica mayormente en la zona de policía del rio Guadaira, como parte del anillo vede de la ciudad de Sevilla.

El sistema local de espacios libres se concibe con el propósito de mantener y respetar, en la mayor medida posible, el flujo natural de las aguas dentro del ámbito, alineándose con el trazado establecido en el deslinde correspondiente. Buscando preservar la dinámica hídrica del territorio, favoreciendo la integración del medio natural con la estructura urbana y minimizando posibles alteraciones en los cauces existentes.

No obstante, se identifican ciertos tramos de arroyos que, dentro de la ordenación, no han sido calificados como espacios libres, lo que implica que su curso natural no quedará completamente preservado en superficie. Como consecuencia, será necesario incrementar el número de tramos conducidos, es decir, la canalización parcial de ciertos cursos de agua mediante infraestructuras hidráulicas que permitan su integración con la malla urbana sin comprometer la funcionalidad del drenaje natural.

Este proceso de conducción de aguas se llevará a cabo con criterios técnicos que garanticen su eficiencia y sostenibilidad, priorizando soluciones que minimicen impactos y favorezcan la gestión adecuada de los recursos hídricos, evitando riesgos de inundación y asegurando la compatibilidad con el desarrollo urbanístico del área.

Sistema local de Equipamientos comunitarios básicos

Se incorporan los equipamientos conforme con el estándar dotacional previsto en el PGOU, localizándolos de tal manera que sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de los vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad...).

Se establece la reserva dotacional prevista en el PGOU.

Se muestran a continuación las imágenes ilustrativas de la ordenación propuesta en esta alternativa.

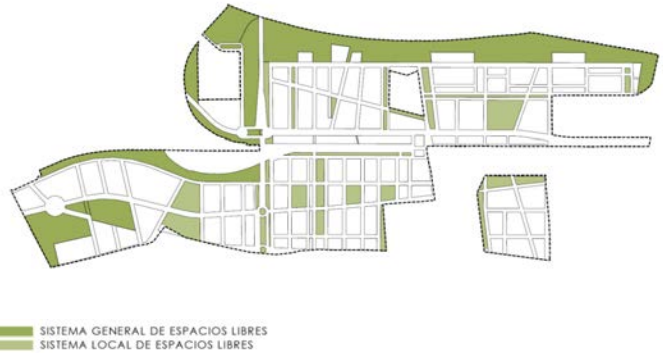
1. ARROYOS



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 101/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

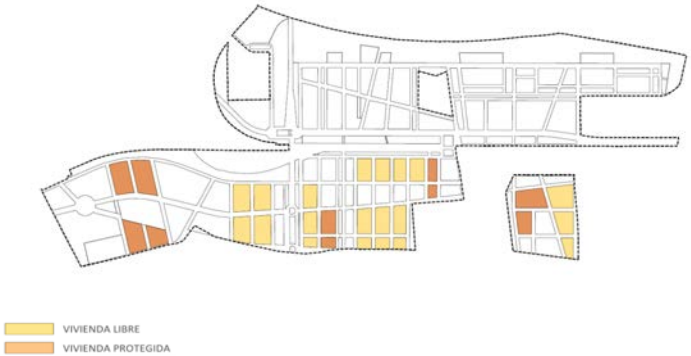
2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES



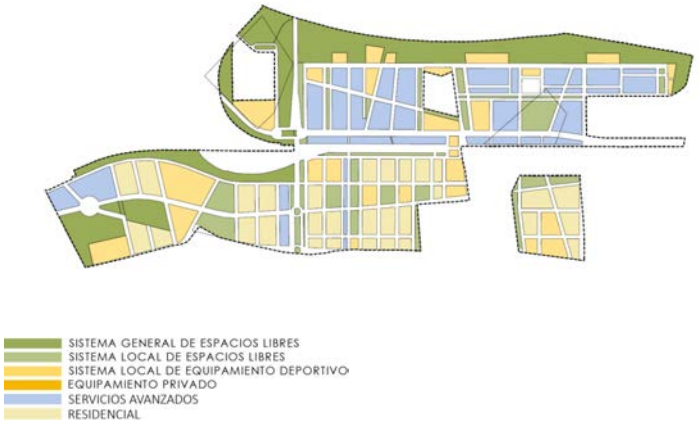
3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS



4. DISTRIBUCIÓN VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA



5. DISTRIBUCIÓN DE USOS



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Estado: Firmado
Página: 102/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46

1.3.7.3. ALTERNATIVA 2. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Esta "Alternativa 2" propone el inicio de tramitación del expediente urbanístico conforme a la ley LISTA y su desarrollo reglamentario, la Ley GICA y con una distribución de usos que permita el cumplimiento de la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), en relación al incremento de la edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas.

Se propone partir de ordenación gráfica de la distribución de usos prevista en el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente, ajustando las edificabilidades asignadas para dar cumplimiento al incremento de viviendas protegidas que deviene el cumplimiento del nuevo marco legal estatal, reservándose el 40% de la edificabilidad residencial total para vivienda protegida.

Esta ordenación, que parte de la descrita en la Alternativa 0, cuenta con todos los informes sectoriales favorables y aprobación definitiva municipal, al mismo tiempo la ordenación cumple con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística. Además de ello, propone una distribución de usos lucrativos, que incorpora reserva de suelo para vivienda protegida correspondiente con el 40% de la edificabilidad residencial total y ajusta las edificabilidades del resto de usos lucrativos de manera acorde con las necesidades sociales actuales.

Se muestra a continuación la tabla con los parámetros urbanísticos de esta Alternativa 2, junto con la imagen de la ordenación propuesta en la misma:

	ALTERNATIVA 2	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.064.722 m²s	
SPA	19.238 m²s	
DPH	19.987 m²s	
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m²s	
EDIFICABILIDAD	1.249.975 m²t	0,62 m²t/m²s
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t	60,00%
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t	40,00%
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	
Nº VIVIENDAS TOTALES	9.910 viv	48,00 viv/ha
Nº VIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	57,63%
Nº VIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv	42,37%



Superficie total			2.064.722 m²s
Suelo Público Asociado			19.238 m²s
DPH			19.987 m²s
Superficie con aprovechamiento			2.025.497 m²s
RESIDENCIAL			422.611 m²s
SERVICIOS AVANZADOS			128.492 m²s
DOTACIONES	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		237.888 m²s
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		282.171 m²s
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			20.000 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL		421.369 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV		84.026 m²s
SISTEMA LOCAL VIARIO	SLV		354.287 m²s
	Plazas de aparcamiento	7.084 plazas	
INFRAESTRUCTURA URBANA	IU		7.575 m²s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	IF		106.303 m²s

A continuación, se describen las principales determinaciones de la ordenación:

Usos globales

La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, ampliando los usos residenciales hacia el Guadaira.

La estructura interna se integra los enclaves autónomos existentes y generar espacios libres transversales, para reconocer el Guadaira.

Interconexión con el exterior

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 103/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad y permite la integración del área en el sistema urbano preexistente, proponiendo infraestructuras de comunicación que facilitan la conectividad, como la vía SGV-DBP-08, conocida como la Avenida Tiro de Línea – Pítamo. Esta propuesta se desarrolla de manera autónoma, sin depender de la ejecución de otras infraestructuras externas, como la aún incierta construcción de la vía intermunicipal SE-35, cuyo avance o realización no condiciona la implementación de la red viaria planteada.

Ferrocarril e intermodalidad

La alternativa contempla la integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar significativamente la conectividad y accesibilidad para los residentes y visitantes del ámbito. Esta incorporación no solo facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, sino que también promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado.

Asimismo, se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.

Trazado urbano

En cuanto al trazado de la ordenación, la malla, con un lado aproximado de doscientos metros, consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo.

Las piezas han encontrado una modulación lo suficientemente flexible para integrar las preexistencias, manteniendo la independencia funcional las islas existentes, pero abriendo la posibilidad de que en el futuro espacios de infraestructuras o destinados a en la actualidad a defensa puedan integrarse en el espacio residencial o de actividades económicas planteado.

Los espacios contenidos en esta malla, generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. Así este espacio aparentemente desordenado adquiere un método con la capacidad de albergar tanto las islas ya activadas (Ciudad deportiva del Sevilla, centro comercial, acuartelamientos, colegios privados, club de tenis Pítamo…), como aquellas que se irán activando en el tiempo.

Vivienda protegida

Se ha establece una reserva específica de suelo destinada a la construcción de vivienda protegida, para una edificabilidad residencial de vivienda protegida de 420.931 metros cuadrados de techo (m^2t), lo que permitirá la edificación de un total de 4.199 viviendas.

Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 40% del total de la edificabilidad residencial proyectada dentro del ámbito, lo que refleja un claro compromiso con la promoción de políticas de vivienda social y el equilibrio en la oferta habitacional.

Cautela arqueológica

Dentro de la zona de cautela arqueológica, se implementan sistemas generales de espacios libres. El propósito fundamental de esta medida es asegurar la protección y el respeto del entorno dentro del área de cautela arqueológica, evitando cualquier alteración que pudiera comprometer su valor histórico o patrimonial. Para lograrlo, se procura, en la medida de lo posible, mantener la coherencia y armonía del lugar, garantizando que las intervenciones realizadas sean compatibles con su contexto original. Todo ello se lleva a cabo en estricto cumplimiento del ámbito delimitado y conservación establecidas para dicha área, con el fin de salvaguardar su integridad y permitir su adecuada protección a lo largo del tiempo.

Sistema local de Espacios libres y zonas verdes

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

El trazado de espacios libres respeta entiende el espacio público como grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los arroyos que discurren por el ámbito, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir. Este sistema de espacios libres respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

Sistema local de Equipamientos comunitarios básicos

Se proyectan espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: proximidad y referencia: hace falta que la reserva de equipamientos sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de los vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad…)

La localización entorno al espacio central de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 104/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios.

Las reservas y estándares dotacionales cumplen lo dispuesto en el artículo 82 del RGLISTA.

Teniendo en cuenta que el estándar planteado en la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente excede el estándar del artículo 82 del RGLISTA se opta por mantener las reservas dotacionales del Plan Parcial aprobado definitivamente, siendo superior al estándar previsto, en beneficio de la ciudad.

En resumen, esta alternativa se basa en la propuesta de ordenación planteada en la alternativa 0, manteniendo el Plan Parcial aprobado definitivamente y sometiéndolo a tramitación ambiental conforme a la legislación vigente, y realizando en el mismo modificaciones que conducen a su adaptación a dicha legislación (incremento de vivienda protegida a un 40%), y a un incremento en la edificabilidad para posibilitar un incremento en el número de viviendas sin comprometer las superficies destinadas a espacios libres, equipamientos y Sistemas Generales.

Se muestran a continuación las imágenes ilustrativas de la ordenación propuesta, que tal y como se ha comentado anteriormente servirán de base para la evaluación comparativa de alternativas que se abordará en el epígrafe 5.1. de este documento.

1. ARROYOS



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

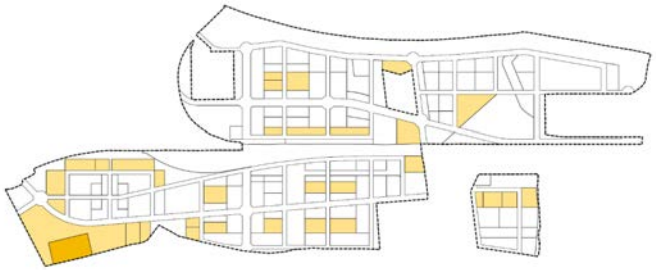
Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 105/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES



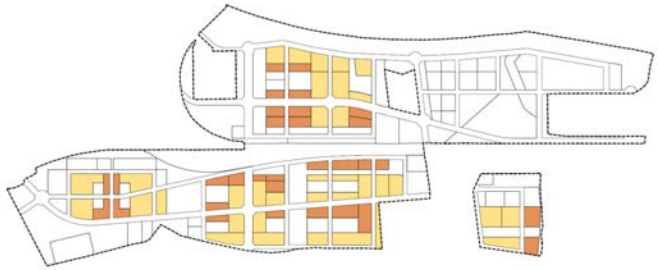
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS



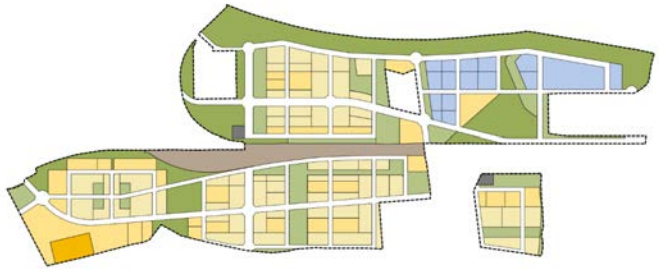
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SIPS
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EQUIPAMIENTO PRIVADO

4. DISTRIBUCIÓN VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA



VIVIENDA LIBRE
VIVIENDA PROTEGIDA

5. EQUIDISTRIBUCIÓN DE USOS



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
SERVICIOS AVANZADOS
RESIDENCIAL

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 106/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.7.4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

A partir del análisis justificativo de alternativas realizado en el epígrafe anterior, se ha elaborado una tabla multicriterio, considerando las siguientes variables, que incluyen las derivadas de las consideraciones del Documento de Alcance:

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Desarrollar crecimiento urbano que aproveche las condiciones medioambientales existentes.

La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, reforzándose las conexiones.

Incorporación del ferrocarril de cercanías e introducción de intermodalidad al transporte colectivo.

Implantación de usos de tecnologías avanzadas en banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril.

Integración de los enclaves autónomos existentes y generación de espacios libres transversales al Guadaira.

Vertebración sobre el trazado del viario estructurante intersectorial.

Respeto de los usos incompatibles.

Integración en la estructura urbanística general y criterios de Sistemas Generales del PGOU.

Reserva de dotaciones adecuada a la legislación vigente.

Reserva de suelo para Vivienda de Protección Oficial adecuada a la legislación vigente.

Consideración de la afección arqueológica.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Ocupación racional y eficiente del suelo.

Modelo de ciudad.

Movilidad sostenible.

Resiliencia frente al cambio climático.

Fomentar la eficiencia energética.

Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.

FRAGILIDAD DEL MEDIO

Emisión de Gases de Efecto Invernadero.

Adaptación al cambio climático.

Afección a la flora y fauna protegida.

Afección al Domino Público Marítimo-Terrestre.

Afección al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre.

Afección a zonas inundables.

Consumo del recurso agua.

Contaminación del recurso agua.

Contaminación acústica.

Afección a vías pecuarias.

Afección al paisaje.

Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

NECESIDADES DE CRECIMIENTO

Calidad de vida de la población.

Dinámica de la actividad económica.

Dinámica del empleo.

SALUD HUMANA Y POBLACIÓN

Alteración severa del medio físico.

Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.

Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.

Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.

Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.

Afección a fenómenos catastróficos.

Se ha dado un peso ponderado a cada uno de estos criterios a la hora de valorar la viabilidad global de la actuación.

A continuación se muestra tabla-resumen con la asignación de valores para cada criterio, y el peso que tendrá cada uno de ellos en la valoración global realizada en el análisis multicriterio:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
107/132

Criterio	Puntuación		Peso
	1	5	
Objetivos de planeamiento	Nulo cumplimiento de objetivos.	Total cumplimiento de objetivos.	15 %
Criterios de sostenibilidad	Mínima consideración de criterios.	Máxima consideración de criterios.	25 %
Fragilidad del medio	Mayor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	Menor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	30 %
Necesidades de crecimiento	Respuesta nula a necesidades de crecimiento.	Mejor respuesta a necesidades de crecimiento.	15 %
Salud humana y población	Menor interés social y mayor afección sobre la salud humana.	Mayor interés social y menor afección sobre la salud humana	15 %

A partir de los criterios anteriores, se realiza a continuación el análisis cuantitativo de las tres alternativas de ordenación valoradas.

1.3.7.1. ANÁLISIS MULTICRITERIO

Se incluye una tabla de valoración detallada de cada una de las variables consideradas para los crterios anteriores, analizadas para las tres alternativas de ordenación propuesta.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 108/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO			
Desarrollar crecimiento urbano que aproveche las condiciones medioambientales existentes	La alternativa desarrolla un crecimiento urbano que aprovecha las condiciones ambientales del entorno.	La alternativa desarrolla un crecimiento urbano que aprovecha las condiciones ambientales del entorno.	La alternativa desarrolla un crecimiento urbano que aprovecha las condiciones ambientales del entorno.
La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, reforzándose las conexiones transversales metropolitanas entre Quintos y Sevilla	La estructura viaria general permite la integración del área en el sistema urbano preexistente, proponiendo infraestructuras de comunicación que facilitan la conectividad, como la vía SGV-DBP-08, conocida como la Avenida Tiro de Línea – Pítamo. Esta propuesta se desarrolla de manera autónoma, sin depender de la ejecución de otras infraestructuras externas, como la aún incierta construcción de la vía intermunicipal SE-35, cuyo avance o realización no condiciona la implementación de la red viaria planteada.	La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, se desarrolla con el objetivo de lograr una integración armónica con la red urbana existente, permitiendo una conectividad fluida y eficiente con el entorno. Se encuentra la incorporación de la vía identificada como SGV-DBP-08, correspondiente a la Avenida Tiro de Línea – Pítamo, que desempeñará un papel clave en la articulación del tráfico y en la distribución de los flujos de transporte en la zona. No obstante, la efectividad y funcionalidad plena de esta infraestructura dependen en gran medida de la ejecución de la vía intermunicipal SE-35, cuya realización aún es incierta.	La estructura viaria general permite la integración del área en el sistema urbano preexistente, proponiendo infraestructuras de comunicación que facilitan la conectividad, como la vía SGV-DBP-08, conocida como la Avenida Tiro de Línea – Pítamo. Esta propuesta se desarrolla de manera autónoma, sin depender de la ejecución de otras infraestructuras externas, como la aún incierta construcción de la vía intermunicipal SE-35, cuyo avance o realización no condiciona la implementación de la red viaria planteada.
Incorporación del ferrocarril de cercanías e introducción de intermodalidad al transporte colectivo	Integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar la conectividad y accesibilidad. Esto facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado. Se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones	Integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar la conectividad y accesibilidad. Esto facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado. Se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones	Integración de la estación del ferrocarril de cercanías, lo que permitirá mejorar la conectividad y accesibilidad. Esto facilita el acceso a servicios ferroviarios eficientes, promueve la movilidad sostenible y reduce la dependencia del transporte privado. Se introduce el concepto de intermodalidad en el sistema de transporte colectivo, lo que implica la creación de conexiones

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.	fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.	fluidas y eficientes entre diferentes medios de transporte, como autobús y bicicleta.
Implantación de usos de tecnologías avanzadas en banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril	La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, ampliando los usos residenciales hacia el Guadaira. L	La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, sin llevar usos residenciales al lado oeste del ferrocarril, lo que provoca un alejamiento de los usos residenciales del entorno fluvial. La edificabilidad asignada a los servicios avanzados frente a la superficie de suelo asignado supone un esponjamiento de este uso, provocando una mayor densidad edificatoria y aumento de alturas, en el entorno de los usos residenciales.	La ordenación implanta los usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril, ampliando los usos residenciales hacia el Guadaira.
Integración de los enclaves autónomos existentes y generación de espacios libres transversales al Guadaira	El trazado de la ordenación parte de la malla, con un lado aproximado de doscientos metros que consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo. Los espacios contenidos en esta malla, generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con	El trazado se fundamenta en el desarrollo de una malla ortogonal con una integración armónica y cohesionada de los elementos urbanos, infraestructuras y espacios que, hasta ahora, se habían implantado de manera dispersa y aislada. El diseño de la retícula viaria se basa en una malla de dimensiones reducidas, cuya configuración actual presenta limitaciones en términos de optimización del espacio destinado a viario rodado. Esta disposición prioriza el transporte motorizado, lo que se traduce en aumento de la superficie	El trazado de la ordenación parte de la malla, con un lado aproximado de doscientos metros que consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo. Los espacios contenidos en esta malla, generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
109/132
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra.	impermeable, reduciendo la eficiencia en la gestión del suelo y generando posibles impactos en términos de sostenibilidad y drenaje urbano. La estructura de matriz verde se ordena como espacios libres locales transversales al ámbito, hacia el río Guadaíra, conectados entre sí, formando una matriz verde reconocible. El sistema general de espacios libres se ubica mayormente en la zona de policía del rio Guadaira, como parte del anillo verde de la ciudad de Sevilla. El sistema local de espacios libres se implementa en la mayor medida posible sobre el flujo natural de las aguas en el ámbito . No obstante, se identifican tramos de arroyos que, dentro de la ordenación, no han sido calificados como espacios libres, lo que implica que su curso natural no quedará completamente preservado en superficie. Será necesario incrementar el número de tramos conducidos.	la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra.
Vertebración sobre el trazado del viario estructurante intersectorial	La ordenación se articula en torno a un sistema de viarios estructurantes intersectoriales, compuesto por un vial paralelo al ferrocarril y un viario transversal que conectará Pítamo con Quintos. Además, se ha previsto la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira, lo que permitirá consolidar la	La ordenación se articula en torno a un sistema de viarios estructurantes intersectoriales, compuesto por un vial paralelo al ferrocarril y un viario transversal que conectará Pítamo con Quintos. Además, se ha previsto la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira, lo que permitirá consolidar la	La ordenación se articula en torno a un sistema de viarios estructurantes intersectoriales, compuesto por un vial paralelo al ferrocarril y un viario transversal que conectará Pítamo con Quintos. Además, se ha previsto la localización de sistemas generales de espacios libres en las márgenes del Guadaira, lo que permitirá consolidar la

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	conexión con la malla urbana existente y fortalecer la relación del ámbito con su entorno inmediato.	conexión con la malla urbana existente y fortalecer la relación del ámbito con su entorno inmediato.	conexión con la malla urbana existente y fortalecer la relación del ámbito con su entorno inmediato.
Respeto de los usos incompatibles	La alternativa no introduce usos incompatibles.	La alternativa no introduce usos incompatibles.	La alternativa no introduce usos incompatibles.
Integración en la estructura urbanística general y los esquemas de elementos estructurantes.	La alternativa posibilita la continuidad con la trama urbana. Prevé conexiones con el viario de la trama existente y la red de espacios libres prevista.	La alternativa posibilita la continuidad con la trama urbana. Prevé conexiones con el viario de la trama existente y la red de espacios libres prevista.	La alternativa posibilita la continuidad con la trama urbana. Prevé conexiones con el viario de la trama existente y la red de espacios libres prevista.
Reserva de dotaciones adecuada a la demanda poblacional.	Se establece la reserva dotacional prevista en el PGOU.	Se establece la reserva dotacional prevista en el PGOU.	Las reservas y estándares dotacionales cumplen lo dispuesto en el artículo 82 del RGLISTA. Teniendo en cuenta que el estándar planteado en la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente excede el estándar del artículo 82 del RGLISTA se opta por mantener las reservas dotacionales del Plan Parcial aprobado definitivamente, siendo superior al estándar legal previsto, en beneficio de la ciudad.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 110/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Reserva de suelo para vivienda protegida	Se ha establece una reserva para vivienda protegida de 304.769 m^2t, lo que permitirá la edificación de un total de 3.659 viviendas. Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 37,74% del total de la edificabilidad residencial dentro del ámbito.	Se ha establece una reserva para vivienda protegida de 368.368 m^2t, lo que permitirá la edificación de un total de 3.213 viviendas. Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 40% del total de la edificabilidad residencial dentro del ámbito.	Se ha establece una reserva para vivienda protegida de 420.931 m^2t, lo que permitirá la edificación de un total de 4.199 viviendas. Esta reserva de suelo para vivienda protegida representa un 40% del total de la edificabilidad residencial dentro del ámbito.
Reserva de suelo para subestación eléctrica	La alternativa contempla la reserva de suelo para la subestación eléctrica prevista.	La alternativa contempla la reserva de suelo para la subestación eléctrica prevista.	La alternativa contempla la reserva de suelo para la subestación eléctrica prevista.
Consideración afección arqueológica	La alternativa incopora en la ordenación, como sistema general de espacios libres, sobre las áreas de protección arqueológica , potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.	En la delimitación de las zonas de cautelas arqueológicas se introducen usos de sistemas generales de espacios libres, además de otros usos.	La alternativa incopora en la ordenación, como sistema general de espacios libres, sobre las áreas de protección arqueológica, potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.
CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD			
Ocupación racional y eficiente del suelo	La alternativa prevé una ocupación racional y eficiente del suelo basada en la planificación general, en cuanto a las previsiones de crecimiento previamente establecidas, sin comprometer los recursos naturales limitados. Para las necesidades de crecimiento previstas, se optimiza la distribución de usos lucrativos, dentro de la flexibilidad que normativamente permite el PGOU, acercándola a las necesidades de crecimiento actuales.	La alternativa prevé una ocupación racional y eficiente del suelo basada en la planificación general, en cuanto a las previsiones de crecimiento previamente establecidas, sin comprometer los recursos naturales limitados. Para las necesidades de crecimiento previstas, se toma la distribución de usos lucrativos tal y como prevé el Plan General con criterios de décadas pasadas.	La alternativa prevé una ocupación racional y eficiente del suelo garantizando un desarrollo equilibrado que responde a las necesidades de crecimiento de la población, sin comprometer los recursos naturales limitados. De acuerdo con las necesidades de crecimiento y desarrollo de infraestructuras, se toma la delimitación del suelo prevista en el PGOU para optimizar los parámetros urbanísticos, como la edificabilidad y la densidad de vivienda para satisfacer las expectativas de crecimiento.

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Modelo de ciudad	La ordenación concentra gran parte del tejido residencial en la zona de mayor centralidad, en torno al futuro apeadero, extendiéndose en dirección oeste hasta conectar con el parque que transcurre junto al nuevo cauce del rio. Los parámetros de densidad y edificabilidad recomiendan dilatar en lo posible el suelo residencial y concentrar el parque tecnológico en el espacio mejor conectado. La disposición de servicios avanzados concentrados, desde el vial central hasta ctra. de Utrera, buscan mayor independencia funcional y de organización del tráfico sin contaminar la zona residencial con tránsitos ajenos al mismo. La trama urbana genera grandes manzanas y la red de espacios libres y de itinerarios peatonales, y es recorrida por una red de espacios libres que crean itinerarios peatonales y ciclistas que conectan el ámbito. El área residencial se configura mediante distintos tipos de edificación, creando una ciudad abierta a distintos grupos de población.	La ordenación concentra el tejido residencial en la mitad este del ámbito, al este del ferrocarril y futuro apeadero, diferenciándose claramente de la trama de actividades productivas. Los parámetros de densidad y edificabilidad aplicados a la zona residencial supone un modelo de ciudad vertical y un entorno urbano intensivo. Sin embargo, en la zona de actividades productivas se genera un modelo de ciudad de baja densidad, extensiva en la zona oeste del ferrocarril, con un consumo de suelo elevado para la edificabilidad prevista. La trama urbana genera manzanas de dimensiones contenidas y es recorrida por una red de espacios libres y de itinerarios peatonales. La configuración del área residencial, caracterizada por una edificación homogénea, limitando la diversidad social en la ciudad, reduciendo la diversidad social en el entorno.	La ordenación concentra gran parte del tejido residencial en la zona de mayor centralidad, en torno al futuro apeadero, extendiéndose en dirección oeste hasta conectar con el parque que transcurre junto al nuevo cauce del rio. Los parámetros de densidad y edificabilidad recomiendan dilatar en lo posible el suelo residencial y concentrar el parque tecnológico en el espacio mejor conectado. La disposición de servicios avanzados concentrados, desde el vial central hasta ctra. de Utrera, buscan mayor independencia funcional y de organización del tráfico sin contaminar la zona residencial con tránsitos ajenos al mismo. La trama urbana genera grandes manzanas y la red de espacios libres y de itinerarios peatonales, y es recorrida por una red de espacios libres que crean itinerarios peatonales y ciclistas que conectan el ámbito. El área residencial se configura mediante distintos tipos de edificación, creando una ciudad abierta a distintos grupos de población.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 111/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Movilidad sostenible	Se prioriza la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. La alternativa prevé la localización de una estación del cercanías y la reserva de un aparcamiento público intermodal para potenciar el uso del transporte. Se siguen las indicaciones del Plan de Movilidad Sostenible no motorizada, denominado "Programa de la Bicicleta Sevilla 2020".	Supone también una mejora en la movilidad de la zona, si bien en el caso de esta alternativa se propone una ordenación con una mayor superficie de viario, que da prioridad al transporte motorizado frente al peatón. Se trata de la alternativa con una menor valoración en materia de movilidad sostenible.	Se prioriza la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. La alternativa prevé la localización de una estación del cercanías y la reserva de un aparcamiento público intermodal para potenciar el uso del transporte. Se siguen las indicaciones del Plan de Movilidad Sostenible no motorizada, denominado "Programa de la Bicicleta Sevilla 2020".
Resiliencia frente al cambio climático	Se implementan áreas de sombra en espacios públicos y zonas verdes mediante el aumento de densidad de vegetación y mantenimiento del suelo natural. Utilización de pavimentos de colores claros. Obligación de tratamiento vegetal de las parcelas privadas. Se siguen las actuaciones para evitar la inundación de los terrenos. Propuesta de espacios libres que supone mejora respecto al estado actual en términos de sumidero de CO2.	La propuesta de movilidad supone una menor adaptación al cambio climático que en las otras dos alternativas, dando prioridad a los desplazamientos motorizados frente al peatón.	Se implementan áreas de sombra en espacios públicos y zonas verdes mediante el aumento de densidad de vegetación y mantenimiento del suelo natural. Utilización de pavimentos de colores claros. Obligación de tratamiento vegetal de las parcelas privadas. Se siguen las actuaciones para evitar la inundación de los terrenos. Propuesta de espacios libres que supone mejora respecto al estado actual en términos de sumidero de CO2.
Fomentar la eficiencia energética	La edificación quedará obligada a la instalación de fuentes de energía renovable y obligada a implantar medidas que mejoren la eficiencia de la envolvente de las edificaciones. Medidas ambientales en la línea del	La edificación quedará obligada a la instalación de fuentes de energía renovable y obligada a implantar medidas que mejoren la eficiencia de la envolvente de las edificaciones. Medidas ambientales en la línea del	La edificación quedará obligada a la instalación de fuentes de energía renovable y obligada a implantar medidas que mejoren la eficiencia de la envolvente de las edificaciones. Medidas ambientales en la línea del

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	fomento de la eficiencia energética: bioclimatismo, gestión de residuos, reciclaje,...	fomento de la eficiencia energética: bioclimatismo, gestión de residuos, reciclaje,...	fomento de la eficiencia energética: bioclimatismo, gestión de residuos, reciclaje,...
Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos	Plantea la utilización de las redes urbanas de abastecimiento y saneamiento. Se prevé red separativa de aguas residuales y pluviales. Se facilita y conduce las aguas de lluvias en zonas verdes y espacios libres hacia el subsuelo. El sistema de alumbrado utilizará luminarias de bajo consumo y minimización de la contaminación lumínica. El riego se realizará mediante sistemas de bajo consumo.	Plantea la utilización de las redes urbanas de abastecimiento y saneamiento. Se prevé red separativa de aguas residuales y pluviales. Se facilita y conduce las aguas de lluvias en zonas verdes y espacios libres hacia el subsuelo. El sistema de alumbrado utilizará luminarias de bajo consumo y minimización de la contaminación lumínica. El riego se realizará mediante sistemas de bajo consumo.	Plantea la utilización de las redes urbanas de abastecimiento y saneamiento. Se prevé red separativa de aguas residuales y pluviales. Se facilita y conduce las aguas de lluvias en zonas verdes y espacios libres hacia el subsuelo. El sistema de alumbrado utilizará luminarias de bajo consumo y minimización de la contaminación lumínica. El riego se realizará mediante sistemas de bajo consumo.
FRAGILIDAD DEL MEDIO			
Contaminación de suelos	Las actividades previstas no suponen la contaminación del suelo, más allá de las afecciones potenciales en fase de obra para las que se propondrán medidas preventivas.	Las actividades previstas no suponen la contaminación del suelo, más allá de las afecciones potenciales en fase de obra para las que se propondrán medidas preventivas.	Las actividades previstas no suponen la contaminación del suelo, más allá de las afecciones potenciales en fase de obra para las que se propondrán medidas preventivas.
Emisión de gases de efecto invernadero	Potencialmente podría producirse el incremento de la emisión de gases de efecto invernadero fruto del incremento de la movilidad y los usos residenciales.	Incremento en la emisión de GEI como consecuencia de las nuevas actividades urbanas propuestas. Incremento superior al de las Alternativas 0 y 2 por la mayor superficie de viario y la mayor prioridad al vehículo motorizado frente al peatón.	Incremento en la emisión de GEI como consecuencia de las nuevas actividades urbanas propuestas. Se prevé un incremento mayor que el de la Alternativa 0 por el mayor número de viviendas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 112/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Adaptación al cambio climático	Propuesta de espacios libres que supone una mejora respecto a la situación actual en términos de sumidero de CO2. Se adoptan medidas en relación con los efectos "isla de calor" con la extensión de zonas verdes, creación de sombra en espacio público y zonas verdes, aumento de suelo natural y reducción de áreas pavimentadas.	La propuesta de movilidad supone una menor adaptación al cambio climático que en las otras dos alternativas, dando prioridad a los desplazamientos motorizados frente al peatón.	Propuesta de espacios libres es más beneficiosaque en la alternativa 1 y similar a la alternativa 2 en términos de sumideros de CO2 y propuesta de espacios libres con efecto "isla de calor".
Afección a la flora y fauna protegida	No se identifican afecciones significativas	No se identifican afecciones significativas	No se identifican afecciones significativas
Afección al dominio público marítimo-terrestres	No se identifican afecciones significativas	No se identifican afecciones significativas	No se identifican afecciones significativas
Afección al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre	Se respeta e incorpora el trazado del DPH y sus zonas de servidumbre en la red de espacios libres de la ordenación.	La propuesta de ordenación no clasifica el 100% del trazado de los arroyos innominados del sector como Espacios Libres, dejando tramos a los que debería buscarse solución (Sistemas Locales).	Se respeta e incorpora el trazado del DPH y sus zonas de servidumbre en la red de espacios libres de la ordenación.
Afección a zonas inundables	Se adoptan las medidas establecidas en el estudio de inundabilidad conforme a las determinaciones de CHG para el desarrollo urbanístico de los terrenos y que son compatibles con la ordenación.	Se adoptan las medidas establecidas en el estudio de inundabilidad conforme a las determinaciones de CHG para el desarrollo urbanístico de los terrenos y que son compatibles con la ordenación.	Se adoptan las medidas establecidas en el estudio de inundabilidad conforme a las determinaciones de CHG para el desarrollo urbanístico de los terrenos y que son compatibles con la ordenación.
Consumo del recurso agua	Se prevé un incremento en el consumo de recursos hídricos con la propuesta de desarrollo vigente en la actualidad, por el incremento previsto en el número de viviendas. Este incremento puede se rasumido por el sistema, por tener capacidad suficiente, de	El incremento previsto es menor que en la alternativa 0 por el menor número de viviendas previsto.	El incremento previsto es mayor que en las alternativas 0 y 1 por el mayor número de viviendas previsto.

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	acuerdo con los informes de EMASESA.		
Contaminación del recurso agua	Conducción de todas las aguas residuales a depuradora. Conducción de aguas residuales a cauce público, previo tratamiento. En la zona de actividades productivas se implementan instalaciones propias de depuración previas al vertido a la red cuando se generen materias en niveles superiores a las capacidades del sistema.	Conducción de todas las aguas residuales a depuradora. Conducción de aguas residuales a cauce público, previo tratamiento. En la zona de actividades productivas se implementan instalaciones propias de depuración previas al vertido a la red cuando se generen materias en niveles superiores a las capacidades del sistema.	Conducción de todas las aguas residuales a depuradora. Conducción de aguas residuales a cauce público, previo tratamiento. En la zona de actividades productivas se implementan instalaciones propias de depuración previas al vertido a la red cuando se generen materias en niveles superiores a las capacidades del sistema.
Contaminación acústica	Se prevén afecciones en fase de obras por incremento en los niveles acústicos. En fase de funcionamiento, incremento del ruido en la zona como consecuencia de la actividad urbana. Se implementan las medidas correctoras previstas en el Estudio Acústico necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las zonas que superen los límites establecidos en la legislación.	Se prevén afecciones en fase de obras por incremento en los niveles acústicos. En fase de funcionamiento, incremento del ruido en la zona como consecuencia de la actividad urbana. Se implementan las medidas correctoras previstas en el Estudio Acústico necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las zonas que superen los límites establecidos en la legislación.	Se prevén afecciones en fase de obras por incremento en los niveles acústicos. En fase de funcionamiento, incremento del ruido en la zona como consecuencia de la actividad urbana. Se implementan las medidas correctoras previstas en el Estudio Acústico necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las zonas que superen los límites establecidos en la legislación.
Afección a vías pecuarias	Afección potencial sobre dos vías pecuarias, una de ellas (Vereda del Rayo) atravesando el sector.	Afección potencial sobre dos vías pecuarias, una de ellas (Vereda del Rayo) atravesando el sector.	Esta propuesta incorpora un estudio específico de vías pecuarias con soluciones a nivel de ordenación para prevenir afecciones

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 113/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Afección al paisaje	La propuesta de ordenación incluye una serie de zonas verdes que suponen una mejora en el paisaje de la zona de estudio frente a la situación actual de los terrenos. En concreto, la Alternativa mantiene como imagen el espacio libre de sistema general localizado jutno al Guadaira, e implementa una red de espacios libres y zonas verdes locales que valorizan y potencian su imagen	La propuesta de ordenación incluye una serie de zonas verdes que suponen una mejora en el paisaje de la zona de estudio frente a la situación actual de los terrenos.	La mejora prevista con el nuevo sistema de zonas verdes se intensifica por la integración paisajística derivada de la inclusión de los criterios del Estudio de Integración Paisajística de los arroyos. La Alternativa mantiene como imagen el espacio libre de sistema general localizado junto al Guadaira, e implementa una red de espacios libres y zonas verdes locales que valorizan y potencian su imagen.
Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico	La alternativa incopora en la ordenación, como sistema general de espacios libres, sobre las áreas de protección arqueológica del yacimiento de "Fuentequintillos", potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.	Afección prevista sobre los yacimientos arqueológicos en el sector, al no clasificarse en su integridad como Espacios Libres.	La alternativa incopora en la ordenación, como sistema general de espacios libres, sobre las áreas de protección arqueológica del yacimiento de "Fuentequintillos", potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.
NECESIDADES DE CRECIMIENTO			
Calidad de vida de la población	La transformación urbanística de los terrenos permite la extensión urbana con usos residenciales, actividades productivas, reserva de terrenos para la localización de sistemas generales al servicio de la población y la previsión de vivienda protegida, conforme a las previsiones del PGOU	La transformación urbanística de los terrenos permite la extensión urbana con usos residenciales, actividades productivas, reserva de terrenos para la localización de sistemas generales al servicio de la población y la previsión de vivienda protegida, conforme a las previsiones del PGOU	La transformación urbanística de los terrenos permite la extensión urbana con usos residenciales, actividades productivas, reserva de terrenos para la localización de sistemas generales al servicio de la población y la previsión de vivienda protegida, incrementándose las previsiones del PGOU.

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Dinámica de la actividad económica	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales con la finalidad de diversificar los usos en aplicación de la vigente legislación urbanística. La mezcla de usos en cada una de las manzanas favorece la creación de sinergias y dinámicas positivas, favoraciendo los recorridos peatonales.	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales con la finalidad de diversificar los usos en aplicación de la vigente legislación urbanística. La mezcla de usos en cada una de las manzanas favorece la creación de sinergias y dinámicas positivas, favoraciendo los recorridos peatonales.	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales con la finalidad de diversificar los usos en aplicación de la vigente legislación urbanística. La mezcla de usos en cada una de las manzanas favorece la creación de sinergias y dinámicas positivas, favoraciendo los recorridos peatonales.
Dinámica del empleo	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales, con usos de servicios terciarios, generadoras de empleo, sin ajustarse a las necesidades actuales.	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales, con usos de servicios terciarios, generadoras de empleo, sin ajustarse a las necesidades actuales.	La alternativa prevé el desarrollo de actividades productivas y residenciales, con usos de servicios terciarios, generadoras de empleo, ajustándose los parámetros a las necesidades actuales.
SALUD HUMANA Y POBLACIÓN			
Alteración severa del medio físico	No se prevén alteraciones severas del medio físico, por ubicarse la actuación en zona urbana, rodeada de usos urbanos y completamente alterada, sin conservar ya la geomorfología natural de la zona.	No se prevén alteraciones severas del medio físico, por ubicarse la actuación en zona urbana, rodeada de usos urbanos y completamente alterada, sin conservar ya la geomorfología natural de la zona.	No se prevén alteraciones severas del medio físico, por ubicarse la actuación en zona urbana, rodeada de usos urbanos y completamente alterada, sin conservar ya la geomorfología natural de la zona.
Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales	La alternativa permite la satisfacción de todas las infraestructuras urbanas para el crecimiento previsto, sin afección negativa para el resto de la población.	La alternativa permite la satisfacción de todas las infraestructuras urbanas para el crecimiento previsto, sin afección negativa para el resto de la población.	La alternativa permite la satisfacción de todas las infraestructuras urbanas para el crecimiento previsto, sin afección negativa para el resto de la población.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
114/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras	La alternativa no afecta negativamente a espacios libres existentes. La alternativa prevé nuevos espacios libres que completan a los existentes en el municipio.	La alternativa no afecta negativamente a espacios libres existentes. La alternativa prevé nuevos espacios libres que completan a los existentes en el municipio.	La alternativa no afecta negativamente a espacios libres existentes. La alternativa prevé nuevos espacios libres que completan a los existentes en el municipio.
Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios	La propuesta de ordenación incluye una serie de zonas verdes, espacios libres y equipamientos comuntiarios que suponen una considerable mejora en este sentido frente a la situación actual.	La propuesta de ordenación incluye una serie de zonas verdes, espacios libres y equipamientos comunitarios que suponen una considerable mejora frente a la situación actual. Este sistema local de espacios libres respeta en su mayoría el flujo natural de las aguas en su trazado, si bien quedan tramos de arroyos que no se clasifican como espacio libre, incrementando los tramos conducidos.	La mejora prevista en la alternativa 0 se intensifica por la inclusión de los criterios que emanan del Estudio de Integración Paisajística de los arroyos elaborado; incluyendo el reajuste en la ordenación para generar grandes corredores longitudinales de espacios libres transversales al Río Guadaira; que consigue zonas verdes más integradas en el medio.
Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población	La alternativa no prevé la implantación de actividades inadecuadas para la población.	La alternativa no prevé la implantación de actividades inadecuadas para la población.	La alternativa no prevé la implantación de actividades inadecuadas para la población.
Afección a fenómenos catastróficos	No se identifican afecciones significativas sobre riesgo de fenómenos catastróficos. Se adoptan medidas del estudio de inundabilidad, conforme las previsiones de CHG.	No se identifican afecciones significativas sobre riesgo de fenómenos catastróficos. Se adoptan medidas del estudio de inundabilidad, conforme las previsiones de CHG.	No se identifican afecciones significativas sobre riesgo de fenómenos catastróficos. Se adoptan medidas del estudio de inundabilidad, conforme las previsiones de CHG.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 115/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

A partir de dicha tabla, se asignará una puntuación a cada una de las variables. La media aritmética de la puntuación de cada variable que forme parte de este criterio, será la puntuación global asignada a dicho criterio para cada alternativa.

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO			
Desarrollar crecimiento urbano que aproveche las condiciones medioambientales existentes	5	5	5
La estructura diversifica las condiciones de accesibilidad, reforzándose las conexiones transversales metropolitanas entre Quintos y Sevilla	5	3	5
Incorporación del ferrocarril de cercanías e introducción de intermodalidad al transporte colectivo	5	5	5
Implantación de usos de tecnologías avanzadas en banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril	5	4	5
Integración de los enclaves autónomos existentes y generación de espacios libres transversales al Guadaira	5	5	5
Vertebración sobre el trazado del viario estructurante intersectorial	5	5	5
Respeto de los usos incompatibles	5	5	5
Integración en la estructura urbanística general y criterios de Sistemas Generales del PGOU.	5	5	5
Reserva de dotaciones adecuada a legislación vigente	5	5	5
Reserva de suelo para VPO adecuada a legislación vigente	3	5	5
Reserva de suelo para subestación eléctrica	5	5	5
Consideración afección arqueológica	5	4	5
VALOR MEDIO	4.83	4.67	5.00
CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD			
Ocupación racional y eficiente del suelo	5	5	5
Modelo de ciudad	5	4	5
Movilidad sostenible	5	3	5
Resiliencia frente al cambio climático	4	4	5
Fomentar la eficiencia energética	5	5	5
Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos	5	5	5
VALOR MEDIO	4.83	4.33	5.00
FRAGILIDAD DEL MEDIO			
Contaminación de suelos	4	4	4
Emisión de gases de efecto invernadero	5	3	4
Adaptación al cambio climático	5	4	5
Afección a la flora y fauna protegida	5	5	5
Afección al dominio público marítimo-terrestres	5	5	5
Afección al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre	4	3	4
Afección a zonas inundables	5	5	5
Consumo del recurso agua	4	5	3
Contaminación del recurso agua	5	5	5
Contaminación acústica	4	4	4

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 116/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Afección a vías pecuarias	4	4	5
Afección al paisaje	4	3	4
Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico	5	4	5
VALOR MEDIO	4.54	4.15	4.46
NECESIDADES DE CRECIMIENTO			
Calidad de vida de la población	5	4	5
Dinámica de la actividad económica	5	4	5
Dinámica del empleo	5	5	5
VALOR MEDIO	5.00	4.33	5.00
SALUD HUMANA Y POBLACIÓN			
Alteración severa del medio físico	4	4	4
Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales	5	5	5
Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras	5	5	5
Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios	5	4	5
Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población	5	5	5
Afección a fenómenos catastróficos	5	5	5
VALOR MEDIO	4.83	4.67	4.83

Con este análisis por criterios de cada alternativa, se realiza la siguiente valoración cuantitativa de las mismas:

Criterio	Peso	Valoración cuantitativa por criterios					
		Alternativa 0		Alternativa 1		Alternativa 2	
		Valor	Pond.	Valor	Pond.	Valor	Pond.
Objetivos de planeamiento	15 %	4.83	0.73	4.67	0.70	5.00	0.75
Criterios de sostenibilidad	25 %	4.83	1.21	4.33	1.08	5.00	1.25
Fragilidad del medio	30 %	4.54	1.36	4.15	1.25	4.46	1.34
Necesidades de crecimiento	15 %	5.00	0.75	4.33	0.65	5.00	0.75
Salud humana y población	15 %	4.83	0.73	4.67	0.70	4.83	0.73
PUNTUACIÓN GLOBAL		4,77		4,38		4,81	

1.3.7.2. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores concurrentes en el mismo; realizándose el análisis cualitativo y cuantitativo multicriterio, se considera la Alternativa 2 como la más viable.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 117/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.8.1. Modelo de ordenación

El trazado de la malla con un lado aproximado de doscientos metros consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo. Las piezas han encontrado una modulación lo suficientemente flexible para integrar las preexistencias, manteniendo la independencia funcional las islas existentes, pero abriendo la posibilidad de que en el futuro espacios de infraestructuras o destinados a en la actualidad a defensa puedan integrarse en el espacio residencial o de actividades económicas planteado.

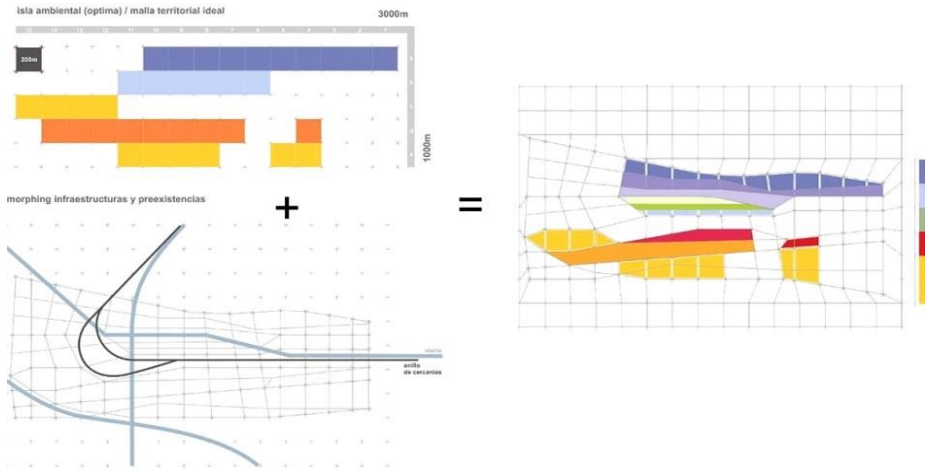
Los espacios contenidos en esta malla, que llamaremos "ISLAS", generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. Así este espacio aparentemente desordenado adquiere un método con la capacidad de albergar tanto las islas ya activadas (Ciudad deportiva del Sevilla, centro comercial, acuartelamientos, colegios privados, club de tenis Pítamo...), como aquellas que se irán activando en el tiempo.

Cada una de estas islas se formaliza cumpliendo los parámetros urbanísticos proporcionales que le corresponden, pudiéndose plantear en su interior un desarrollo libre mediante posteriores figuras de planeamiento. Desde el Plan Parcial, quedan recogidas para cada una de ellas una serie de elementos que han de contemplar. Zonas verdes correspondiendo con las escorrentías existentes o los ejes de penetración hacia el Guadaira, pasos transversales, zonas verdes interiores, o los espacios dicados a la energía. Este conjunto de condiciones marcará el desarrollo de las islas, generando la siguiente escala conceptual de la ciudad, las **MANZANAS**.

Las manzanas tendrán, a su vez, que cumplir otra serie de requisitos como espacios libres interiores privativo de uso común, espacios reservados para equipamiento, zonas de paso o unidad mínima de volúmenes. Cumpliendo estas condiciones se podrán establecer las distintas **PARCELAS**, como unidades para la edificación. Éstas estarán sometidas a consideraciones tipo - morfológicas relativas a la calidad de la vivienda, como fondos edificables, distancia entre volúmenes, superposición de usos y otros parámetros volumétricos.

Este conjunto de exigencias a las distintas escalas y desarrollada en la ordenanza del presente Plan Parcial garantiza el objetivo marcado, la construcción progresiva de una ciudad compleja e hibridada, que pueda albergar las cambiantes necesidades y realidades de la vida de sus habitantes.

La normativa vigente ofrece la posibilidad de establecer distintos usos compatibles, que permiten la formación de una ciudad más compleja e hibrida, evitando el clásico "zoning" monocultivo en la búsqueda de una "macromanzana" más compleja.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 118/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Firmado
Estado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
119/132
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.8.2. Ordenación propuesta



Dentro de las alternativas de ordenación propuestas se ha optado por una ordenación que, de una manera clara, concentre gran parte del tejido residencial en la zona de mayor centralidad del sector, en torno al futuro apeadero. Extendiéndose en dirección oeste hasta conectar con el parque que transcurre junto al nuevo cauce del rio Guadaira.

Los parámetros de densidad y edificabilidad recomiendan dilatar en lo posible el suelo residencial y concentrar el parque tecnológico en el espacio mejor conectado. La disposición de los servicios avanzados concentrados, desde el vial central hasta la carretera de Utrera, buscan una mayor independencia funcional y de organización del tráfico propio de la tecnópolis sin contaminar la zona residencial con tránsitos ajenos al mismo.

Las superficies de suelo de la ordenación son las siguientes:

SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"			
Superficie total			2.064.722 m²s
Suelo Público Asociado			19.238 m²s
DPH			19.987 m²s
Superficie con aprovechamiento			2.025.497 m²s
RESIDENCIAL			422.611 m²s
SERVICIOS AVANZADOS			128.492 m²s
DOTACIONES	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		237.888 m²s
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		282.171 m²s
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			20.000 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL		421.369 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV		84.026 m²s
SISTEMA LOCAL VIARIO	SLV		354.287 m²s
	Plazas de aparcamiento	7.084 plazas	
INFRAESTRUCTURA URBANA	IU		7.575 m²s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	IF		106.303 m²s

Se ha incorporado en la ordenación el resultado del Estudio de Caracterización Hidráulica del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla adaptando los espacios libre locales al dominio público hidráulico y la Zona de Flujo Preferente. Así mismo, se ha adaptado el suelo del sistema General Ferroviario para adaptarlo al Proyecto de construcción de un nuevo acceso ferroviario al puerto de Sevilla, en tramitación.

Se mantienen los usos del suelo que el Plan Parcial aprobado definitivamente establecía para todo el ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", adecuándose al requerimiento de reserva del suelo necesario para la implantación del cuarenta por ciento por ciento residencial destinado a vivienda protegida, conforme a la legislación estatal y al reparto para el resto de usos previstos en el Plan General.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

1.3.8.3. Caracterización del ámbito de actuación de transformación urbanística

La actuación de transformación urbanística, por sus características, ubicación en la ciudad y determinaciones urbanísticas, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano, cuya caracterización es la siguiente:

Uso global

El uso global del ámbito de actuación de transformación urbanística es, al igual que en el PGOU, **Residencial y Actividades Productivas.**

Edificabilidad global

La edificabilidad total y por usos del ámbito de actuación de transformación urbanística es la siguiente:

EDIFICABILIDAD	**1.249.975 m²t**	**0,62 m²t/m²s**
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t	
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t	
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	

Número máximo de viviendas y densidad

El número máximo de viviendas y la densidad del ámbito es la siguiente:

NºVIVIENDAS TOTALES	9.910 viv	48,00 viv/ha
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	57,63%
NºVIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv	42,37%

Nivel dotacional

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m²s	19,03 m²s/100m²t	10,00 m²s/hab
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	282.171 m²s	22,57 m²s/100m²t	20,59 m²s/hab
DOTACIONES PRIVADAS	20.000 m²s		

Espacio verde urbano

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421.369 m²s

Aparcamiento publico

El número total de plazas de aparcamiento previsto en viario público es de 7.084 plazas

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Estado: Firmado
Página: 120/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46

1.3.8.5. Justificación de la mejora para el bienestar de la población y para el cumplimiento de los fines de la actividad urbanística de la innovación del planeamiento, así como para el interés general de la población.

El artículo 119.a RGLISTA exige que las innovaciones del planeamiento general que se introducen en el presente Plan Parcial se fundamenten en la mejora que suponen para el bienestar de la población o para el cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

De igual modo, conforme al art. 4 de la LISTA, las actuaciones urbanísticas deben ajustarse a los principios generales de ordenación, debiendo justificarse que la ordenación prevista se basa, entre otras, en el interés general.

Para ello lo analizaremos desde varios puntos de vista:

En el contexto legal y urbanístico.

Desde el punto de vista legal y urbanístico, el bienestar de la población hay que circunscribirlo al modo en el que las decisiones de planificación y ordenación del territorio impactan en la vida diaria de los habitantes, promoviendo un entorno que favorezca su desarrollo integral; es decir, que incida en el estado de satisfacción y calidad de vida de los ciudadanos, incluyendo aspectos como la salud, la educación, la seguridad y el acceso a servicios básicos.

Para el art. 3 LISTA, entre los fines de la ordenación territorial se incluyen los de la consolidación de un territorio equilibrado, que facilite una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, preservando los recursos naturales y culturales, y reduciendo desigualdades entre la población; para ello, la ordenación urbanística del Plan Parcial busca un desarrollo sostenible que mantiene y mejora las condiciones de calidad de vida de la población. Ello implica que el incremento en la densidad poblacional está plenamente justificado en términos de mejora de servicios y de acceso a los equipamientos.

En cuanto al cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, se debe enlazar con el conjunto de acciones y procesos relacionados con la planificación, desarrollo y gestión del suelo. Para ello, la nueva ordenación busca optimizar el uso del suelo y mejorar la funcionalidad del Sector SUS-DBP-06. Para conseguir este objetivo, el Plan Parcial efectúa una regulación adecuada de los usos previstos, consiguiendo un desarrollo sostenible y cohesionado, en el que se define, siguiendo las determinaciones de la ficha del PGOU, la implantación de usos de tecnologías avanzadas en la banda contigua al Guadaira y nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril.

Por otra parte, se asegura la necesaria igualdad en el ejercicio de sus derechos de todos los partícipes y la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Todo ello nos permitirá incrementar la densidad poblacional favoreciendo las necesidades de esta, fomentando un desarrollo sostenible del suelo.

En resumen, estamos ante una innovación que mejora el bienestar, demostrando que tiene un impacto positivo en la calidad de vida de la población de manera integral, siendo socialmente inclusiva, económicamente viable y ambientalmente sostenible.

El art. 61 LISTA, entre los criterios para la ordenación urbanística, establece que la ordenación urbanística debe promover una ocupación racional y eficiente del suelo, evitando la dispersión urbana y favoreciendo la economía circular. Asimismo, exige garantizar la dotación de espacios libres y zonas verdes, así como la mejora de la red de transporte y accesibilidad. Estos criterios son fundamentales para asegurar que el aumento en la densidad poblacional no compromete la calidad de vida de los ciudadanos garantizándose que la población puede acceder a servicios esenciales.

Se aboga en la LISTA por un modelo de ciudad compacta que favorezca la sostenibilidad y reduzca el consumo de suelo. Este modelo se basa en la idea de que un incremento de población en un territorio puede facilitar el acceso a servicios y reducir la necesidad de desplazamientos, lo que a su vez mejora la calidad de vida y el bienestar de la población.

Por todo ello, el Plan Parcial SUS-DBP-06 se implica en dar soluciones para infraestructuras, servicios y dotaciones que mejoran, tanto la capacidad como la funcionalidad del territorio. Igualmente, el aumento del aprovechamiento lucrativo de terrenos contempla medidas compensatorias para mejorar la proporción y calidad de las dotaciones

En el contexto social y de sostenibilidad y cambio climático

La ley enfatiza la necesidad de participación de la comunidad en la toma de decisiones urbanísticas. Esto incluye la consideración de las necesidades de la población en términos de acceso a vivienda digna, espacios públicos y equipamientos. Un enfoque que escuche a la ciudadanía, que pueda justificar el aumento de densidad al demostrar que responde a demandas reales de la comunidad.

Por ello, la Junta de Compensación encargó un "Plan de Consultas" en el que se ha contactado y escuchado a informantes clave: personas físicas, interesados, entidades y organismos miembros de la comunidad; y de esta exploración se han extraído una serie de consideraciones y conclusiones que se han implementado en el planeamiento, por lo que la nueva ordenación refleja las demandas y deseos reales de la comunidad.

La legislación urbanística andaluza determina que la ordenación urbanística debe contribuir a la salud y bienestar de la población. Esto se refiere a la creación de entornos urbanos que faciliten el acceso a servicios, reduzcan la exposición a la contaminación y promuevan espacios para el esparcimiento. Un aumento en la densidad puede ser visto como positivo si se acompaña de mejoras en estos aspectos. Con esta premisa se refiere a la necesidad de creación de entornos urbanos que faciliten el acceso a servicios, reduzcan la exposición a la contaminación y promuevan espacios para el esparcimiento. Un aumento en la densidad puede ser visto como positivo si se acompaña de mejoras en estos aspectos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 121/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Código Seguro De Verificación
TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Página
122/132
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

La pandemia y el teletrabajo, entre otros factores, han incrementado la demanda de espacios residenciales de calidad en las ciudades, y particularmente en la zona Sur de Sevilla, donde existe una clara preferencia por áreas bien comunicadas y con servicios cercanos. En la nueva ordenación quedan garantizadas estas determinaciones.

Igualmente, las innovaciones que incorporan tecnologías aumentan la eficiencia de servicios públicos, facilitando la educación a distancia o mejorando la conectividad en zonas alejadas, mejorando el acceso a la información y la participación. En el ámbito del Sector se mantiene la calificación de Servicios Avanzados, cuyo destino es la implantación del uso de tecnologías avanzadas, lo que acercará a la población a estos servicios ligados al conocimiento.

Estos usos avanzados conectan con la empleabilidad y aproxima la población a los centros trabajo, generando nuevas oportunidades laborales para la población del entorno, a la vez que fomenta el emprendimiento, atraen inversiones e impulsan sectores clave de la economía local.

Respecto a la sostenibilidad e impacto ambiental, se ha evaluado y concluido que la nueva ordenación efectúa un uso eficiente de recursos del territorio, reduciendo las emisiones contaminantes y efectúan la protección de ecosistemas preexistentes. La ordenación contribuye a mitigar o adaptarse al cambio climático, mejorando la calidad de vida de la población.

Conclusión.

Como conclusión, la nueva ordenación urbanística mejora el bienestar de la población, siendo perfectamente demostrable que se cumplen los fines de la ordenación territorial, consolidándose un territorio equilibrado y sostenible en que se han considerado las necesidades sociales, y se garantizan infraestructuras adecuadas que, no solo asegura el cumplimiento de la normativa vigente, sino que también promueve un desarrollo urbano que beneficia a toda la comunidad.

Ello implica la mejora de servicios, equipamientos y mejora en el acceso a vivienda digna, conforme a las sugerencias de la participación ciudadana. La ordenación ha priorizado la creación de una ciudad moderna con infraestructuras y servicios adecuados para garantizar la calidad de vida y el bienestar de la población.

1.3.8.6. Definición de la malla urbana

1.3.8.6.1. Calificación y aprovechamiento

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m²t)				Número de viviendas		
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados			
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total
2A	**48.800**			**39.233**			**3.280**				
2A-1	7.670			6.167			515				
2A-2	41.130			33.066			2.765				
3A	**14.503**			**11.660**			**549**				
3A-1	8.169			6.568			549				
3A-2	6.334			5.092							
3D		**28.017**	**14.025**		**60.785**	**32.681**	**6.957**		**550**	**326**	**876**
R-1			6.061			12.354	1.124			123	
R-2		8.607			16.614		1.777		150		
R-3		10.410			23.541				213		
R-4		9.000			20.630		2.206		187		
R-5			7.964			20.327	1.850			203	
4A	**27.794**			**22.347**			**797**				
4A-1	5.596			4.499			376				
4A-2	6.266			5.038			421				
4A-3	7.966			6.405							
4A-4	7.966			6.405							
5A	**37.395**			**30.065**			**540**				
5A-1	4.200			3.377			282				
5A-2	3.835			3.083			258				
5A-3	6.237			5.014							
5A-4	6.052			4.866							
5A-5	4.687			3.768							
5A-6	5.644			4.538							
5A-7	2.388			1.920							
5A-8	4.352			3.499							
6C		**14.018**	**3.270**		**34.482**	**10.567**	**4.649**		**312**	**105**	**417**
R-1		7.060			17.241		1.844		156		
R-2		6.958			17.241		1.844		156		
R-3			3.270			10.567	962			105	
7A		**27.408**			**88.666**		**7.423**		**802**		**802**
R-1		10.787			33.167		5.038		300		
R-2		6.010			19.900				180		
R-3		6.472			19.900				180		
R-4		4.139			15.699		2.385		142		
7B		**8.379**	**9.877**		**25.428**	**40.098**	**7.121**		**230**	**400**	**630**
R-1		8.379			25.428		3.862		230		
R-2			4.860			20.049	3.258			200	
R-3			5.017			20.049				200	
7C		**15.749**	**9.320**		**34.853**	**31.320**	**6.577**		**316**	**313**	**629**
R-1		7.396			18.350		1.963		166		
R-2		4.481			10.458		1.118		95		
R-3		3.872			6.045		647		55		
R-4			6.092			20.641	1.878			206	
R-5			3.228			10.679	972			107	
7D		**16.985**	**17.125**		**31.326**	**39.616**	**4.463**		**285**	**396**	**681**
R-1		11.648			23.298				212		
R-2			9.210			20.217	1.840			202	
R-3			7.915			19.399	1.765			194	
R-4		5.337			8.028		859		73		
8A		**25.746**	**8.825**		**86.253**	**35.086**	**7.808**		**780**	**350**	**1.130**
R-1			4.412			17.042	2.770			170	
R-2		10.765			33.167		5.038		300		
R-3		7.414			26.543				240		
R-4		7.567			26.543				240		
R-5			4.413			18.044				180	
8B		**8.403**	**14.455**		**25.428**	**56.138**	**8.424**		**230**	**560**	**790**
R-1			7.327			28.069	4.562			280	
R-2			7.328			28.069				280	
R-3		8.403			25.428		3.862		230		
8C		**7.850**	**4.135**		**13.821**	**13.954**	**2.748**		**125**	**139**	**264**
R-1		4.733			9.570		1.023		87		
R-2		3.117			4.251		455		38		
R-3			4.135			13.954	1.270			139	
8D		**6.237**	**5.247**		**10.986**	**11.656**	**1.061**		**99**	**116**	**215**
R-1		6.237			10.986				99		
R-2			5.247			11.656	1.061			116	
9A		**7.532**	**7.228**		**26.543**	**26.065**	**1.955**		**240**	**260**	**500**
R-1			3.614			12.031	1.955			120	
R-2			3.614			14.034				140	
R-3		7.532			26.543				240		
9B			**9.196**			**36.088**	**2.933**			**360**	**360**
R-1			4.598			18.044	2.933			180	
R-2			4.598			18.044				180	
9C		**13.733**	**9.869**		**32.057**	**17.722**	**3.428**		**290**	**176**	**466**
R-1		5.661			13.215		1.413		120		
R-2		8.072			18.842		2.015		170		
R-3			1.950			3.540				35	
R-4			2.738			3.540				35	
R-5			5.181			10.642				106	
9D		**15.772**	**3.105**		**34.413**	**7.515**	**2.366**		**311**	**75**	**386**
R-1		9.341			18.680				149		
R-2		6.431			15.733		1.683		142		
R-3			3.105			7.515	684			75	
10C		**8.524**	**12.705**		**17.470**	**28.040**	**3.532**		**158**	**280**	**438**
R-1			4.049			10.489	954			105	
R-2		8.524			17.470		1.868		158		
R-3			4.373			7.789	709			78	
R-4			4.283			9.762				97	
10D		**16.451**	**3.370**		**33.330**	**8.868**	**2.338**		**301**	**88**	**389**
R-1		9.511			19.014				172		
R-2		6.940			14.316		1.531		129		
R-3			3.370			8.868	807			88	
11C		**6.058**			**9.545**		**1.021**		**86**		**86**
R-1		6.058			9.545		1.021		86		
12C		**22.753**	**8.041**		**31.862**	**12.197**	**4.517**		**288**	**122**	**410**
R-1		11.378			18.212		1.948		165		
R-2		11.375			13.650		1.460		123		
R-3			4.942			8.190	745			82	
R-4			3.099			4.007	365			40	
13C		**24.311**	**8.692**		**34.147**	**13.320**	**4.864**		**308**	**133**	**441**
R-1		10.630			17.730		1.896		160		
R-2		13.681			16.417		1.756		148		
R-3			5.593			9.313	847			93	
R-4			3.099			4.007	365			40	
	128.492	**273.926**	**148.686**	**103.305**	**631.395**	**420.931**	**89.352**		**5.711**	**4.199**	**9.910**
CLUB TENIS		**20.000**						**4992**			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

DOTACIONES LOCALES					**520.059**
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES					**237.888**
ELL 2A	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.769			
ELL 3A	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.703			
ELL 3D_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.237			
ELL 3D_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.825			
ELL 3D_3	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.540			
ELL 3D_4	ESPACIO LIBRE LOCAL	16.412			
ELL 4A	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.930			
ELL 5A_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.137			
ELL 5A_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.288			
ELL 5B	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.452			
ELL 6A	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.960			
ELL 6B	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.942			
ELL 6C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.910			
ELL 6C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.428			
ELL 7A	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.940			
ELL 7B	ESPACIO LIBRE LOCAL	10.574			
ELL 7C	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.852			
ELL 8C	ESPACIO LIBRE LOCAL	20.147			
ELL 8D	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.822			
ELL 9A	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.980			
ELL 9B	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.993			
ELL 9C	ESPACIO LIBRE LOCAL	5.282			
ELL 9D	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.138			
ELL 12C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.707			
ELL 12C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.620			
ELL 13C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.888			
ELL 13C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.458			
ELL 14	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.954			
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					**282.171**
EDUCATIVO					**150.045**
ESCUELAS INFANTILES		**19.159**	**CENTRO EDUCACIÓN PRIMARIA**		**68.167**
ED 3D EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	2.702	ED 3D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.003
ED 7B EEI A4	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	6.796	ED 8A CEIP C2	COL. EDUC. PRIMARIA	9.928
ED 8C EEI A3	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	5.898	ED 8D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.551
ED 6T EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	3.763	ED 9A CEIP C1	COL. EDUC. INF. Y PRI.	4.040
CENTRO EDUCACIÓN SECUNDARIA		**62.719**	ED 9D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.633
ED 3D IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	5.723	ED 10C CEIP C2	COL. EDUC. INF. Y PRI.	9.684
ED 7C IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.327	ED 10D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.211
ED 8B IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	6.796	ED 02 CEIP B3	COL. EDUC. PRIMARIA	8.245
ED 06 IES 16+6	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	11.286	ED 03 CEIP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.722
ED 07 IES 12+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.500	ED 04 CEIP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.150
ED 7D IES D3&/D4S	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	9.380			
ED 9B IES D13/D2	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	3.164			
ED 05 IES D57/D6	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	11.543			
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					**47.942**
SIPS-01 (S-SC)		16.958	SIPS-04 (S-SP)		12.013
SIPS-02 (S-SP)		7.493	SIPS-05 (S-SP)		4.078
SIPS-03 (S-SC)		3.000	SIPS-06 (S-SP)		4.400
DEPORTIVO					**84.184**
DEP 3D	CAMPO GRANDE POLIDEP.	7.314			
DEP 9A	PABELLÓN BÁSICO POLIDEP.	3.568			
PARQUE DEPORTIVO 01		65.536			
PARQUE DEPORTIVO 02		7.766			
DOTACIONES GENERALES					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					**421.369**
SGEL-01	ESPACIO LIBRE GENERAL	214.072			
SGEL-02	ESPACIO LIBRE GENERAL	7.553			
SGEL-03	ESPACIO LIBRE GENERAL	52.233			
SGEL-04	ESPACIO LIBRE GENERAL	8.103			
SGEL-05	ESPACIO LIBRE GENERAL	9.572			
SGEL-06	ESPACIO LIBRE GENERAL	13.351			
SGEL-07	ESPACIO LIBRE GENERAL	40.231			
SGEL-08	ESPACIO LIBRE GENERAL	42.668			
SGEL-09	ESPACIO LIBRE GENERAL	23.136			
SGEL-10	ESPACIO LIBRE GENERAL	10.450			

SISTEMA GENERAL VIARIO		**84.026**
SGV	84.026	
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO		**106.303**
SF	106.303	
INFRAESTRUCTURA URBANA		**7.570**
IU 01	3.971	
IU 02	3.604	
SISTEMA LOCAL VIARIO		**354.287**
SLV	364.287	

Aprovechamiento

Para el cálculo del aprovechamiento se han tomado los coeficientes de ponderación que se definen en el PGOU.

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	Coeficientes			APROVECHAMIENTO UAs
		Ponderación uso	Ponderación Localización	Ponderación Urbanización	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.064.722 m²s				
SPA	19.238 m²s				
DPH	19.987 m²s				
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m²s				
EDIFICABILIDAD	1.249.975 m²t				
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t	1,00			568.256 UAs
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t	0,80			303.070 UAs
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	0,85	1,00	0,90	79.028 UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t	1,00			80.417 UAs
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	0,90			4.044 UAs
NºVIVIENDAS TOTALES	9.910 viv				1.034.815 UAs
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv				
NºVIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv				

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

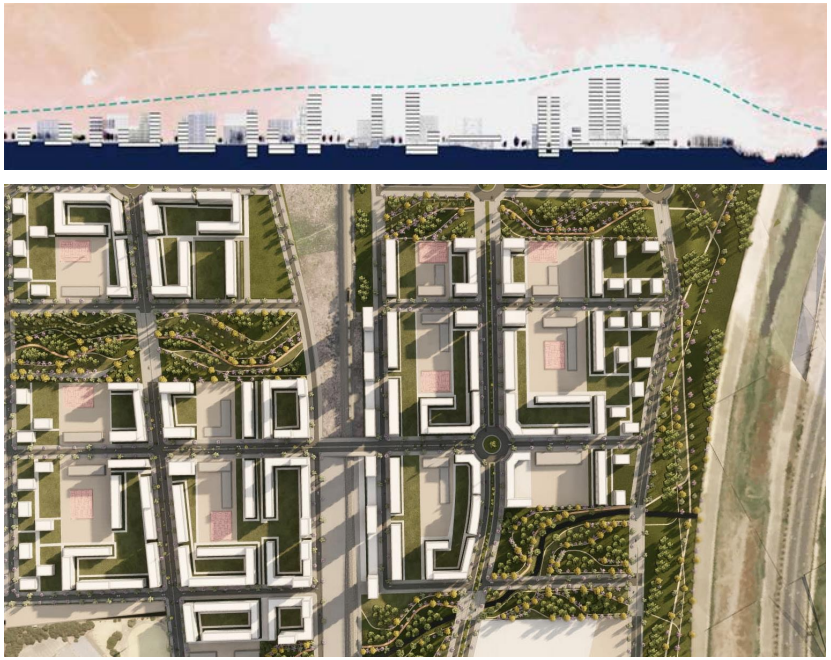
Código Seguro De Verificación
TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Página
123/132

1.3.8.6.2. El espacio residencial

La ordenación localiza gran parte de la edificabilidad residencial en el entorno - 500 metros - de la estación Pítamo del Anillo de Cercanías.

También se indicaba en la ordenación potenciará la localización de los usos residenciales en las proximidades del Parque del Guadaira, sin afectar la zona de policía del cauce.

Una lectura transversal del distrito nos permite tener una ciudad multiusos caracterizada por un gradiente de densidad residencial desde el extremo con Dos Hermanas hasta el Guadaira. De la misma forma se produce un gradiente en los usos desde lo más residencial hacia el este hasta lo productivo junto al encauzamiento del río Guadaira.



Sección del ámbito donde se describe en gradiente De la intensidad edificatoria

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 124/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



BANDAS BAJA INTENSIDAD

En la zona Oriental del Pítamo, donde lo rural y lo urbano se difuminan, empiezan a aparecer conjuntos de vivienda de baja densidad a modo de bloques exentos pero conectados dos en la planta semisótano por un aparcamiento lineal que aglutina todos los accesos a las viviendas desde la planta de aparcamiento. Esta estrategia permite que la urbanización sea tan blanda como la del territorio circundante consiguiendo una suave transición entre lo rústico y el borde este de la intervención.

Para las zonas más centrales de estas islas de borde la tipología edificatoria cambia a composiciones de bloques aislados mezclados con grandes manzanas compuestas por edificaciones abiertas alternando plazas y equipamientos.

LA EDIFICACIÓN ENTORNO A LAS BANDAS VERDES.

En la perspectiva que ofrecen los parques lineales que discurren en sobre los antiguos cauces innominados forman la matriz verde que estructura la ordenación, donde se puede observar el gradiente de densidad y usos del distrito y la superposición de estos en la propia edificación. Espacios peatonales y de alta calidad urbana donde conviven los edificios de vivienda de distintos regímenes con espacios de trabajo y comercio en las plantas más bajas.



BANDAS INTERMEDIAS.MEDIA INTENSIDAD

En las zonas de media densidad se ensaya una tipología de gran manzana abierta, compuesta a su vez por la mezcla de edificaciones abiertas y torres, con el condicionante de que todas las viviendas estén bien orientadas y tengan ventilación natural. Estas manzanas suelen encerrar equipamientos de poca ocupación en la parcela, por lo general educativo, ocupando en parte los interiores de manzana.

LAS MANZANAS EN EL ENTORNO DEL GUADAIRA. ALTA INTENSIDAD

La edificación va adquiriendo alta edificabilidad, transformándose la tipología de manzana abierta a edificaciones mixtas sobre de grandes zócalos - generalmente de usos de servicios terciarios. Estos zócalos de alta ocupación van dando forma a las calles comerciales del distrito.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 125/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

VIVIENDA PROTEGIDA

Debido a la necesidad de implementar a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, se establece una reserva para vivienda protegida de 420.930 m2t, lo que supone 4.199 unidades, frente a las 9.910 viviendas totales del ámbito, es decir, un cuarenta y dos con treinta y siete por ciento (42,37%).

El porcentaje de vivienda protegida que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler no podrá ser inferior al 50%, conforme con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La entrega de suelo deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

La vivienda protegida, conforme a la legislación autonómica, Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, está sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destina a residencia habitual y permanente, cumple los restantes requisitos previstos en la legislación y planificación en materia de vivienda, y es calificada como tal de conformidad con la normativa autonómica, todo ello al objeto de garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada., debiéndose destinar a residencia habitual y permanente.

Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, estará sujeto a un precio o renta máximos, garantizándose el acceso

Las dimensiones mínimas de las estancias deberán, en todo, caso cumplir la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro. En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro. Teniendo en cuenta que el tamaño medio de vivienda protegida previsto en el Plan Parcial es superior a 100 m2t, queda garantizado que la totalidad de las viviendas protegidas superan los límites.

Todas las viviendas protegidas de la ciudad de Sevilla, sean de iniciativa pública o privada, se adjudicarán a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla. Este registro es el instrumento a través del cual el Ayuntamiento de Sevilla adjudica las viviendas protegidas promovidas en la ciudad de Sevilla, en virtud del Decreto 1/2012 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El Registro facilita la adjudicación de vivienda garantizando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

Es fundamental para conseguir generar una ciudad equilibrada favorecer la diversidad tipológica y social. La mezcla dentro de las manzanas abiertas o conjuntos de bloques aislados de viviendas de gestión pública y

privada en venta o en alquiler favorece la generación de una sociedad plural y diversa, evitando la formación de "guetos" de población homogénea, que lejos de constituir barriadas construyen urbanizaciones carentes de identidad propia.

La localización de la vivienda protegida, de acuerdo con el principio de cohesión social, se reparte proporcionalmente por todo el ámbito, siendo en la zona occidental, entre el ferrocarril y el Guadaira, donde la densidad de vivienda es superior, y el propietario mayoritario de la unidad de ejecución tiene un convenio donde existe mayor proporción de viviendas protegida, donde se incorpora una mayor densidad de vivienda protegida.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 126/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.8.6.3. Servicios terciarios

De acuerdo con el artículo 2.2.7. 8. e) en los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios **nunca puede ser inferior al 8%** de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea otro porcentaje.

Por otro lado, según el artículo 12.11.4.2.1 el único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos en el Título VI, Capítulo IV, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes - Aparcamientos privados, los Servicios Terciarios asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).

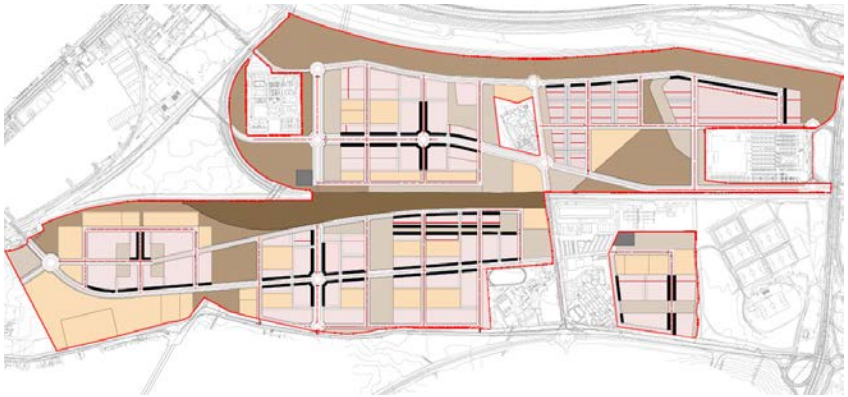
En este sentido, se ha previsto el 8% de la edificabilidad residencial y el 5% de la edificabilidad de servicios avanzados para servicios terciarios.

Dicho porcentaje es distribuido entre las parcelas donde se considera preferente la localización terciaria, fomentando su implantación en el área central y el entorno de las calles peatonales fomentando el comercio de proximidad y evitando el uso de grandes superficies comerciales.

El uso de los servicios terciarios se alberga en su mayoría en las plantas inferiores de los edificios residenciales, dando lugar a edificaciones de uso mixto. La combinación de estos usos en planta baja favorece cierto sentido de dinamismo, promoviendo la actividad y la relación entre la planta baja del edificio y la calle (interior-exterior).

Se adjunta información de la ubicación de los servicios terciarios en planta baja de edificios mixtos.

UBICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS EN PLANTA BAJA



TIPO Y UBICACIÓN DE LOS NEGOCIOS (EXISTENTES Y PREVISTOS)

Los criterios de ubicación de las actividades económicas responden a la creación de espacios económicos que permitan desarrollar una oferta diversa, especializada y de calidad de nuevos suelos urbanizables con destino a actividades económicas, que contribuyan a conformar una red integrada de espacios económicos con una distribución territorial equilibrada.

La ubicación de las actividades económicas responde a la necesidad de definición de centralidades secundarias o periféricas en el conjunto de la ciudad para reequilibrarla funcionalmente y la identificación de oportunidades de localización que supongan mejoras estratégicas.

Se establece un Eje de Actividad Económica en torno al Guadaira con vocación de acoger nuevos espacios para la producción, posibilitar la creación de áreas de Actividades Económicas sofisticadas, salvaguardia de la calidad ambiental, conjugar la precisión en las determinaciones normativas con la adaptabilidad a las demandas de espacio, incorporación de nuevos productos edificatorios y atender al criterio de calidad de la urbanización de los espacios económicos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla plantea en el Sur de la ciudad dos nuevos desarrollos de espacios económicos para desarrollar una oferta diversa, especializada y de calidad de nuevos suelos urbanizables con destino a actividades económicas, que contribuyan a conformar una red integrada de espacios económicos con una distribución territorial equilibrada.

La actuación de transformación urbanística prevista, por el Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" tiene una edificabilidad total de 1.249.886 m²t, de los cuales propone **103.305 m²t para Servicios Avanzados y 94.254 m²t para uso de Servicios Terciarios y Equipamientos Privados**, el resto de la edificabilidad del ámbito es de uso residencial.

El ámbito por tanto tiene 197.559 m²t dedicados a usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 15,80% de la edificabilidad total del ámbito.

Tratándose de un municipio en el que el gran espacio destinado a Servicios Avanzados (Cartuja 93) se encuentra colmatado, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo ámbito orientado a actividades I+D+i, configurándose como el nuevo espacio de Tecnópolis asociado al Guadaira, como complemento a los ya existentes como la Universidad Pablo de Olavide o la antigua sede de Abengoa en Palmas Altas. Por lo que entendemos que supondría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de Actividades Productivas, un trabajador por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de usos servicios terciarios, según datos del sector, un trabajador público por cada cien metros cuadrados (100 m²) de equipamiento además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo de Villanueva del Pítamo podría generar en torno a nueve mil (9.000) puestos de trabajo en el municipio.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
127/132

1.3.8.6.4. Actividades productivas

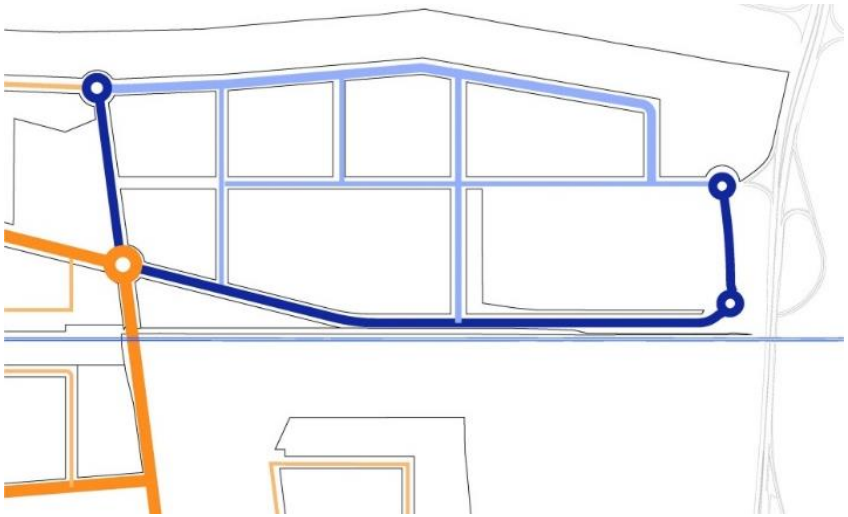
La ordenación finalmente contempla para la zona de actividades productivas la integración con el conjunto de Villanueva del Pítamo a través del sistema general de espacios libres, tal y como recomendaba el POTAUS y el PGOU, pero preservando la necesaria independencia funcional de dichas actividades dentro del sector.

LAS CONEXIONES

La estructura básica de la ordenación se corresponde, como en el resto del sector, con una gran malla de islas con espacios libres vinculados, de conexión con el parque de la margen derecha del nuevo cauce del rio Guadaíra donde se integran los usos existentes como el gran centro comercial o el espacio de protección arqueológica de Fuentequintillos con las nuevas parcelas de servicios avanzados que discurren desde el vial central hasta la carretera de Utrera.

Se plantea el acceso principal con la A-376 desde el enlace existente que da servicio a la gran superficie comercial. Se diversifica en dos glorietas para no concentrar la entrada y salida en un solo punto. El espacio destinado a servicios avanzados contará con solares singulares en espacios de alta calidad, de gran accesibilidad al vehículo privado y al transporte público. Será el único espacio dentro del área metropolitana con la singularidad de situarse entre un apeadero de cercanías y una estación de metro e intercambiador. Espacios dotados de buenas infraestructuras e imagen de marca, buena visibilidad desde las infraestructuras (SE-30) para favorecer la condición de escaparate.

Se da importancia a la superficie de aparcamiento de los vehículos privados y los sistemas de gestión de la logística.



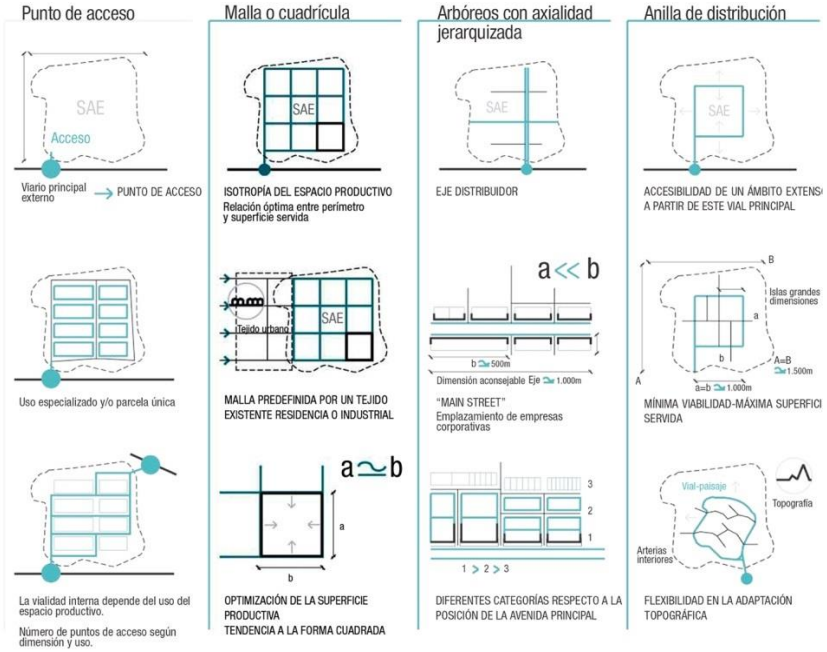
Esquema viario del ámbito de actividades productivas

ACTIVIDADES

Fundamentalmente se busca la implantación de compañías en el sector de la investigación, desarrollo tecnológico pudiendo estar asociados a la universidad Pablo de Olavide desde la que existe conexión peatonal. Las actividades de alto valor añadido, como artes gráficas, producción audiovisual, editoriales, empresas de telecomunicaciones, ciencias de la salud, energías renovables, sedes corporativas e I+D+i – desarrolladas por el PGOU de Sevilla- también tienen cabida dentro de un espacio cualificado y de alta calidad ambiental.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 128/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==



Esquemas de organización para espacios de actividades productivas. Fte: INCASOL.

TIPO-MORFOLOGÍA:

Se desarrollan piezas de diversa morfología de arquitectura singular y de imagen corporativa, pudiendo ser monotipológica, o mixta con servicios terciarios (al menos el 5%) y con una edificabilidad media, sin llegar a superar 1m2s/m2t, acorde con modelos ya ensayados con éxito en otras localizaciones destinadas a los servicios avanzados.

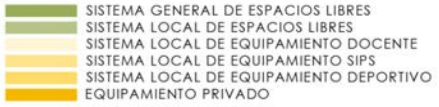
1.3.8.6.5. Reservas dotacionales

De acuerdo con el artículo 61.2 de la LISTA, la ordenación urbanística del presente Plan Parcial de Ordenación dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y las características del municipio.

Es decir, se garantiza un diseño que permite múltiples usos a los diferentes usuarios. Entre los que se encuentran niños, ancianos o discapacitados. Por tanto, se tiene en cuenta la seguridad, comodidad, las posibles perturbaciones y la prevención de los distintos riesgos que pueden producirse.

Con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía, según el artículo 61.4 de la LISTA, se destina a zonas verdes como mínimo un diez por ciento de la superficie del ámbito.





Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 129/132
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKxXV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Sistema general de espacios libres y zonas verdes

Conforme con el artículo 82 del RGLISTA el Plan Parcial de Ordenación establece la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, ha establecido en PGOU. En este caso, en aplicación con el estándar, la reserva para sistema general de espacios libres y zonas verdes deberá ser al menos superior a 17,29 m2s/habitante.

Sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos

Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos, para la densidad de 48 viv/ha prevista, se prevé al menos 16 m^2 de suelo por habitante.

En el ámbito de uso global actividades productivas se destina como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos.

En cualquier caso, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

Plazas de aparcamiento

En la ordenación se reserva en el espacio público al menos una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público (apróx. 23.784 habitantes).

En este sentido, se prevé un total de 5884 plazas de aparcamiento público asociadas a viario público además de un aparcamiento en el subsuelo del espacio libre y zona verde ELL-6B para 1200 plazas de aparcamiento público, en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico, en una bolsa subterránea que separa la rasante del tráfico rodado de la rasante del peatón.

Con ello, supone en todo el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" un total de 7.084 plazas de aparcamiento, por lo que se cumple la dotación mínima.

La reserva dotacional de plazas de aparcamiento en el espacio público convive con espacios reservados para desplazamientos en otros vehículos (bicicletas...). En el apartado ***1.3.6.4.8. Sistema viario estructurante y complementario,*** se detalla y define gráficamente como coexiste esta multimodalidad planteada en la intervención.

Del total de plazas del ámbito, conforme con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, se destina al menos una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mín. una plaza.

Estas plazas se sitúan lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en el artículo 11, así como con lo establecido en los apartados 3, 4, 6 y 7 del artículo 20 para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m.

La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

Además, se prevé en la ordenanza para la edificación residencial una plaza por cada 75 m2 de techo, y para la edificación de servicios avanzados una plaza por cada 100 m2 de techo. Previéndose de un total de 14.031 plazas de aparcamiento residencial, ubicadas preferentemente en sótanos, y 1.033 plazas de aparcamiento para servicios avanzados.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 130/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

En cuanto a la ubicación de las plazas de aparcamiento en la intervención, como se menciona anteriormente, estas se distribuyen de manera uniforme en el emplazamiento asegurando o garantizando distancias aceptables entre aparcamientos y viviendas o instalaciones en el desarrollo urbanístico. Las plazas reservadas a aparcamiento residencial, se encuentran preferentemente en sótanos, mientras que las de dominio público se sitúan lo más próximas posible a los puntos de cruce o cerca de otras dotaciones, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura.

Arbolado

Conforme con el artículo 82 del RGLISTA se prevé la plantación de un árbol por cada vivienda o 100 m2 edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

El arbolado seguirá las determinaciones previstas en el Plan Director del Arbolado Urbano de Sevilla.

La ubicación, irá ligada a itinerarios peatonales, en acerado, respetando las dimensiones mínimas de distancia a fachada, a alumbrado y tamaño de alcorques para el porte previsto en cada caso.

Igualmente, se ubicará en los espacios libres y zonas verdes del Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con el Estudio de Integración paisajística.

La selección de especies seguirá las Directrices para la selección de especies del anteriormente mencionado Plan Director del Arbolado Urbano de Sevilla, priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 131/132
Fecha y hora: 21/04/2025 12:55:46
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

Justificación de las dotaciones del ámbito

		art. 61 LISTA		art. 82 REGLAMENTO						Decreto 293/2009	PLAN PARCIAL (m^2s)				
				Residencial				Actividades Productivas			a cumplir		Ordenación		
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	> 10%Sup total ámbito	**206.472**	10 m^2s/habitante			**237.840**				237.840		**421.369**		☑
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES					> 10 m^2s/habitante	**237.840**				237.840		**237.888**		☑
	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS			16 m2s/ hab	**380.544**	> 2,5 m^2s/habitante	59.460	14% superficie ámbito	**65.148**		82.589	445.692	**282.171**	**520.059**	☑
						> 4% superficie ámbito	82.589								
	PLAZAS DE APARCAMIENTO			1p/100m^2t no res. + 1/2 p/habitante	50% públicas	1.927 + 11.892	50% públicas	6.910			6.910		**7.084**		☑
	Plazas movilidad reducida									1/40 plazas	173		**175**		☑
	ARBOLADO			1 a/vivienda ó 100m^2t		12.500					12.500		**12.500**		☑

Superificie del ámbito con uso global Residencial	1.599.379 m²s
Superificie del ámbito con uso global Actividades Productivas	465.343 m²s
Superficie toal del ámbito	2.064.722 m²s

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
132/132
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TkxxV2V5KBKDbQK7zTbwLQ==

1.3.8.6.6. Justificación y características de la red de equipamientos

DOTACIONES CIUDAD Y ACCESIBILIDAD

La conectividad permitida por las infraestructuras de transporte público, en especial la línea de Cercanías, el Metro de Sevilla y su conexión con el Metrocentro, hacen que sea necesario estudiar las dotaciones del ámbito ciudad y su relación con respecto a nuestra área de intervención.

Es decir, el diseño de las nuevas dotaciones públicas tiene en cuenta la conectividad a lo largo del desarrollo urbanístico y hacia sus inmediaciones, para así fomentar los nuevos movimientos y actividades con la ciudad existente.

Esta misma circunstancia convierte a Villanueva del Pítamo en un emplazamiento ideal para la ubicación de equipamientos a nivel ciudad en su interior, como son los que conectan con los distintos apeaderos del anillo de cercanías (palacio de Congresos, Universidad de Sevilla, Hospital Virgen del Rocio...).

Las dotaciones de nivel ciudad son elementos que tienen la virtualidad de provocar un aumento de actividad y una capacidad para atraer otras nuevas; a esta característica le llamamos centralidad. Es decir, generación y atracción de actividad y capacidad para ser identificados y reconocidos por el ciudadano.

Siendo conceptos que están muy relacionados y vinculados a la idea de ciudad, la centralidad y la urbanidad también remiten a la noción de madurez urbana, de espacios donde se localizan actividades singulares en el desarrollo de la vida urbana complementarias a la residencia, representativas de la madurez y complejidad urbanas.

Es por ello que se da especial importancia al diseño del espacio dotacional central del distrito como un gran eje cívico al servicio de habitantes locales, usuarios del parque tecnológico o visitantes del resto del área metropolitana de la región de Sevilla.

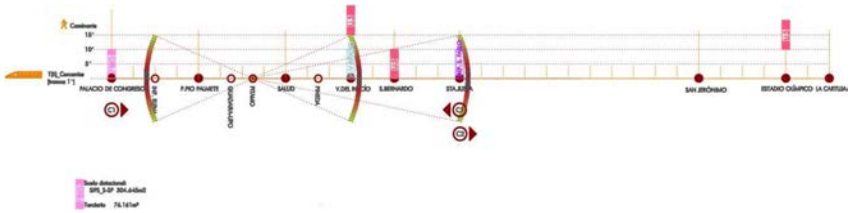


Diagrama accesibilidad peatón_transporte público cercanías y metro

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
1/106

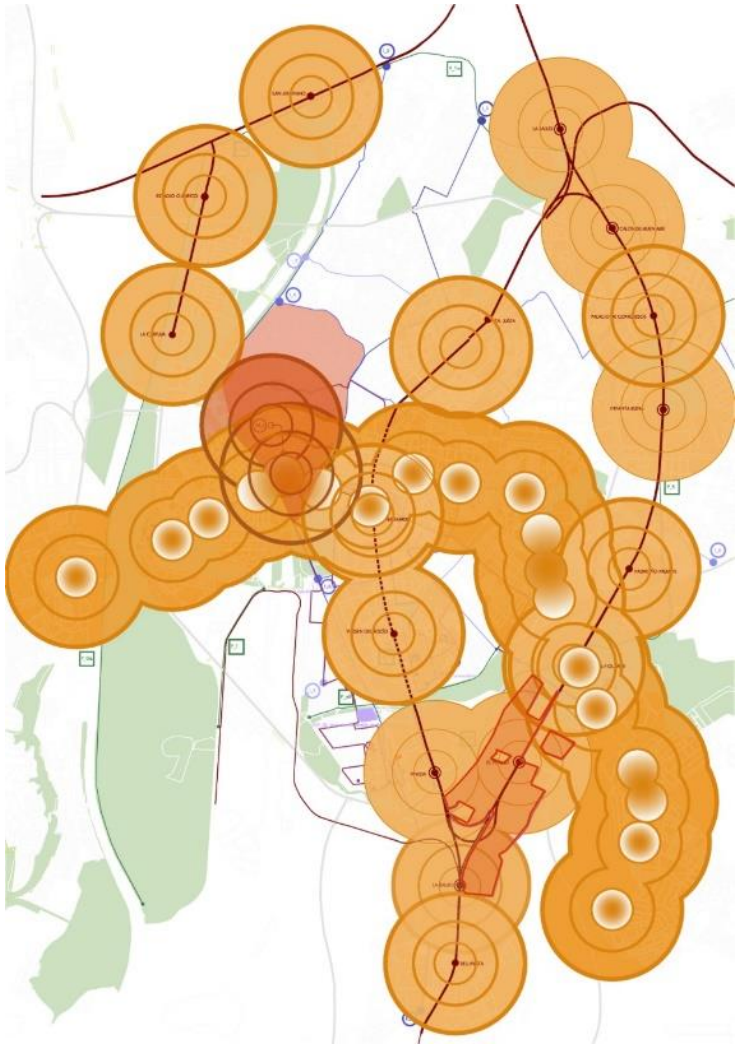
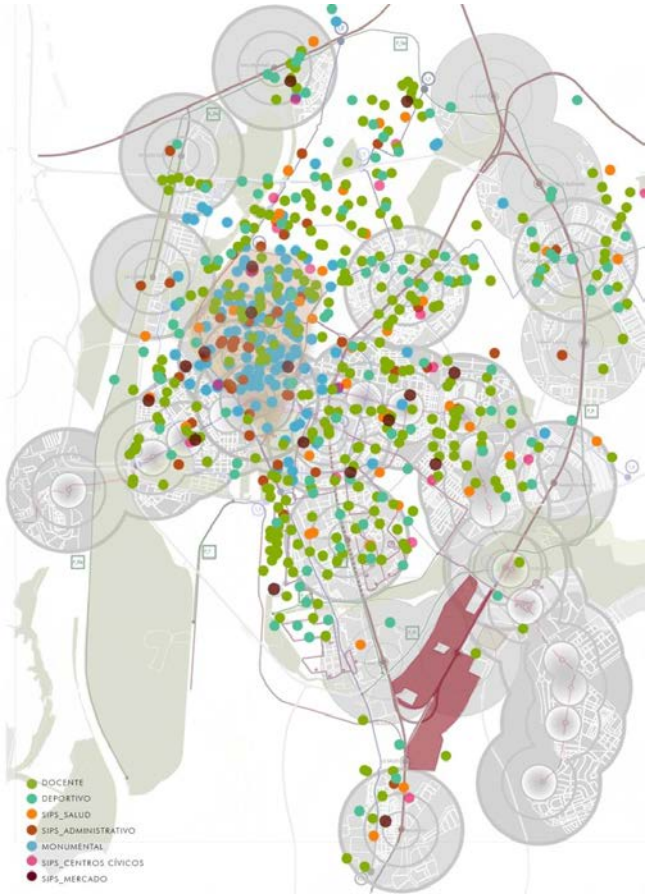


Diagrama tiempos de acceso a estaciones y dotaciones tren - peatón Estación Pítamo

La conectividad privilegiada del ámbito permite que el acceso a dotaciones lejanas geográficamente, pero cercanas en capacidad de llegada.

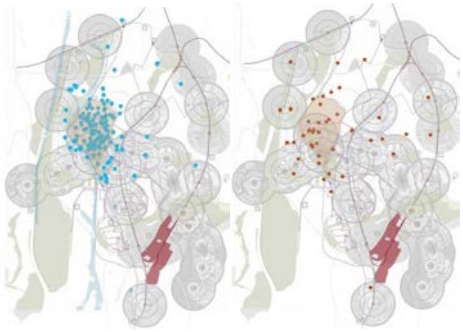
Se superponen al estudio para **determinar la idoneidad del uso de espacios compartidos, el de la localización de las dotaciones de la ciudad,** la accesibilidad en radios de 5 minutos a la velocidad de un peatón (4km/h) desde las estaciones del anillo de Cercanías y la Línea de Metro.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 2/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Dotaciones ámbito ciudad y áreas de influencia. Caminar estaciones. Fte: SIG Ayto. Sevilla



La Ciudad Monumental

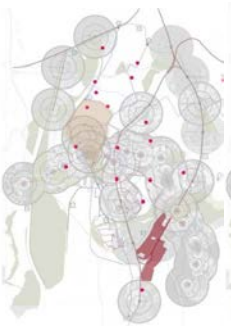
SIPS Administración



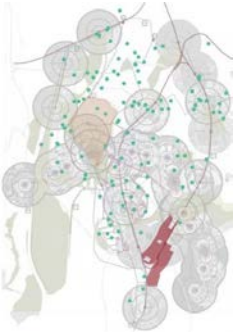
Educativo



SIPS Salud_SIG Ayuntamiento



SIPS Centros Cívicos

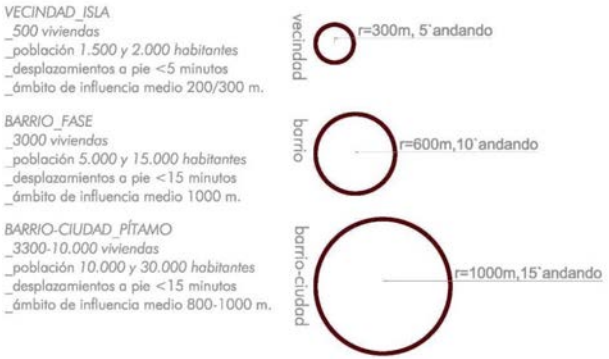


Deportivo_SIG Ayto. de Sevilla

La diversidad en los equipamientos tiene que dar cobertura a las necesidades de servicios para los ciudadanos en atención a dos criterios básicos:

Función. Conjunto de necesidades sectoriales de las personas y la ciudadanía (enseñanza, sanidad, cultura, deportes atención social, administración y seguridad) con una atención especial en los indicadores referentes a seguridad, género y edad

Escala. Radio de servicio del equipamiento (proximidad y referencia)



Se proyectan espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: proximidad y referencia: hace falta que la reserva de equipamientos sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad...)

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 3/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

La localización entorno al espacio central de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios

La posición de los suelos destinados a las funciones de equipamientos buscará la variedad de situaciones en la ordenación de las Pítamo: podrán formar parte de las arquitecturas no destinadas exclusivamente a equipamientos públicos, se integrarán en la ordenación formando islas mixtas de funciones o se situarán en emplazamientos aislados destinados exclusivamente al sistema de suelos público.

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS

Conforme con el artículo 81 del RGLISTA para favorecer el modelo de ciudad de proximidad se incluyen los equipamientos comunitarios, que son los constituidos por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos y de gestión en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procura una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado.

El primer nivel de grandes equipamientos busca la generación de un gran centro cívico equipado entorno al intercambiador, vinculado al ferrocarril y compuesto de varios edificios. El modelo de movilidad planteado hace de este lugar estratégico para la ubicación de actividades que consigan aglutinar las actividades de tránsito entre la ciudad y el nuevo distrito.

Cada lugar en torno al apeadero se especializa en función del tejido en el que se inserta. Es por ello que en la zona noroeste se sitúan equipamientos muy relacionados con el conocimiento; como la residencia de estudiantes- asociado a la actividad universitaria en el posible tránsito desde el apeadero a la UPO.

Al noreste del apeadero se ubican otro grupo de grandes equipamientos que empiezan con un mercado central junto al intercambiador.

Otro equipamiento de carácter tecnológico-cultural, junto al yacimiento arqueológico, estará destinado a la cultura del agua y las energías renovables, además de centro de interpretación del rio Guadaira y servirá de antesala al gran parque que formando parte de los sistemas generales del sector.

Dentro de este grupo se incluyen los dos grandes centros deportivos del distrito, la mayor dimensión situado al sur que aprovecha la existencia del Club de Tenis Pítamo para crecer en su entorno integrando esta pieza dentro de un gran complejo dedicado al deporte. El otro gran equipamiento se encuentra al noreste del ámbito junto al rio Guadaira y lindando con el actual acuartelamiento Fernández Loaysa. Este complejo, de mayor intensidad edificatoria, estará dedicado a centro de alto rendimiento y piscinas cubiertas y en contacto directo del denominado "parque del agua" será el espacio de la salud y el deporte más claro del Pítamo.

El segundo nivel de equipamientos son los equipamientos de barrio o de proximidad, asociados a cada isla o manzana, cumplen la función de dotar en un ámbito de proximidad de los servicios fundamentales necesarios cada día por un amplio rango de la población.

Las superficies de los equipamientos docentes se basan los cálculos de necesidades dotacionales, donde se atiende a módulos docentes actuales.

La representación gráfica del diseño de la ordenación propuesta, ubicación y señalización de los diferentes elementos urbanísticos, se encuentra detallada en el adjunto **'DOCUMENTO 3. CARTOGRAFÍA'** en el apartado **'DOCUMENTO 3.2 CARTOGRAFÍA DE** ORDENACIÓN', donde se realiza un desglose exhaustivo de la intervención. En este documento se indica; la ubicación, superficie, ordenanza gráfica, acceso, vial de acceso e infraestructuras de cada espacio que forma parte del Plan Parcial de Ordenación.

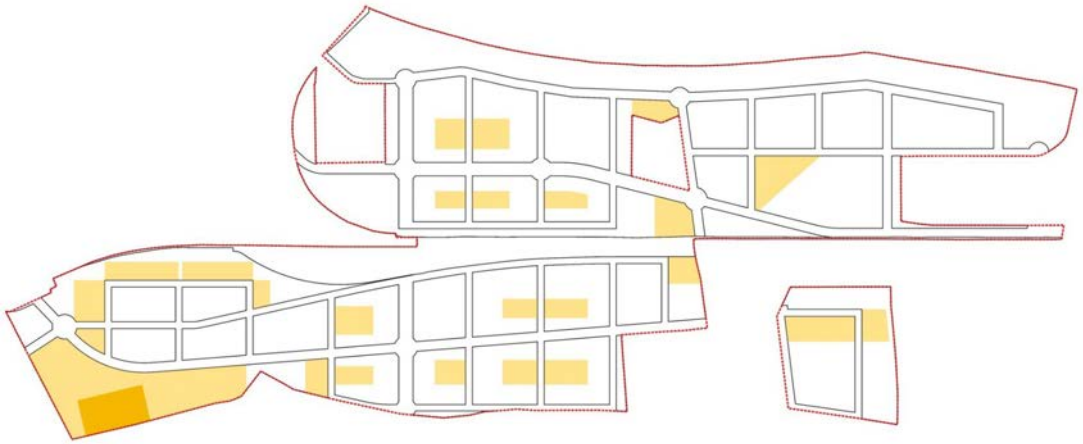
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
4/106
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					**282.171**
EDUCATIVO					**150.045**
ESCUELAS INFANTILES		**19.159**	**CENTRO EDUCACIÓN PRIMARIA**		**68.167**
ED 3D EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	2.702	ED 3D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.003
ED 7B EEI A4	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	6.796	ED 8A CEIP C2	COL. EDUC. PRIMARIA	9.928
ED 8C EEI A3	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	5.898	ED 8D CEP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.551
ED 01 EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	3.763	ED 9A CEIP C1	COL. EDUC. INF. Y PRI.	4.040
CENTRO EDUCACIÓN SECUNDARIA		**62.719**	ED 9D CEP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.633
ED 3D IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	5.723	ED 10C CEIP C2	COL. EDUC. INF. Y PRI.	9.684
ED 7C IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.327	ED 10D CEP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.211
ED 8B IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	6.796	ED 02 CEP B3	COL. EDUC. PRIMARIA	8.245
ED 06 IES 16+6	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	11.286	ED 03 CEP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.722
ED 07 IES 12+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.500	ED 04 CEP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.150
ED 7D IES D36/D45	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	9.380			
ED 9B IES D13/D2	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	3.164			
ED 05 IES D57/D6	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	11.543			
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					**47.942**
SIPS-01 (S-SC)		16.958	SIPS-04 (S-SP)		12.013
SIPS-02 (S-SP)		7.493	SIPS-05 (S-SP)		4.078
SIPS-03 (S-SC)		3.000	SIPS-06 (S-SP)		4.400
DEPORTIVO					**84.184**
DEP 3D	CAMPO GRANDE POLIDEP.	7.314			
DEP 9A	PABELLÓN BÁSICO POLIDEP.	3.568			
PARQUE DEPORTIVO 01		65.536			
PARQUE DEPORTIVO 02		7.766			

Se proyectan espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: proximidad y referencia: hace falta que la reserva de equipamientos sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad…)

La localización entorno al espacio central de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Firmado
5/106
Estado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.7. Justificación y características del sistema de espacios libres

Las aglomeraciones urbanas, en un momento en el que más de la mitad de la población mundial vive en ciudades, tienen una responsabilidad enorme al aglutinar los problemas de concentración de población y contaminación. Las grandes ciudades, en su carrera hacia la notoriedad apuestan por grandes parques –símbolos de calidad de vida y desarrollo sostenible - para marcar distancias entre ellas.

Villanueva del Pítamo brinda la oportunidad a Sevilla de replantear también la manera de entender el espacio público como grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los cinco arroyos que discurren por el sector, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir.

Este sistema de espacios libres respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

Además, este enclave de sistemas de espacios libres, permite la oportunidad de prever espacios naturales, corredores ecológicos, áreas protegidas, pequeños ecosistemas... que garantizan una propuesta que no solo respeta, sino que también potencia y contribuye en la puesta en valor de los elementos ecológicos preexistentes mencionados anteriormente.



Espacio Libre Transversal en dirección al Guadaira.



Imagen de la integración del cauce artificial del rio Guadaira en la red de espacios libres del área metropolitana de Sevilla.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

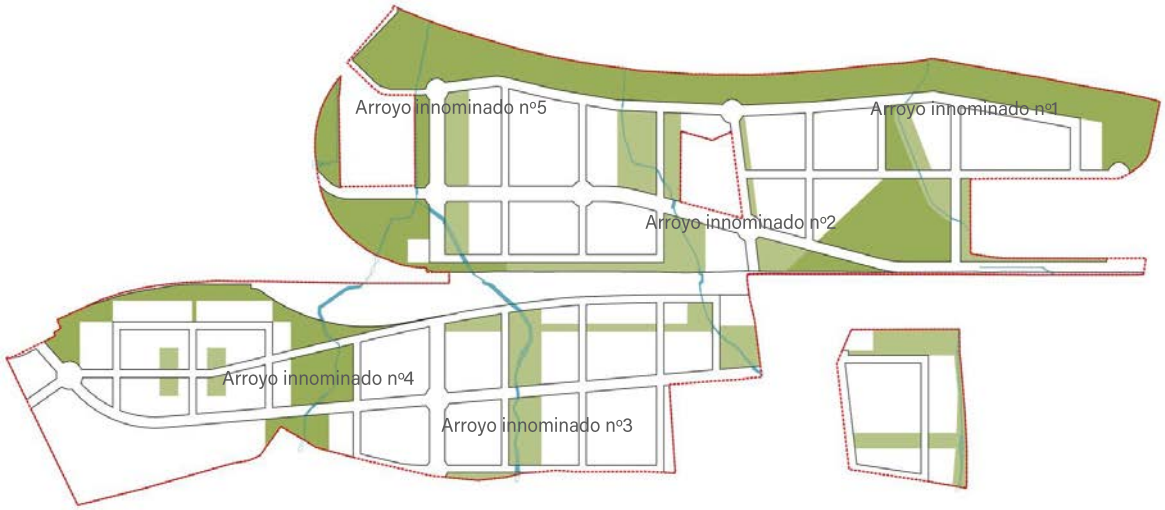
Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 6/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		237.888
ELL 2A	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.769
ELL 3A	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.703
ELL 3D_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.237
ELL 3D_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.825
ELL 3D_3	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.540
ELL 3D_4	ESPACIO LIBRE LOCAL	16.412
ELL 4A	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.930
ELL 5A_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.137
ELL 5A_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.288
ELL 5B	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.452
ELL 6A	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.960
ELL 6B	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.942
ELL 6C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.910
ELL 6C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.428
ELL 7A	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.940
ELL 7B	ESPACIO LIBRE LOCAL	10.574
ELL 7C	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.852
ELL 8C	ESPACIO LIBRE LOCAL	20.147
ELL 8D	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.822
ELL 9A	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.980
ELL 9B	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.993
ELL 9C	ESPACIO LIBRE LOCAL	5.282
ELL 9D	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.138
ELL 12C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.707
ELL 12C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.620
ELL 13C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.888
ELL 13C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.458
ELL 14	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.954

De conformidad con el artículo 61 de la LISTA y el 81 del RGLISTA, para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñan de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

Igualmente, para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos califican de espacios libres conforme con el Proyecto de Integración Paisajística.

Se pretende garantizar a con la ordenación el acceso, a una distancia a pie razonable, de un espacio verde a través de una ruta peatonal accesible y segura, a todos los residentes



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 7/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1 "PARQUE DEL AGUA"

El más importante dentro de la jerarquía es el denominado por el PGOU de Sevilla como SGEL-23 Parque Guadaira - Pítamo que denominaremos "parque del agua". Este parque cumple la función vital de conectar los parques ejecutados en el entorno urbano del cauce natural del Guadaira y el ejecutado en el cauce nuevo a la altura de Palmas Altas, consiguiendo un gran corredor urbano entorno al espacio natural que se ha ido generando en el interior de cauce artificial. La banda de más de cien metros dilatada espacialmente por las grandes dimensiones del encauzamiento amplifica el potencial de este espacio como gran corredor de flora y fauna entorno al Guadaira y completando el cinturón verde metropolitano previsto desde el Plan.

Estos espacios son usados como viveros en las fases germinales y siendo posteriormente los encargados de introducir al ámbito en la matriz verde metropolitana.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 8/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

2 "PARQUE DE TEATINOS" INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ARROYO 1

Se presenta como un gran parque situado al norte del conjunto. Al estar el primer tramo del arroyo prácticamente canalizado, podría decirse que el parque comienza paralelo a la parcela del centro comercial existente.

Sus dilatadas dimensiones permiten crear un gran parque de trazado orgánico, al que llamaremos "Parque de Teatinos", como referencia al yacimiento arqueológico existente en el lugar.

Se generan grandes espacios de sombras por los que discurren sendas peatonales que sortean distintas colinas y valles, que pretenden integrar de manera natural los afloramientos de esta antigua villa romana.



3 PARQUE CENTRAL" INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ARROYO 2

Este parque, situado en la zona central del ámbito, presenta un trazado discontinuo, no por ello menos interesante.

Su trazado, de geometría sinuosa, se va integrando en las distintas parcelas de espacios libres del damero resultado de la ordenación propuesta, junto a parcelas que supondrán el corazón dotacional del ámbito junto al futuro apeadero del tren de cercanías.



4 "PARQUE DEL PÍTAMO"

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS ARROYOS 3 y 4

En este parque se desarrollan los tramos más representativos del modelo de espacios libres planteado. La Hacienda Villanueva del Pítamo, ubicada en la parte sur, entre los arroyos 3 y 4, da nombre a este parque.

Su forma de i griega "Y" es debida a la confluencia de los arroyos 3 y 4, que, al otro lado de las vías del tren, se unifican en un gran espacio libre que desemboca en el cauce del río Guadaira.

Este gran corredor verde con forma de i griega (Y) será el encargado de establecer un dialogo entre infraestructuras viarias y ferroviarias, pasos inferiores y recintos dedicados a la defensa. Es sin duda el parque más complejo a nivel de infraestructuras, en el confluyen el arroyo innominado número 4 y número 3, además de la vía pecuaria que discurre por el interior del ámbito y se verá altamente condicionado por el trazado de las obras ferroviarias que dan acceso al puerto de Sevilla y cierran el anillo de cercanías de la ciudad.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 9/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Esta infraestructura supondrá un gran talud artificial, a priori incompatible con ningún cauce de carácter natural, vía pecuaria o parque fluvial, que habrá que solventar obligatoriamente con estructuras que permitan el paso a través del citado talud.

Es este sin duda, el lugar idóneo donde experimentar novedosas soluciones de integración paisajística y drenaje urbano sostenible de los arroyos.

En su tramo final, paralelo al cuartel Queipo de Llano, discurre históricamente canalizado a modo de foso junto al cerramiento del mismo, hasta finalmente desembocar en el cauce del Guadaira.

ARBOLADO Y VEGETACIÓN

Para el tratamiento vegetal y arbolado de los parques, de forma general se ha empleado especies de ribera, como chopos, álamos, sauces, olmos (propias del paisaje local), entre otros en las zonas próximas a las orillas de los cauces de los arroyos.

En las zonas de colinas y valles se emplearán zonas de pinares y olivares, mientras que para alineaciones se usarán especies como jacarandas, grevilleas y plátanos y tipuanas entre otras.

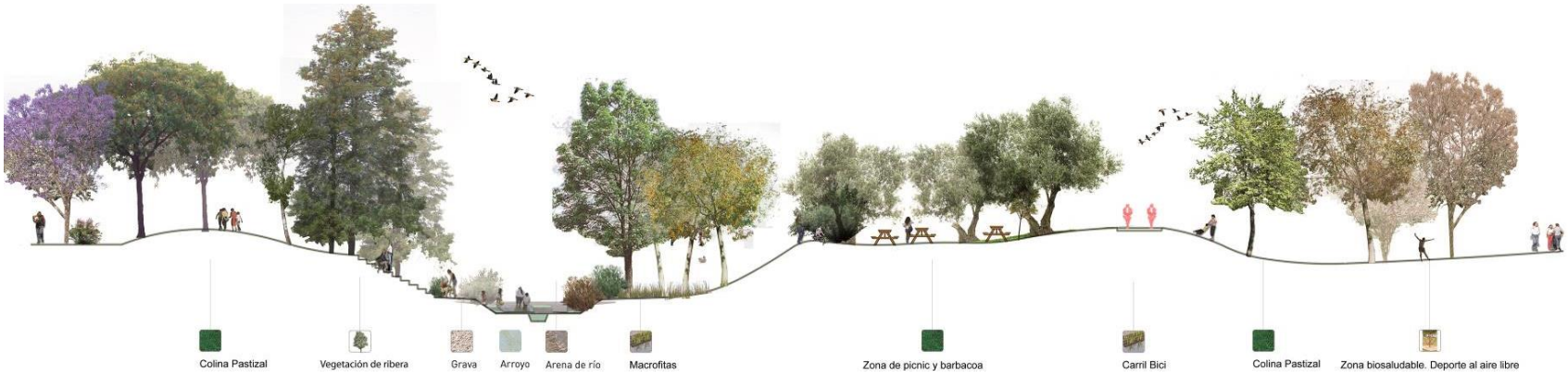
La propuesta de actuación en los arroyos interiores del ámbito se deberá desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo contar con el suficiente grado de detalle y justificación para poder ser autorizado por este Organismo de cuenca.

Las obras que afecten a los arroyos existentes en el ámbito (encauzamientos, entubamientos, entrega de aguas pluviales a cauces y obras de paso de los viales e infraestructuras ferroviarias), deberán ser autorizadas expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, así como en el 126 para las salvedades y precisiones en él indicadas.

Justificación del artículo 82 del RGLISTA

En cumplimiento del artículo 82 del RGLISTA, se garantiza que el número mínimo de árboles a implantar en los espacios libres y zonas verdes, unidos a aquellos que se implanten en el viario público, superan ampliamente el estándar establecido en el RGLISTA.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 10/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 11/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.8. Sistema viario estructurante y complementario

a) Justificación del trazado y características de la red viaria

La estructura interna de ordenación del Sistema General Viario incorpora todos los sistemas generales del Plan General de Sevilla, pero intentando priorizar sus desarrollos en función de las expectativas reales de construcción de los mismos y fomentando la funcionalidad propia del ámbito.

Se entienden como más próximos en el tiempo el Paso Territorial Sur y el Parque Guadaira Pítamo. Para la ronda urbana Tiro de Línea - Pítamo se plantea su desarrollo más a largo plazo, ya que su conexión con la ciudad a través del paso sobre la SE-30 y el ferrocarril es de dudoso desarrollo en la actualidad. La citada salida hacia Dos hermanas planteada en el PGOU depende del soterramiento del ferrocarril en el tramo que transcurre en paralelo al Polígono Sur y la realización del enlace con la vía del Guadaira, ambos de dudosa viabilidad en la realidad socioeconómica actual.

Con carácter general se garantiza un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas (conceptos del 'estudio de transporte' detallados en el apartado *Plan de movilidad. Habitabilidad y Sostenibilidad* del presente documento). Para ello, se presta atención al establecimiento de una red eficiente de transporte para los desplazamientos, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación eficiente, que garanticen el acceso a vivienda, empleo y ocio, y equipamientos comunitarios.

Itinerario peatonal

Se ha implantado una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

La banda de acerado mínimo se establece en tres (3) metros, sin contar con la banda del alcorque del arbolado, para garantizar ampliamente el ancho mínimo del itinerario peatonal accesible mínimo sin interferencia.

Carril bici

La ordenación implementa una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro del ámbito y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

Se siguen las indicaciones del Plan de Movilidad Sostenible no motorizada, denominado "Programa de la Bicicleta Sevilla 2020".

Como criterio de diseño preferente se apuesta por la solución de carril bici a nivel de calzada por las siguientes razones:

- Separación del flujo peatonal y ciclista reduciendo los conflictos peatón – ciclista.
- Traslado de un mensaje claro de desplazamiento físico del tráfico rodado

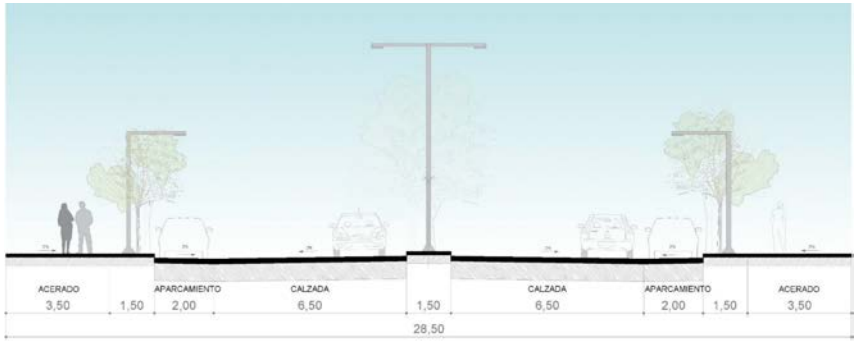
Las secciones de viario previstas son las siguientes:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

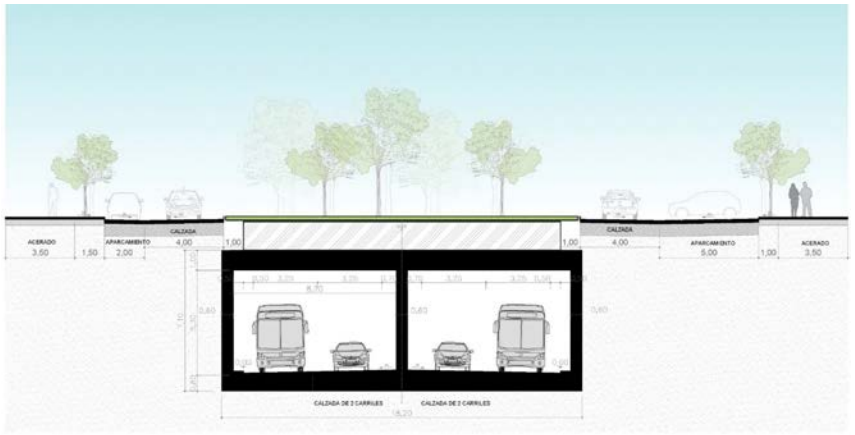
Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 12/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

METROPOLITANO (VIAL 1. T-1.1)

NIVEL 1. Viario estructurante es aquel que se cierra un anillo interior con conexión directa con los viales principales a escala metropolitana.



TIRO DE LÍNEA-PÍTAMO.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 10.T-1)



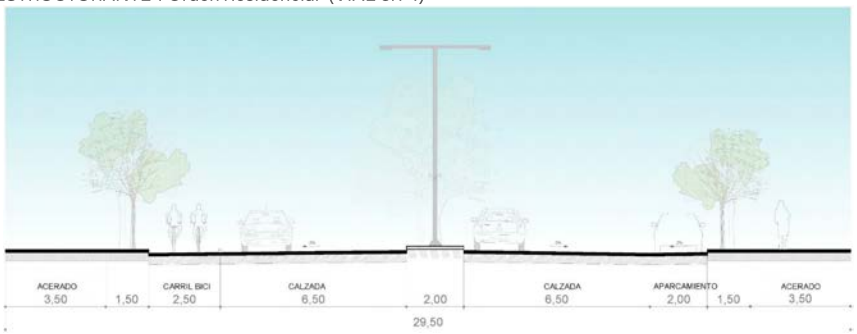
TIRO DE LÍNEA-PÍTAMO.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Servicios Avanzados (VIAL 10.T-2)



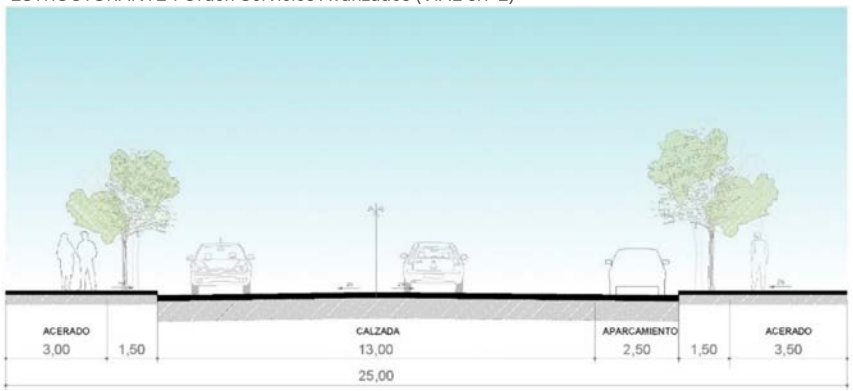
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 13/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

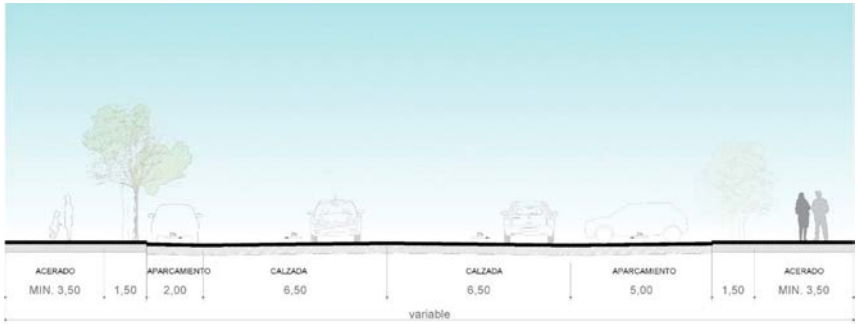
VIAL CENTRAL ESTE
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 8.T-1)



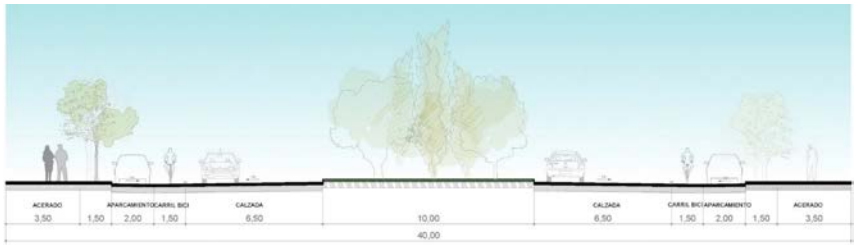
VIAL CENTRAL ESTE.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Servicios Avanzados (VIAL 8.T-2)



VIAL ESTRUCTURANTE OESTE.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 3.T-1)



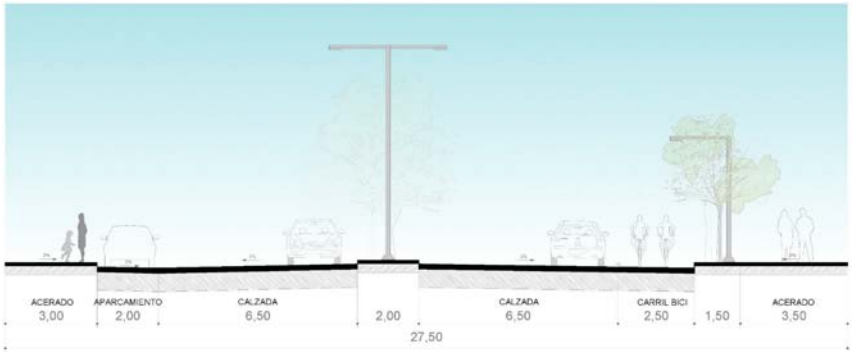
VIAL ESTRUCTURANTE OESTE.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 3.T-2)



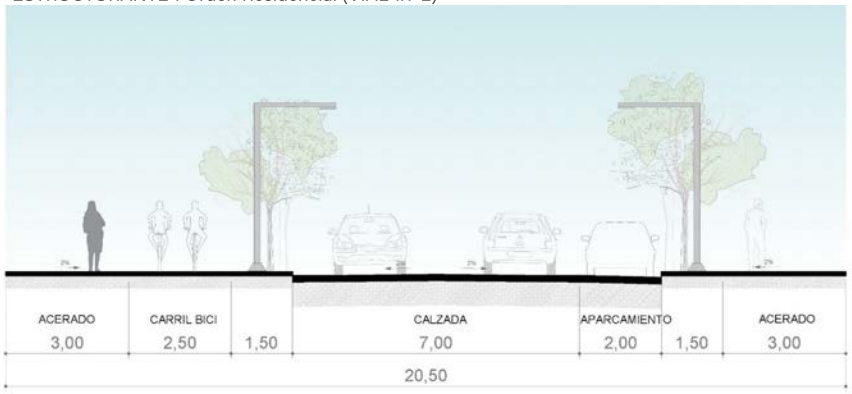
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 14/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

VIAL ESTRUCTURANTE OESTE.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 3.T-3)



VIAL ESTRUCTURANTE ESTE.
ESTRUCTURANTE 1 Orden Residencial (VIAL 1.T-2)



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 15/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

NIVEL 2. Viales de segundo orden que sin pertenecer al anillo principal poseen cierta autonomía de conexión con el exterior. En concreto el viario de borde que da acceso a las zona de actividades productivas o el viario que da acceso a la isla ubicada entre la ciudad deportiva del Sevilla y el cuartel.

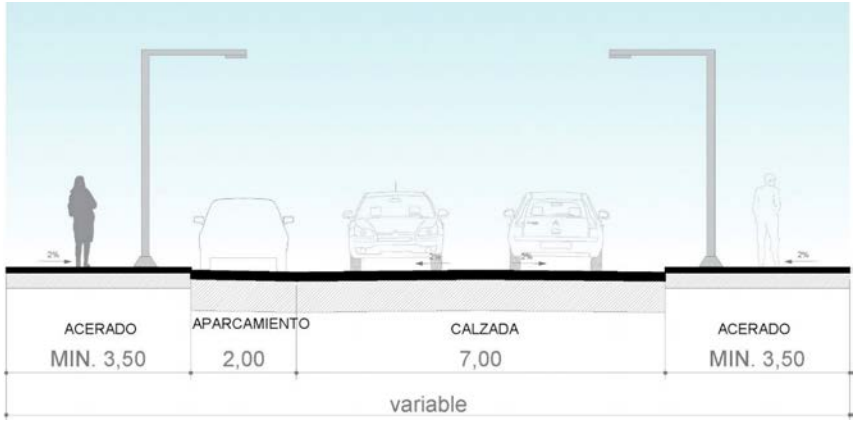
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 2)



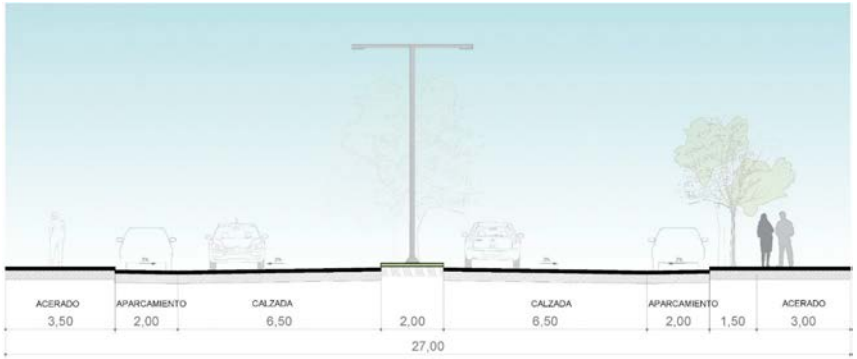
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 6)



DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 4.T-1)



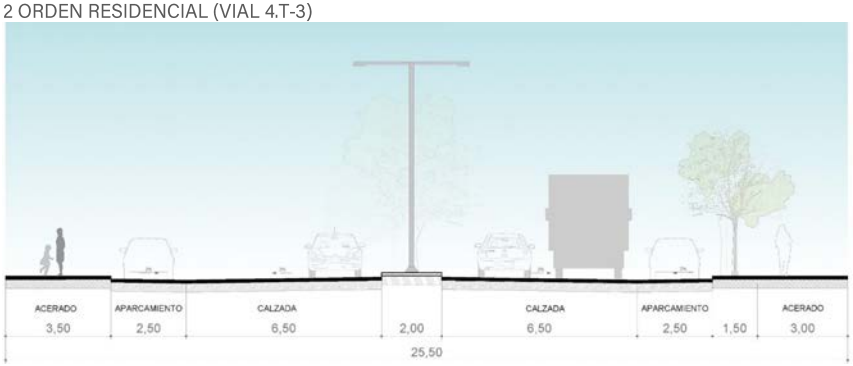
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 4.T-2)



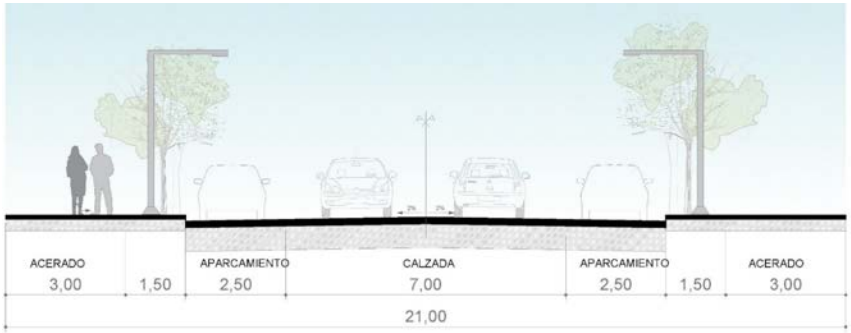
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 16/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

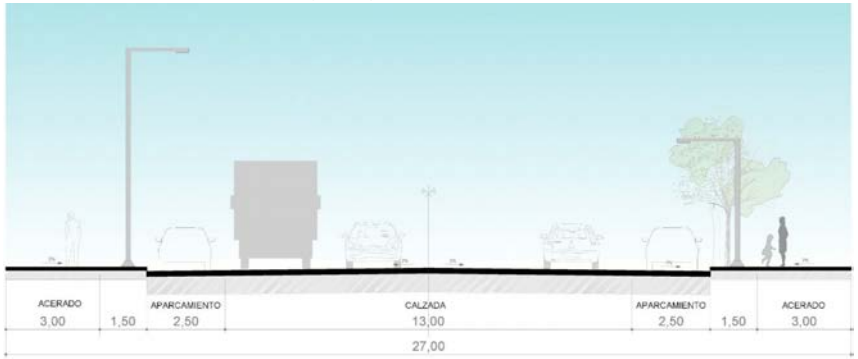
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 4.T-3)



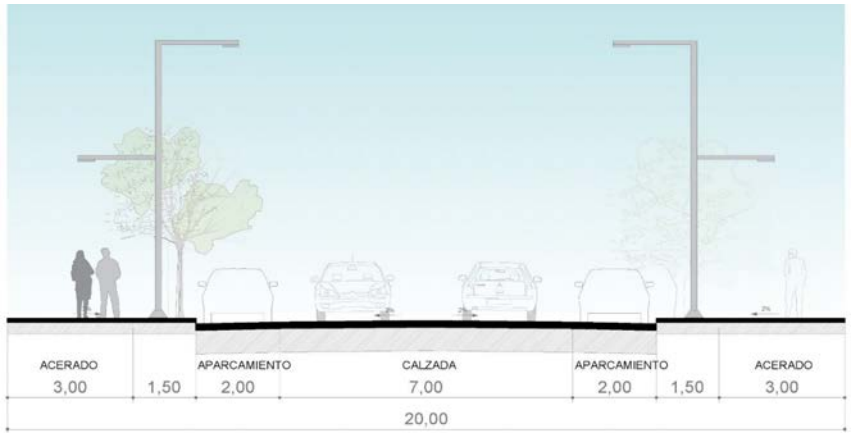
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS (VIAL 5)



DISTRIBUIDOR
2 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS (VIAL 7)



DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL (VIAL 11)



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 17/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.9. Características y trazado de las redes de infraestructuras

Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se prevén redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

1.3.8.6.9.1. Abastecimiento

En Sevilla el funcionamiento de la red de abastecimiento de agua potable, se establece a través de dos anillos cerrados o cintura, que constituyen la red principal de presión de toda la malla. La primera de ellas discurre por la ronda del Casco Histórico, con diámetros de tuberías de 1000 mm, salvo el tramo de Resolana, donde el diámetro se reduce a 600 mm; y una segunda cintura establecida a través de la Ronda del Tamarguillo, que continua por la Ctra. De Su Eminencia, paseo de la Palmera, borde exterior del barrio de Los Remedios hasta llegar a la C/ Torneo, ronda intermedia y ronda norte. Las restantes arterias principales constituyen ramales exteriores que unen ambas cinturas entre sí, o también se prolongan hacia el exterior del núcleo central de Sevilla.

En la zona de Villanueva del Pítamo, la infraestructura de agua potable existente se conforma mediante la conducción que parte de la Estación de Bombeo de Montequinto Zona Alta, al sureste de los terrenos donde se ubica el ámbito y la conducción que discurre por la Avenida de Jerez y que proviene de la Estación de Bombeo Bellavista.

Para el abastecimiento de los futuros desarrollos urbanos de la zona deberá preverse un nuevo ramal que abastezca el área.

Marco jurídico y normativo

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía.
- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Real Decreto 1132/1984, de 26 de marzo, sobre traspaso de funciones y servicios a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de abastecimientos, saneamientos, encauzamientos, defensa de márgenes y regadíos.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

- Decreto 70/2009, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad de Agua de Consumo Humano de Andalucía.
- Instrucciones técnicas para redes de abastecimiento de EMASESA.

Criterios de diseño

Tal y como se indica en el apartado RE03 'Estrategia hídrica' del BREEAM, la hidrología del emplazamiento se adapta de manera minuciosa al lugar. En los apartados anteriores; *1.2.3.4. Hidrología y edafología y 1.2.5.5. Infraestructuras, Hidrología superficial* de la Memoria de Información, se define, detalla y representa gráficamente los criterios implantados.

Además, el diseño de la red y su cálculo, se realizará de acuerdo con la instrucción técnica para redes de abastecimiento de EMASESA.

- Con carácter general, las redes serán malladas y deberán disponer de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores.

- En general y con carácter meramente orientativo, se deberá procurar que la velocidad de circulación del agua dentro de las tuberías alcance un valor comprendido entre 0,3 y 2,0 m / seg.

- En el caso de que se prevea la instalación de hidrantes contra incendios, el diámetro mínimo (ID) requerido será de 150 mm.

- Los consumos a considerar, tanto en las zonas de nueva creación como en las consolidadas urbanísticamente, serán los siguientes:

- Consumo doméstico genérico por vivienda: 600 l/viv/día (200 l/hab./día, con 3 hab/viv)
- Consumo industrial genérico por hectárea: 11.000 l/ha/día (0,13 l/s/ha)
- Consumos singulares: de forma individualizada, se contemplarán aquí todos los consumos conocidos o previstos que superen los 100.000 m3/ año.

Los caudales de diseño definitivos se obtendrán multiplicando los consumos establecidos por el denominado "coeficiente de consumo", el cual incluye los efectos de factor punta y de simultaneidad. Para el mismo, en base a experiencias de EMASESA, se establece un valor de 1,3.

Otros documentos que sirven como apoyo para explicar la intervención hidráulica en el Plan Parcial de Ordenación son; 1. *Estudio Ambiental Estratégico* y 2. *Estudio de Caracterización Hidráulica*.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 18/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Justificación de la solución



Se diseña la red de abastecimiento interior mediante la construcción de una red arterial en anillo de ø300 mm desde el que se realizará la distribución. El resto de la red está dimensionada en diámetros 150 y 100 mm, para que los hidrantes de incendios queden instalados en las primeras conducciones de acuerdo con la actual normativa en esta materia y las segundas garanticen la presión suficiente en las manzanas en las cuales se enclavarán los edificios de viviendas y comercios.

La red secundaria de abastecimiento se diseñará siguiendo de acuerdo con las instrucciones de la administración o en su delegación a la empresa con competencias en dicha infraestructura.

Esta red secundaria estará formada por el conjunto de tuberías y elementos que se conectan a la red arterial y de las que se derivan las acometidas para los suministros, bocas de riego y tomas de incendios. La/s acometida/s a la red de distribución existente se conectarán a través de un anillo, desde el cual se derivarán otras arterias. De esta forma se posibilita el suministro alternativo en caso de avería.

La red deberá ser, como norma general, mallada. Cuando no sea posible y se instalen ramales abiertos será obligatorio instalar una válvula en su inicio y una boca de riego en su final.

Al tratarse de una zona urbana, las conducciones discurrirán siempre por vías o espacios públicos no edificables. Se procurará ubicar la red secundaria bajo las aceras procurando que su tendido sea doble, es decir, que discurran por ambas aceras con objeto de evitar los cruces de las calles con las acometidas que de ellos se deriven.

Con carácter general, las tuberías tendrán una profundidad mínima de 80 cm bajo acerado y de 100 cm bajo calzada. La separación mínima con otros servicios deberá ser de 20 cm tanto en el plano horizontal como en el vertical.

Se instalarán válvulas de seccionamiento en las derivaciones, cruces de calzadas o vías férreas, pasos de ríos o canales y en los puntos singulares del trazado. Se utilizarán válvulas de compuerta en redes con diámetros inferiores a 300 mm y válvulas de mariposa en conducciones cuyo diámetro sea igual o superior a 300 mm.

Los hidrantes se instalarán en redes cuyo diámetro nominal >_150 mm y se procurará que la distancia máxima entre hidrantes contiguos, medida en línea recta y por zonas públicas no supere los 200 m.

Dicha red deberá ser detallada y adaptada en el proyecto de urbanización.

Servicios afectados



Con las obras de urbanización del ámbito se prevé afectar la conducción de la red de abastecimiento de Emasesa que discurre actualmente por los terrenos del SUS-DBP-06 y que suministra al Centro de transmisiones Retes 22, Colegio Tabladilla y la Comandancia de la Guardia Civil. Dicha conducción quedará integrada en el nuevo diseño urbano y se dimensionará de manera que garantice el servicio fuera del ámbito en las mismas condiciones que las actuales.

Por otro lado, tanto el ramal que discurre paralelo a la carretera de Utrera como el que lo hace por la N-IV podrán verse afectados puntualmente por los nuevos viarios que permitirán la conexión de la urbanización con dichos viales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
19/106

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. PRIVADO (m2s)	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IF (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Consumo residencial (m3/día)	Consumo comercial/terciario tecnológico (m3/día)	Caudal punta (l/s)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS S.Avanzados	RESIDENCIAL Vivienda Libre	RESIDENCIAL Vivienda Protegida	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS S.Avanzados	RESIDENCIAL Vivienda Libre	0 Vivienda Protegida	Terciario compatible	Equipamientos Privados	VL	VP	Total														
RESIDENCIAL																									
3D	-	28.017	14.025	-	60.785	32.681	6.957	-	550	326	876	33.014	-	25.089	-	7.314	-	-	-	-	-	107.459	525,60	43,30	8,56
6C	-	14.018	3.270	-	34.482	10.567	4.649	-	312	105	417	18.338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.626	250,20	5,11	3,84
7C	-	15.749	9.320	-	34.853	31.320	6.577	-	316	313	629	4.852	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	37.248	377,40	20,63	5,99
7D	-	16.985	17.125	-	31.326	39.616	4.463	-	285	396	681	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	34.110	408,60	4,91	6,22
8C	-	7.850	4.135	-	13.821	13.954	2.748	-	125	139	264	20.147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#¡VALOR!	158,40	#¡VALOR!	#¡VALOR!
8D	-	6.237	5.247	-	10.986	11.656	1.061	-	99	116	215	15.822	-	7.551	-	-	-	-	-	-	-	34.857	129,00	26,88	2,35
9C	-	13.733	9.869	-	32.057	17.722	3.428	-	290	176	466	5.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.884	279,60	9,58	4,35
9D	-	15.772	3.105	-	34.413	7.515	2.366	-	311	75	386	3.138	-	6.633	-	-	-	-	-	-	-	28.648	231,60	13,35	3,69
10C	-	8.524	12.705	-	17.470	28.040	3.532	-	158	280	438	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	30.913	262,80	14,54	4,17
10D	-	16.451	3.370	-	33.330	8.868	2.338	-	301	88	389	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	26.032	233,40	9,40	3,65
11C	-	6.058	6.058	-	9.545	9.545,00	1.021	-	86	86,00	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.116	103,20	1,12	1,57
12C	-	22.753	8.041	-	31.862	12.197	4.517	-	288	122	410	5.327	-	0	4.078	-	-	-	-	-	-	40.199	246,00	15,31	3,93
13C	-	24.311	8.692	-	34.147	13.320	4.864	-	308	133	441	5.346	-	25.429	4.400	-	-	-	-	-	-	68.178	264,60	44,04	4,64
CLUB TENIS													4992									4.992	-	5,49	0,08
DOTACIONES LOCALES																									
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																									
ELL 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	10,95	0,16
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																									
ED 7C IES 8+4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	8,06	0,12
ED 03 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	10,65	0,16
ED 04 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	6,83	0,10
SIPS-02 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.493	-	-	-	-	-	-	7.493	-	8,24	0,12
SIPS-03 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000	-	3,30	0,05
PARQUE DEPORTIVO 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.536	-	-	-	-	-	65.536	-	72,09	1,08
DOTACIONES GENERALES																									
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																									
SGEL-08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-	42.668	-	-	-
SGEL-09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-	23.136	-	-	-
SGEL-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-	10.450	-	-	-
SISTEMA GENERAL VIARIO																									
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.709	-	-	-	53.709	-	-	-
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO																									
IF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.303	-	-	106.303	-	-	-
INFRAESTRUCTURA URBANA																									
IU 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.971	-	3.971	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																									
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149799,82	149.800	-	-	-
EXTERIOR																									
CD Sevilla																277674						277.674		305,44	4,60
SE Sevillana																				38820		38.820		42,70	0,64
COL. TABLADILLA														62.750								62.750		69,02	1,04
TOTAL	295.362			655.056					5.698			121.220	4.992	#¡VALOR!	18.971	350.524	76.254	53.709	106.303	42.791	149.800	**#¡VALOR!**	3.470,40	#¡VALOR!	#¡VALOR!

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
20/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Consumo residencial (m3/dia)	Consumo comercial/terciario tecnológico (m3/dia)	Caudal punta (l/s)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados															
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total												
RESIDENCIAL																							
2A	48.800	-	-	39.233	-	-	3.280	-	-	-	-	9.769	-	-	-	-	-	-	-	58.569	-	57,29	0,86
3A	14.503	-	-	11.660	-	-	549	-	-	-	-	8.703	-	-	-	-	-	-	-	23.206	-	16,56	0,25
4A	27.794	-	-	22.347	-	-	797	-	-	-	-	6.930	-	-	-	-	-	-	-	34.724	-	31,45	0,47
5A	37.395	-	-	30.065	-	-	540	-	-	-	-	7.425	-	-	-	-	-	-	-	44.820	-	41,73	0,63
7A	-	27.408	0	-	88.666	0	7.423	-	802	-	802	11.940	-	-	-	-	-	-	-	39.348	481,20	8,16	7,36
7B	-	8.379	9.877	-	25.428	40.098	7.121	-	230	400	630	10.574	-	-	-	-	-	-	-	#¡VALOR!	378,00	#¡VALOR!	#¡VALOR!
8A	-	25.746	8.825	-	86.253	35.086	7.808	-	780	350	1.130	-	9.928	-	-	-	-	-	-	44.499	678,00	19,51	10,49
8B	-	8.403	14.655	-	25.428	56.138	8.424	-	230	560	790	-	6.796	-	-	-	-	-	-	29.854	474,00	16,74	7,38
9A	-	7.532	7.228	-	26.543	26.065	1.955	-	240	260	500	15.980	4.040	-	3.568	-	-	-	-	38.348	300,00	28,10	4,94
9B	-	9.196	9.196	-	-	36.088	2.933	-	-	360	360	8.993	0	-	-	-	-	-	-	27.385	216,00	13,12	3,45
DOTACIONES LOCALES																							
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																							
ELL 5B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	9,30	0,14
ELL 6A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	13,16	0,20
ELL 6B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	17,54	0,26
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																							
SIPS-01 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.958	-	-	-	-	-	16.958	-	18,65	0,28
SIPS-04 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.013	-	-	-	-	-	12.013	-	13,21	0,20
PARQUE DEPORTIVO 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.766	-	-	-	-	7.766	-	8,54	0,13
DOTACIONES GENERALES																							
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																							
SGEL-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.072	-	-	-	214.072	-	-	-
SGEL-02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.553	-	-	-	7.553	-	-	-
SGEL-03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.233	-	-	-	52.233	-	-	-
SGEL-04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.103	-	-	-	8.103	-	-	-
SGEL-05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.572	-	-	-	9.572	-	-	-
SGEL-06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.351	-	-	-	13.351	-	-	-
SGEL-07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.231	-	-	-	40.231	-	-	-
SISTEMA GENERAL VIARIO																							
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.317	-	-	30.317	-	-	-
INFRAESTRUCTURA URBANA																							
IU 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.604	-	3.604	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																							
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.487	214.487	-	-	-
EXTERIOR																							
ACUART.PINEDA																				53.467		58,81	0,88
Carrefour																				83.530		91,88	1,38
ACUART.FEZ LOAYSA																				29.733		32,71	0,49
COM. GC																				112.493		123,74	1,86
TOTAL	264.937			589.927					4.212			116.668	#¡VALOR!	28.971	11.334	345.115	30.317	3.604	214.487	**#¡VALOR!**	2.527,20	#¡VALOR!	#¡VALOR!

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página
21/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20

1.3.8.6.9.2. Hidrología y drenaje

Introducción

Río Guadaira

A su paso por Sevilla, el cauce del Guadaíra ha sido encauzado y su curso prolongado unos 20 Km hasta hacerlo confluir con el Guadalquivir en la Corta de los Olivillos. La zona de estudio está aguas arriba de este largo encauzamiento, pero los caudales que lleva son los mismos, porque el nuevo cauce se configuró con banquetas que –si bien conducen con seguridad el agua- dejan sin drenaje los campos vecinos. Con ello, el caudal permanece constante a pesar de estas obras.

El encauzamiento del río Guadaira discurre por el oeste de los terrenos de Villanueva del Pítamo. Su sección es variable, encontrándose su curso aguas arriba en terreno natural hasta la zona próxima al centro comercial Carrefour, mientras que a partir de ahí el resto se encuentra encauzado con taludes de hormigón, como se puede apreciar en la siguiente fotografía.



Presenta unas características hidrológicas presididas por la falta de desniveles en su cuenca y unos tiempos de concentración largos. Pese a todo, unas lluvias precedentes a una fuerte tormenta pueden saturar la cuenca y rellenar de agua los cauces. En estas circunstancias, las avenidas cobran una virulencia impropia de las características topográficas anunciadas.

Arroyos internos al Plan Parcial

Existen tres afluentes principales cuyo curso de agua pasa por los terrenos a urbanizar, sus cuencas exteriores están situadas inmediatamente en el lado este de la urbanización y, parte de la cuenca total la constituyen los propios terrenos a urbanizar.

Actualmente, los principales caudales de las cuencas externas penetran en el interior de los terrenos de la urbanización a través de cuatro obras de fábrica que se han numerado del 1 al 4 en sentido norte-sur, es decir la nº 1 es la más próxima al colegio Tabladilla y la nº 4 la más próxima a Bellavista, siendo en el punto de estudio nº4 la OF nº1 y así sucesivamente. Estas son sus actuales características:

OBRA DE FABRICA	Diámetro de paso (mm)	Rasante hidráulica en la salida
O.F.nº 1	3 D 800	13.95
O.F.nº 2	2 D 600	13.78
O.F.nº 3	1 D 600	15.65
O.F.nº 4	Varios pasos abovedados	14.70

En numerosos tramos los arroyos que discurren por el interior de la parcela carecen de cauce, y en ocasiones se distingue que los cursos originales han sido modificados, seguramente por la explotación agraria, todo esto será tenido en cuenta para el cálculo del Dominio Hidráulico, ajustando para ello la realidad física de dichos arroyos.

Marco jurídico

- Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio):
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares. I. IV. V. VI. VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (R.D. 849/1986, de 11 de abril modificado por RD 9/2008, de 11 de enero
- Resolución de la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con el procedimiento administrativo de apeo, deslinde y amojonamiento del dominio público hidráulico en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por la margen izquierda del río Guadaíra, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del ámbito del SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo» de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el término municipal de Sevilla. Referencia deslinde: 41091/1058/2017/08
- Contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir (Orden de 13 de agosto de 1999)
- Texto refundido de Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio),
- Plan Hidrológico Nacional (ley 10/2001, de 5 de julio
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2007 relativa a evaluación y gestión de los riesgos de inundación

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 22/106
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Criterios de diseño

Son analizados y adoptados en el "Estudio en Material de Aguas del rio Guadaíra" y en el "Estudio en materia de aguas e integración paisajística de los arroyos" incluidos en la documentación complementaria del presente documento.

Solución adoptada

Se han planteado las soluciones definidas en los precitados estudios y que son compatibles con el planeamiento aprobado.

Se recoge en los planos de información y ordenación las soluciones propuestas.

La mota propuesta deberá ser ejecutada por parte del Promotor a la vez que las obras de urbanización del ámbito y con cargo a las mismas.

La cota de coronación de la mota propuesta deberá ser en todo momento inferior a la de la carretera SE-30, quedando su ejecución sujeta a la obtención previa de la correspondiente autorización expresa por parte de este Organismo de cuenca, al encontrarse en zona de policía del río Guadaíra. La definición y planos de la mota deberán entregarse junto con el Proyecto de Urbanización, con el suficiente grado de detalle para poder ser autorizada.

La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, así como en el 126 para las salvedades y precisiones en él indicadas.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 23/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.9.3. Red de saneamiento

Introducción

Actualmente la red de saneamiento de la ciudad la configuran cuatro cuencas de vertido, las adscritas a las depuradoras de San Jerónimo, Ranillas, Tablada y Copero. En cada una de dichas cuencas van a llevarse a cabo actuaciones de carácter estructurante -infraestructuras de Sistema General-.

El "Emisario El Cuarto" recogerá las aguas de los suelos de toda la zona sur, entre los que se encuentra el ámbito del SUS-DBP-06. La gestión de su ejecución será municipal y será realizada por Emasesa mediante convenio con la Gerencia de Urbanismo. El nuevo emisario general conducirá las aguas desde la estación de bombeo de Tornillos hasta la EDAR de Copero.

Recientemente se ha ejecutado la canalización subterránea para el curso de aguas pluviales entre Montequinto y el río Guadaira, de acuerdo al "Proyecto de Nuevo Colector Emisario de Montequinto, entre el Canal del Bajo Guadalquivir y el Colector S-100, margen izquierdo del río Guadaíra". La Junta de Compensación firmó un acuerdo con Emasesa donde se compromete a mantener como ordenación definitiva, la solución aprobada inicialmente respecto a los espacios públicos; viario central Oeste y espacios libres por donde discurre el mismo.

Marco Jurídico y normativo

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía.
- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Real Decreto 1132/1984, de 26 de marzo, sobre traspaso de funciones y servicios a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de abastecimientos, saneamientos, encauzamientos, defensa de márgenes y regadíos.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Decreto 70/2009, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad de Agua de Consumo Humano de Andalucía.
- Instrucciones técnicas para redes de saneamiento.

Criterios de diseño

El cálculo de las necesidades se realizará de acuerdo con la instrucción técnica para redes de saneamiento de EMASESA.

- Con carácter general, las redes de alcantarillado serán separativas.
- Se priorizará el diseño por gravedad.
- La sección necesaria se calculará con la hipótesis de funcionamiento en régimen laminar, a sección no llena, estableciéndose unos límites máximos y mínimos para la velocidad de circulación del agua con el fin de evitar las erosiones y sedimentaciones en el interior del conducto diseñado.
- Los caudales al curso receptor a través de aliviaderos deberán respetar una dilución de 1 a 6.
- Los materiales utilizados para las tuberías serán de PVC-U para D<500 mm. Para diámetros superiores se utilizará hormigón armado clase 90 (Tipo E)
- Los coeficientes de manning a utilizar serán N=0.010 para PVC-U y 0.015 para hormigón
- Las velocidades máximas será de 3.00 m/s en hormigón i 6 m/s en PVC-U
- Las velocidades mínimas admisibles serán 0.6-0.9 m/s para cualquier material utilizado
- El cálculo de las aguas pluviales se realizará con la lluvia de 10 años de período de retorno.

Diseño de la red de pluviales

La determinación del caudal de pluviales para cada una de las secciones de la red de colectores en estudio se realizará considerando las siguientes hipótesis de partida:

- La precipitación es uniforme en el espacio y el tiempo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 24/106
Estado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, toda vez que se considera que esta duración es la más desfavorable.

- Se estima un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso de suelo.

- No se considera la posible laminación de la cuenca vertiente, asumiéndose que se compensa al considerar la no existencia de picos en la precipitación.

- Cada tramo de colector se calculará a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo, para evitar el sobredimensionamiento innecesario que se produciría si como caudal de diseño se adoptase la suma de los caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba.

Partiendo de estas premisas y utilizando modelos matemáticos como el método de Gumbel para el cálculo de precipitaciones extremas, se calculará el caudal de avenida en un punto determinado para el periodo de retorno fijado mediante la fórmula:

$Q_{pluv.}=C*I_t*A / 0,36$
dónde:
Q pluv (l/seg): es el caudal de diseño de aguas pluviales o caudal punta
C: adimensional, es el coeficiente de escorrentía medio (entre 0,0 y 1,0)
A (ha): es la superficie (medida horizontalmente) que recibe la lluvia
It (mm/h): es la intensidad de lluvia correspondiente a la máxima tormenta para un periodo de retorno dado y con una duración igual al tiempo de concentración (Tc)

El cálculo de una red de saneamiento se realizará a partir del cálculo consecutivo en distintos puntos de la misma, siendo los pasos a seguir los siguientes:
Medida horizontalmente, se determinará la superficie en hectáreas de la zona que recibe la lluvia.

Se puede considerar el área total de la cuenca afluente o dividir la misma en distintas subcuencas con diferentes características.

En cualquier caso, cuando se trata un área de una manera uniforme (sea la total o la de una subcuenca), será necesario determinar un valor del coeficiente de escorrentía medio para la misma.

Se define como coeficiente de escorrentía al cociente del caudal que discurre por la superficie en relación con el caudal total precipitado, variando su valor según las características propias de cada zona de la cuenca en estudio. Como criterio general de actuación se establece que, en cada caso, para la determinación del tipo de superficie correspondiente a la zona en estudio se habrá de considerar lo que al respecto se contemple en el Plan General de Ordenación Urbana.

En función del tipo de superficie, los coeficientes de escorrentía a adoptar son los que figuran en la tabla siguiente:

TIPO DE SUPERFICIE		C
Grandes áreas pavimentadas		0,95
Áreas urbanas	0,85	
Áreas residenciales	0,50	
Áreas no pavimentadas	0,20	

Diseño de la red de residuales

Las aguas residuales podrán ser de procedencia diversa, debiendo considerarse de forma expresa en el cálculo de las redes, siempre, las de origen doméstico e industrial. En cualquier caso, siempre deberán justificarse los caudales y criterios aplicados en el cálculo que se presente a aprobación de EMASESA.

El caudal de diseño para las aguas residuales domésticas nos vendrá dado por la fórmula

Q resid dom. (l/seg) = 0,017*V, en donde V es el nº de viviendas de la cuenca.

En las zonas industriales, como estimación general, se considerará el vertido siguiente:

Q resid ind. (l/seg) = 0,35*S, siendo S la superficie de la cuenca en ha.

Justificación de la solución



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 25/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



La solución de ordenación tanto en planta como a nivel de movimiento de tierras que finalmente se adoptará viene determinada por la morfología del terreno y por la solución definitiva para la integración del ferrocarril que discurre longitudinalmente por los terrenos de Villanueva del Pítamo. La morfología sobre la que se asentará la urbanización marcará una tendencia de las redes de gravedad hacia el norte en la zona situada al este del ferrocarril, y hacia el Guadaira en la urbanización situada al oeste de la línea de la Negrilla. Por su parte, el nuevo colector que llegará hasta la estación de bombeo de Tornillos seguirá el mismo trazado que lleva el existente.

La red interior de aguas residuales se diseña a partir de 3 ramales principales en dirección oeste que cruzarán las vías del ferrocarril hasta llegar al cauce del río Guadaira. De esta forma, la totalidad de las aguas conducidas descargará en el nuevo colector que se dirigirá por la margen izquierda del Guadaira hacia la Estación de Bombeo.

La red interior de aguas pluviales se diseña igualmente a partir de tres ramales principales dirección oeste hasta el río Guadaíra, donde se dispondrán aliviaderos que descargarán directamente al río.

Al tratarse de una zona urbana, el trazado de la red de alcantarillado discurrirá preferentemente por las calzadas de los viales, debiendo evitarse siempre que sea posible la instalación de redes en los acerados. La ubicación de las redes de saneamiento en zonas de aparcamientos requerirá la autorización expresa de Emasesa.

Con carácter general, la clave de los conductos tendrán una profundidad mínima de 100 cm respecto a la rasante de pavimento, debiendo discurrir, en cualquier caso, a una cota inferior a la de la red de abastecimiento para evitar los riesgos de contaminación. La separación mínima con otros servicios entre generatrices exteriores deberá ser de 40 cm tanto en el plano horizontal como en el vertical.

Siempre que la pendiente natural de las calles lo permita, la conducción se procurará instalar paralelamente a la superficie de las mismas con el objetivo de reducir al mínimo el movimiento de tierras necesario.

Servicios afectados



Como consecuencia de la actuación que va a llevarse a cabo en Villanueva del Pítamo se verá afectada la conducción de la red de saneamiento de Emasesa que discurre actualmente por los terrenos del SUS-DBP-06 y que da servicio de evacuación a varias edificaciones.

La red de saneamiento en cuestión parte del interior de las instalaciones de la Comandancia de la Guardia Civil atravesando transversalmente el ferrocarril en busca del colector que discurre junto al encauzamiento del Guadaira.

Debido a que las edificaciones afectadas van a quedar integradas en el nuevo desarrollo urbano, no tiene sentido la reposición del colector. La solución propuesta es la consideración de dichos puntos de evacuación en el diseño de la nueva red general de saneamiento y, por tanto, su integración total a nivel de recogida de aguas residuales dentro de la urbanización.

Por otro lado, el colector principal que va hacia la Estación de Bombeo de Tornillos coincide con una zona destinada a espacios libres en la ordenación recogida en el documento de planeamiento actual. El diseño de la red mantiene en funcionamiento dicho colector por lo que no se prevé su afectación. El diseño ejecutivo de esta red conjuntamente con la red de pluviales deberá aportar la solución de definitiva que garantice su funcionamiento y en caso contrario, por interferencia entre las dos redes, se rediseñará haciendo compatible el buen funcionamiento de ambas.

Por último, tanto el colector que discurre junto a la carretera de Utrera como la red de recogida de aguas pluviales de los terrenos situados junto al Acuartelamiento Pineda podrían verse afectados puntualmente por las conexiones viarias que contribuirán a la solución de movilidad planteada para la urbanización.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 26/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Cálculo de pluviales

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. PRIVADO (m2s)	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IF (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	C	Caudal de lluvia (l/s)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados																
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total													
3D	-	28.017	14.025	-	60.785	32.681	6.957	-	550	326	876	88.206	-	15.428	-	7.314	-	-	-	-	-	97.798	0,26	639,70
6C	-	14.018	3.270	-	34.482	10.567	4.649	-	312	105	417	18.338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.626	0,52	455,39
7C	-	15.749	9.320	-	34.853	31.320	6.577	-	316	313	629	4.852	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	37.248	0,77	706,97
7D	-	16.985	17.125	-	31.326	39.616	4.463	-	285	396	681	-	-	9.380	-	-	-	-	-	-	-	43.490	0,85	916,77
8C	-	7.850	4.135	-	13.821	13.954	2.748	-	125	139	264	20.147	-	5.898	-	-	-	-	-	-	-	38.030	0,51	476,90
8D	-	6.237	5.247	-	10.986	11.656	1.061	-	99	116	215	15.822	-	7.551	-	-	-	-	-	-	-	34.857	0,55	479,73
9C	-	13.733	9.869	-	32.057	17.721	3.428	-	290	176	466	5.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.884	0,73	523,73
9D	-	15.772	3.105	-	34.413	7.515	2.366	-	311	75	386	3.138	-	6.633	-	-	-	-	-	-	-	28.648	0,78	553,32
10C	-	8.524	12.705	-	17.470	28.040	3.532	-	158	280	438	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	30.913	0,85	651,65
10D	-	16.451	3.370	-	33.330	8.868	2.338	-	301	88	389	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	26.032	0,85	548,75
11C	-	6.058	6.058	-	9.545	9.545,00	1.021	-	86	86,00	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.116	0,85	255,41
12C	-	22.753	8.041	-	31.862	12.197	4.517	-	288	122	410	5.327	-	11.543	4.078	-	-	-	-	-	-	51.742	0,78	1.004,85
13C	-	24.311	8.692	-	34.147	13.320	4.864	-	308	133	441	5.346	-	23.294	4.400	-	-	-	-	-	-	66.043	0,80	1.306,01
CLUB TENIS													4992									4.992	0,85	105,23
DOTACIONES LOCALES																								
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																								
ELL 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	0,20	10,95
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																								
ED 7C IES 8+4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	7.327	0,85	154,45
ED 03 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	9.684	0,85	204,14
ED 04 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	6.211	0,85	130,93
SIPS-02 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.493	-	-	-	-	-	-	7.493	0,85	157,95
SIPS-03 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000	0,85	63,24
PARQUE DEPORTIVO 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.536	-	-	-	-	-	65.536	0,85	1.381,50
DOTACIONES GENERALES																								
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																								
SGEL-08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-	42.668	0,20	211,63
SGEL-09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-	23.136	0,20	114,75
SGEL-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-	10.450	0,20	51,83
SISTEMA GENERAL VIARIO																								
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.709	-	-	-	53.709	0,95	1.265,38
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO																								
IF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.303	-	-	106.303	0,20	527,26
INFRAESTRUCTURA URBANA																								
IU 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.971	-	3.971	0,20	19,70
SISTEMA LOCAL VIARIO																								
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149799,8	149.800	0,95	3.529,28
EXTERIOR																								
CD Sevilla																277.674						277.674	0,5	3.443
SE Sevillana																				38.820		38.820	0,5	481
COL. TABLADILLA														62.750								62.750	0,85	1.323
TOTAL	295.362			655.055					5.698			176.412	4.992	188.921	18.971	350.524	76.254	53.709	106.303	42.791	149.800	**1.414.905**	-	21.694,71

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página
27/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	C	Caudal de lluvia (l/s)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados														
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total											
RESIDENCIAL																						
2A	48.800	-	-	39.233	-	-	3.280	-	-	-	-	9.769	-	-	-	-	-	-	-	58.569	0,74	1.077,16
3A	14.503	-	-	11.660	-	-	549	-	-	-	-	8.703	-	-	-	-	-	-	-	23.206	0,61	348,89
4A	27.794	-	-	22.347	-	-	797	-	-	-	-	6.930	-	-	-	-	-	-	-	34.724	0,72	620,27
5A	37.395	-	-	30.065	-	-	540	-	-	-	-	7.425	-	-	-	-	-	-	-	44.820	0,74	825,11
7A	-	27.408	0	-	88.666	0	7.423	-	802	-	802	11.940	-	-	-	-	-	-	-	39.348	0,65	636,98
7B	-	8.379	9.877	-	25.428	40.098	7.121	-	230	400	630	10.574	6.796	-	-	-	-	-	-	35.626	0,66	580,54
8A	-	25.746	8.825	-	86.253	35.086	7.808	-	780	350	1.130	-	9.928	-	-	-	-	-	-	44.499	0,85	938,04
8B	-	8.403	14.655	-	25.428	56.138	8.424	-	230	560	790	-	6.796	-	-	-	-	-	-	29.854	0,85	629,32
9A	-	7.532	7.228	-	26.543	26.065	1.955	-	240	260	500	15.980	4.040	-	3.568	-	-	-	-	38.348	0,58	550,78
9B	-	9.196	9.196	-	-	36.088	2.933	-	-	360	360	8.993	3.164	-	-	-	-	-	-	30.549	0,66	499,01
DOTACIONES LOCALES																						
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																						
ELL 5B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-	-	-	-	8.452	0,20	41,92
ELL 6A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-	-	-	-	11.960	0,20	59,32
ELL 6B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-	-	-	-	15.942	0,20	79,07
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																						
SIPS-01 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.958	-	-	-	-	-	16.958	0,85	357,47
SIPS-04 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.013	-	-	-	-	-	12.013	0,85	253,23
PARQUE DEPORTIVO 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.766	-	-	-	-	7.766	0,85	163,71
DOTACIONES GENERALES																						
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																						
SGEL-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.072	-	-	-	214.072	0,20	1.061,80
SGEL-02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.553	-	-	-	7.553	0,20	37,46
SGEL-03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.233	-	-	-	52.233	0,20	259,08
SGEL-04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.103	-	-	-	8.103	0,20	40,19
SGEL-05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.572	-	-	-	9.572	0,20	47,48
SGEL-06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.351	-	-	-	13.351	0,20	66,22
SGEL-07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.231	-	-	-	40.231	0,20	199,55
SISTEMA GENERAL VIARIO																						
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.317	-	-	30.317	0,95	714,27
INFRAESTRUCTURA URBANA																						
IU 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.604	-	3.604	0,20	17,88
SISTEMA LOCAL VIARIO																						
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.487	204.487	0,95	4.817,71
EXTERIOR																						
ACUART.PINEDA																				53.467	0,85	1.127,08
Carrefour																				83.530	0,85	1.760,81
ACUART.FEZ LOAYSA																				29.733	0,95	700,51
COM. GC																				112.493	0,85	2.371,35
TOTAL	264.937			589.927					4.212			116.668	30.724	28.971	11.334	345.115	30.317	3.604	204.487	**1.315.380**		20.882,22

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Observaciones
Página
28/106
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Cálculo de fecales

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. PRIVADO (m2s)	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IF (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Aguas residuales residencial (l/s)	Aguas residuales comercial/terciario tecnológico (l/s)	TOTAL (l/s)	Caudal máx (x6)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados																		
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total															
3D	-	28.017	14.025	-	60.785	32.681	6.957	-	550	326	876	88.206	-	15.428	-	7.314	-	-	-	-	-	97.798	14,89	1,04	15,93	95,59
6C	-	14.018	3.270	-	34.482	10.567	4.649	-	312	105	417	18.338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.626	7,09	0,16	7,25	43,51
7C	-	15.749	9.320	-	34.853	31.320	6.577	-	316	313	629	4.852	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	37.248	10,69	0,49	11,18	67,08
7D	-	16.985	17.125	-	31.326	39.616	4.463	-	285	396	681	-	-	9.380	-	-	-	-	-	-	-	43.490	11,58	0,48	12,06	72,37
8C	-	7.850	4.135	-	13.821	13.954	2.748	-	125	139	264	20.147	-	5.898	-	-	-	-	-	-	-	38.030	4,49	0,30	4,79	28,74
8D	-	6.237	5.247	-	10.986	11.656	1.061	-	99	116	215	15.822	-	7.551	-	-	-	-	-	-	-	34.857	3,66	0,30	3,96	23,74
9C	-	13.733	9.869	-	32.057	17.721	3.428	-	290	176	466	5.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.884	7,92	0,12	8,04	48,25
9D	-	15.772	3.105	-	34.413	7.515	2.366	-	311	75	386	3.138	-	6.633	-	-	-	-	-	-	-	28.648	6,56	0,31	6,88	41,26
10C	-	8.524	12.705	-	17.470	28.040	3.532	-	158	280	438	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	30.913	7,45	0,46	7,91	47,45
10D	-	16.451	3.370	-	33.330	8.868	2.338	-	301	88	389	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	26.032	6,61	0,30	6,91	41,47
11C	-	6.058	6.058	-	9.545	9.545,00	1.021	-	86	86,00	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.116	1,46	0,04	1,50	8,99
12C	-	22.753	8.041	-	31.862	12.197	4.517	-	288	122	410	5.327	-	11.543	4.078	-	-	-	-	-	-	51.742	6,97	0,70	7,67	46,05
13C	-	24.311	8.692	-	34.147	13.320	4.864	-	308	133	441	5.346	-	23.294	4.400	-	-	-	-	-	-	66.043	7,50	1,14	8,64	51,82
CLUB TENIS													4992									4.992	-	0,17	0,17	1,05
DOTACIONES LOCALES																										
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																										
ELL 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																										
ED 7C IES 8+4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	0,26	0,26	1,54
ED 03 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	0,34	0,34	2,03
ED 04 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	0,22	0,22	1,30
SIPS-02 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.493	-	-	-	-	-	-	7.493	-	0,26	0,26	1,57
SIPS-03 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000	-	0,11	0,11	0,63
PARQUE DEPORTIVO 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.536	-	-	-	-	-	65.536	-	2,29	2,29	13,76
DOTACIONES GENERALES																										
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																										
SGEL-08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-
SGEL-09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-
SGEL-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-
SISTEMA GENERAL VIARIO																										
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.709	-	-	-	53.709	-	-	-	-
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO																										
IF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.303	-	-	106.303	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA URBANA																										
IU 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.971	-	3.971	-	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																										
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149799,8	149.800	-	-	-	-
EXTERIOR																										
CD Sevilla																277.674						277.674		9,72	9,72	58,31
SE Sevillana																				38.820		38.820		1,36	1,36	8,15
COL. TABLADILLA														62.750								62.750		2,20	2,20	13,18
TOTAL	295.362			655.055					5.698			176.412	4.992	188.921	18.971	350.524	76.254	53.709	106.303	42.791	149.800	**1.414.905**	96,87	22,78	119,64	717,85

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Página
29/106
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Aguas residuales residencial (l/s)	Aguas residuales comercial/terciario tecnológico (l/s)	TOTAL (l/s)	Caudal máx (x6)
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados															
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total												
RESIDENCIAL																							
2A	48.800	-	-	39.233	-	-	3.280	-	-	-	-	9.769	-	-	-	-	-	-	-	58.569	-	1,82	1,82	10,94
3A	14.503	-	-	11.660	-	-	549	-	-	-	-	8.703	-	-	-	-	-	-	-	23.206	-	0,53	0,53	3,16
4A	27.794	-	-	22.347	-	-	797	-	-	-	-	6.930	-	-	-	-	-	-	-	34.724	-	1,00	1,00	6,00
5A	37.395	-	-	30.065	-	-	540	-	-	-	-	7.425	-	-	-	-	-	-	-	44.820	-	1,33	1,33	7,97
7A	-	27.408	0	-	88.666	0	7.423	-	802	-	802	11.940	-	-	-	-	-	-	-	39.348	13,63	0,26	13,89	83,36
7B	-	8.379	9.877	-	25.428	40.098	7.121	-	230	400	630	10.574	6.796	-	-	-	-	-	-	35.626	10,71	0,49	11,20	67,18
8A	-	25.746	8.825	-	86.253	35.086	7.808	-	780	350	1.130	-	9.928	-	-	-	-	-	-	44.499	19,21	0,62	19,83	118,98
8B	-	8.403	14.655	-	25.428	56.138	8.424	-	230	560	790	-	6.796	-	-	-	-	-	-	29.854	13,43	0,53	13,96	83,78
9A	-	7.532	7.228	-	26.543	26.065	1.955	-	240	260	500	15.980	4.040	-	3.568	-	-	-	-	38.348	8,50	0,33	8,83	53,01
9B	-	9.196	9.196	-	-	36.088	2.933	-	-	360	360	8.993	3.164	-	-	-	-	-	-	30.549	6,12	0,21	6,33	38,00
DOTACIONES LOCALES																							
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																							
ELL 5B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-
ELL 6A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-
ELL 6B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																							
SIPS-01 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.958	-	-	-	-	-	16.958	-	0,59	0,59	3,56
SIPS-04 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.013	-	-	-	-	-	12.013	-	0,42	0,42	2,52
PARQUE DEPORTIVO 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.766	-	-	-	-	7.766	-	0,27	0,27	1,63
DOTACIONES GENERALES																							
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																							
SGEL-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.072	-	-	-	214.072	-	-	-	-
SGEL-02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.553	-	-	-	7.553	-	-	-	-
SGEL-03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.233	-	-	-	52.233	-	-	-	-
SGEL-04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.103	-	-	-	8.103	-	-	-	-
SGEL-05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.572	-	-	-	9.572	-	-	-	-
SGEL-06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.351	-	-	-	13.351	-	-	-	-
SGEL-07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.231	-	-	-	40.231	-	-	-	-
SISTEMA GENERAL VIARIO																							
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.317	-	-	30.317	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA URBANA																							
IU 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.604	-	3.604	-	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																							
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.487	204.487	-	-	-	-
EXTERIOR																							
ACUART.PINEDA																				53.467		1,87	1,87	11,23
Carrefour																				83.530		2,92	2,92	17,54
ACUART.FEZ LOAYSA																				29.733		1,04	1,04	6,24
COM. GC																				112.493		3,94	3,94	23,62
TOTAL	264.937			589.927					4.212			28.971	11.334	345.115	30.317	3.604	204.487	1.315.380	2.527	**639**	71,60	18,19	89,79	538,73

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página
30/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 31/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.9.4. Red eléctrica

Introducción

La gestión del suministro de energía eléctrica en la aglomeración de Sevilla lo realiza la Compañía Sevillana de Electricidad S.A., empresa filial de la matriz Endesa.

Las centrales eléctricas de producción de energía que abastecen a la aglomeración se encuentran ubicadas en la cuenca de los ríos Guadalquivir, Viar y Cala. Este sistema de centrales se encuentra así mismo conectado con las grandes líneas de transporte de energía a 400 kV, cuya gestión realiza la compañía Red Eléctrica de España, en coordinación con el conjunto de redes de transporte de energía del país. La línea eléctrica principal de abastecimiento es la que conecta las subestaciones de transporte de Don Rodrigo y Guillena pertenecientes a R.E.E.

El sistema general de la red de suministro a Sevilla está integrado por dos niveles operativos:

- El sistema de alimentación principal de energía eléctrica a la ciudad, constituido por las subestaciones que reciben el suministro y aporte de energía, y por los tendidos aéreos de las líneas de alta tensión a 220 kV que componen el circuito primario de conexión entre ellas. Estas subestaciones principales de alimentación y enlace de la red principal de energía son las siguientes: Santiponce, Centenario, Empalme, Santa Elvira, Alcores, Quintos y Dos Hermanas.

- El sistema de distribución secundario está constituido por las subestaciones internas al núcleo urbano de la ciudad, que son alimentados entre sí por un anillo cerrado con una tensión de 5 kV denominado circunvalación de Sevilla, que distribuye y equilibra las cargas de energía entre ellas en función de la demanda del consumo de cada una de ellas. Las subestaciones secundarias son: Alamillo, Cuna, Osario, Cruz Campo, Nervión, Enramadilla, Hytasa, Palmera, Arjona y Remedios, además de las subestaciones existentes dentro del Puerto de Sevilla: Tablada, Abonos Sevilla, Guadaira y Torrecuéllar.

Desde las subestaciones interiores de la ciudad se derivan los anillos de media tensión a 20 kV, donde se implantan los centros de transformación para la distribución.

Consideramos factible dotar de suministro eléctrico a los nuevos núcleos residenciales, siempre y cuando se acometan las infraestructuras necesarias y que se describen en este documento.

Marco jurídico y normativo

▪ Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

▪ 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.

▪ Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por R.D. 842/2002 y sus instrucciones complementarias.

▪ Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus ITC RD 223/2008.

Criterios de cálculo

Según la Instrucción 14/2004, la Potencia prevista en cada transformador de la Subestación AT/MT se calculará sumando las potencias previstas en los centros de transformación que alimenten, multiplicadas por el **coeficiente de simultaneidad 0.85,** siempre que el número de éstos no sea inferior a cuatro, en cuyo caso el coeficiente será la unidad.

Infraestructura propuesta media tensión:

La potencia prevista en cada transformador en los centros de transformación se calculará sumando las potencias previstas en todas las cajas generales de protección que alimente multiplicada por el **coeficiente de simultaneidad 0.8**, siempre que el número de ésas no sea inferior a cuatro, en cuyo caso el coeficiente será la unidad.

La Potencia prevista en cada parcela será la suma de las que resulten en las cajas generales de protección que se prevean en dicha parcela. Para cada caja general de protección (C.G.P.) la potencia a considerar se calculará de acuerdo con la ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por R.D. 842/2002.

Los criterios para estimar la potencia prevista en C.G.P., de acuerdo con el REBT serán los siguientes:

- RESIDENCIAL (9.200 W/vivienda) electrificación en alta

El coeficiente de simultaneidad a aplicar para obtener la potencia en C.G.P. en los edificios viviendas, se obtiene de aplicar la fórmula (15,3 + (nº viviendas-21) x 0,5) según ITC-BT10 del REBT. Para ello tendremos en cuenta que cada CGP estará protegida como máximo con cartuchos fusibles de 250 A o lo que es lo mismo 147 kW de potencia por caja. Por tanto, al considerar que cada caja general de protección cubre 22 viviendas obtenemos un coeficiente de simultaneidad de 0.72.

En cada edificio destinado preferentemente a viviendas hay que considerar también la carga correspondiente a servicios generales y a garajes.

La carga correspondiente a los servicios generales será la suma de la prevista en ascensores, aparatos elevadores, grupos de presión y alumbrado. Se estimará en un 5% de la suma de la demanda de las viviendas del edificio.

La carga correspondiente a los garajes se calculará considerando 20 W por metro cuadrado (ventilación forzada) y coeficiente de simultaneidad 1. La superficie de garaje se calcula considerando 25 m2 por plaza de aparcamiento y la dotación marcada en el PGOU de un (1) aparcamiento por cada setenta y

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:56:20
Página | 32/106

cinco (75) metros cuadrados de edificación de viviendas. También se tendrán en cuenta para este cálculo las plazas de garaje para vehículo eléctrico reservando 1 plaza de cada 40 a este tipo de aparcamiento, y cuyo cálculo eléctrico se considera 3,68 W/plaza de vehículo eléctrico.

- SERVICIOS AVANZADOS (125 W/m2 techo)

Según Reglamento Electrotécnico de baja tensión la potencia a prever en edificios destinados a concentración de industrias se considera de 125 W/m2 como mínimo.

Coeficiente de simultaneidad 1.

No se han considerado las cargas asociadas a los posibles garajes derivados de estas superficies.

- SERVICIOS TERCIARIOS (100 W/m2 techo)

Según Reglamento Electrotécnico de baja tensión la potencia a prever en edificios destinados a actividades comerciales, oficinas y en general al sector terciario se considera de 100 W/m2 como mínimo.

Coeficiente de simultaneidad 1.

No se han considerado las cargas asociadas a los posibles garajes derivados de estas superficies.

- EQUIPAMIENTO

Al no establecerse la edificabilidad máxima de cada parcela destinada a equipamientos hay que establecer un ratio por metro cuadrado de parcela en función del uso - docente, deportivo, social y comercial -.

- o Docente 30 W/m2 parcela
- o Deportivo 50 W/m2 parcela
- o Sips 50 W/m2 parcela

- ILUMINACIÓN VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

Se considerará un ratio 1 W/m2 de alumbrado público de viario y 0,7 W/m2 para los espacios libres. En todo caso se deberá diseñar la iluminación con los criterios necesarios para obtener un nivel de eficiencia A

Teniendo en cuanta lo anteriormente descrito y la ordenación de suelos se ha realizado la estimación de la demanda eléctrica del sector.

En resumen, se han utilizado los siguientes parámetros:

Parámetros de cálculo		
Vivienda	9200	W
Servicios generales viviendas	5	%
Garajes	20	W/m^2
Vehículo eléctrico	3,68	W/plaza
Servicios Terciarios	100	W/m^2 techo
Servicios avanzados	125	W/m^2 techo
Equipamiento docente	30	W/m^2 parcela
Equipamiento deportivo	50	W/m^2 parcela
SIPS	50	W/m^2 parcela
Iluminación viaria	1	W/m^2
Iluminación EL	0,7	W/m^2

Justificación de la solución conexión exterior

En el Estudio Técnico realizado por Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el ámbito del SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO, recogido en el informe del 21 de agosto de 2.017, se han evaluado las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes y las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación del sector.

Posteriormente y en base al precitado estudio, e-distribución redacta con fecha 28 de agosto de 2.019 las condiciones técnico económicas para la ejecución.

Como resultado del estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial.

A continuación, se detallan las instalaciones necesarias:

Nueva subestación 220/66 kV 2x125 MVA.
Dos nuevas subestaciones 66/15 kV 3x25 MVA.
Nueva LAT S/C que conectará ambas subestaciones.
Nueva LAT D/C 66 Kv desde una de las subestaciones a barras de 66 Kv de la subestación Quintos.
Nueva LAT S/C 66Kv desde la otra de las subestaciones a barras de 66 kV a la nueva subestación de 220/66 kV.
Redes de MT desde las nuevas subestaciones hasta el Sector.
La distribución de las redes de media tensión interior hasta los centros de transformación de media a baja tensión.
La distribución de las rede interiores de baja tensión del sector.
En cuanto a las redes existentes en servicio, será necesaria la adecuación de la Subestación Quintos mediante la instalación de dos posiciones de líneas 66 kV.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Asimismo, dada la ubicación del suministro y la situación actual de la red de Transporte propiedad de REE, sería necesaria la construcción de una serie de instalaciones, cuya tramitación y construcción corresponde al Gestor de la red de transporte REE.
EDE gestionará el acceso y conexión de las instalaciones de extensión de redes a desarrollar con la red de 220 kV.

Justificación de la solución electrificación interior del sector.



Desde las subestaciones partirá la red de media tensión con un total de 11 circuitos de 20 kV siguiendo una estructura nodal. Se utilizará conductor unipolar de aluminio de sección 240 mm2 18/30 kV.

El proyecto de urbanización deberá proyectar todos los centros de transformación necesarios para la urbanización, aunque sólo se ejecutarán aquellos destinados al alumbrado público y servicios generales de la urbanización. Los centros de transformación para el suministro en BT de los condominios serán ejecutados por los promotores de los edificios de las parcelas. El proyecto de urbanización deberá diseñar la red de baja tensión para el alumbrado público y los servicios generales de la urbanización.

Alrededor de cada condominio se diseñará una canalización en previsión del tendido de las futuras líneas de baja tensión que con origen en los centros de transformación deban discurrir por el acerado.

Servicios afectados

Tal y como se recoge en PGOU se soterrarán las líneas de alta tensión dentro de los suelos correspo desarrollo urbanístico. Las líneas aéreas y canalizadas de media tensión en 15 kV que discurren por el interior y dan suministro a las diferentes edificaciones existentes en la zona se verán afectadas, y por tanto serán repuestas adaptando su trazado a la ordenación de los suelos.



Dotaciones y cálculos justificativos de las demandas

Potencia total del sector por usos	
Dotación residencial	56.852,67 KW
Terciario	8.935,20 KW
Servicios avanzados	16.061,50 KW
Equpamiento	11.562,75 KW
Sup. Viario	438,31 KW
Sup. Espacios Libres	454,51 KW
Total no residencial	37.452,27 KW

TOTAL	94.304,95 KW

Potencia en CGP KW	*factor de simultaneidad CGP*	Potencia en CT kW	*factor de simultaneidad*	*SE* Potencia en subestación kW	*factor de potencia*	Potencia subestación KVA
94.304,95	0,80	75.443,96	0,85	64.127,36	0,90	57.714,63

Para llevar a cabo la distribución en media tensión de la urbanización se ha realizado un estudio de la demanda detallado por parcelas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 33/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. PRIVADO (m2s)	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IF (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Potencia CGP residencial KW	Potencia CGP terciario KW	Potencia CGP servicios avanzados KW	Potencia CGP equipamientos KW	Potencia CGP espacios libres KW	Potencia CGP viario KW	TOTAL CGP	Potencia CT	Potencia MT
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados	VL	VP	Total																				
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida																									
RESIDENCIAL																															
3D	-	28.017	14.025	-	60.785	32.681	6.957	-	550	326	876	33.014	-	15.428	-	7.314	-	-	-	-	-	97.798	4.994	696	-	828,54	23,11	-	6.541,37	5.233,09	4.448,13
6C	-	14.018	3.270	-	34.482	10.567	4.649	-	312	105	417	18.338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.626	2.402	465	-	-	12,84	-	2.879,36	2.303,48	1.957,96
7C	-	15.749	9.320	-	34.853	31.320	6.577	-	316	313	629	4.852	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	37.248	3.599	658	-	219,81	3,40	-	4.479,91	3.583,93	3.046,34
7D	-	16.985	17.125	-	31.326	39.616	4.463	-	285	396	681	-	-	9.380	-	-	-	-	-	-	-	43.490	3.893	446	-	281,4	-	-	4.620,40	3.696,32	3.141,87
8C	-	7.850	4.135	-	13.821	13.954	2.748	-	125	139	264	20.147	-	5.898	-	-	-	-	-	-	-	38.030	1.537	275	-	176,94	14,10	-	2.003,27	1.602,62	1.362,22
8D	-	6.237	5.247	-	10.986	11.656	1.061	-	99	116	215	15.822	-	7.551	-	-	-	-	-	-	-	34.857	1.261	106	-	226,53	11,08	-	1.604,36	1.283,49	1.090,96
9C	-	13.733	9.869	-	32.057	17.721	3.428	-	290	176	466	5.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.884	2.678	343	-	-	3,70	-	3.024,88	2.419,90	2.056,92
9D	-	15.772	3.105	-	34.413	7.515	2.366	-	311	75	386	3.138	-	6.633	-	-	-	-	-	-	-	28.648	2.226	237	-	198,99	2,20	-	2.664,33	2.131,46	1.811,74
10C	-	8.524	12.705	-	17.470	28.040	3.532	-	158	280	438	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	30.913	2.520	353	-	290,52	-	-	3.163,87	2.531,10	2.151,43
10D	-	16.451	3.370	-	33.330	8.868	2.338	-	301	88	389	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	26.032	2.243	234	-	186,33	-	-	2.663,57	2.130,86	1.811,23
11C	-	6.058	6.058	-	9.545	9.545,00	1.021	-	86	86,00	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.116	532	102	-	-	-	-	634,18	507,34	431,24
12C	-	22.753	8.041	-	31.862	12.197	4.517	-	288	122	410	5.327	-	11.543	4.078	-	-	-	-	-	-	51.742	2.362	452	-	550,19	3,73	-	3.367,71	2.694,17	2.290,04
13C	-	24.311	8.692	-	34.147	13.320	4.864	-	308	133	441	5.346	-	23.294	4.400	-	-	-	-	-	-	66.043	2.537	486	-	918,82	3,74	-	3.946,10	3.156,88	2.683,35
CLUB TENIS													4992									4.992				249,6			249,60	199,68	169,73
DOTACIONES LOCALES																															
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																															
ELL 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.954	-	-	-	-	6,97	-	6,97	5,57	4,74
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																															
ED 7C IES 8+4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	-	-	-	-	7.327	-	-	-	219,81	-	-	219,81	175,85	149,47
ED 03 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	-	-	-	-	-	-	9.684	-	-	-	290,52	-	-	290,52	232,42	197,55
ED 04 CEP B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	-	-	-	-	-	-	6.211	-	-	-	186,33	-	-	186,33	149,06	126,70
SIPS-02 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.493	-	-	-	-	-	-	7.493	-	-	-	374,65	-	-	374,65	299,72	254,76
SIPS-03 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	150,00	-	-	150,00	120,00	102,00
PARQUE DEPORTIVO 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.536	-	-	-	-	-	65.536	-	-	-	3.276,80	-	-	3.276,80	2.621,44	2.228,22
DOTACIONES GENERALES																															
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																															
SGEL-08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-	42.668	-	-	-	-	29,87	-	29,87	23,89	20,31
SGEL-09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-	23.136	-	-	-	-	16,20	-	16,20	12,96	11,01
SGEL-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-	10.450	-	-	-	-	7,32	-	7,32	5,85	4,97
SISTEMA GENERAL VIARIO																															
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.709	-	-	-	53.709	-	-	-	-	-	53,71	53,71	42,97	36,52
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO																															
IF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.303	-	-	106.303	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA URBANA																															
IU 01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.971	-	3.971	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																															
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149799,8	149.800	-	-	-	-	-	149,80	149,80	119,84	101,86
TOTAL	295.362			605.055					5.698			121.220	4.992	126.171	18.971	72.850	76.254	53.709	106.303	3.971	149.800	**1.035.661**	32.785	4.852	-	8.625,78	131,26	203,51	46.597,90	37.278,32	31.686,57

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

(IA) FACTOR(IA)
Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn: 954 00 36 13 www.factor-ia-com

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
34/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m2t)					Número de viviendas			ESPACIOS LIBRES LOCALES	EQ. EDUCATIVO (m2s)	EQ. SIPS (m2s)	EQ. DEPORTIVO (m2s)	SGEL (m2s)	SGV (m2s)	IU (m2s)	SLV (m2s)	TOTAL	Potencia CGP residencial KW	Potencia CGP terciario KW	Potencia CGP servicios avanzados KW	Potencia CGP equipamientos KW	Potencia CGP espacios libres KW	Potencia CGP viario KW	TOTAL CGP	Potencia CT	Potencia MT
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados																				
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total																	
RESIDENCIAL																												
2A	48.800	-	-	39.233	-	-	3.280	-	-	-	-	9.769	-	-	-	-	-	-	-	58.569	-	328,00	6100,00	-	6,84	-	6.434,84	5.147,87	4.375,69
3A	14.503	-	-	11.660	-	-	549	-	-	-	-	8.703	-	-	-	-	-	-	-	23.206	-	54,89	1812,88	-	6,09	-	1.873,86	1.499,09	1.274,23
4A	27.794	-	-	22.347	-	-	797	-	-	-	-	6.930	-	-	-	-	-	-	-	34.724	-	79,71	3474,25	-	4,85	-	3.558,81	2.847,05	2.419,99
5A	37.395	-	-	30.065	-	-	540	-	-	-	-	7.425	-	-	-	-	-	-	-	44.820	-	53,99	4674,38	-	5,20	-	4.733,56	3.786,85	3.218,82
7A	-	27.408	0	-	88.666	0	7.423	-	802	-	802	11.940	-	-	-	-	-	-	-	39.348	4.576,06	742,26	-	-	8,36	-	5.326,68	4.261,35	3.622,14
7B	-	8.379	9.877	-	25.428	40.098	7.121	-	230	400	630	10.574	6.796	-	-	-	-	-	-	35.626	3.604,61	712,09	-	203,88	7,40	-	4.527,98	3.622,38	3.079,03
8A	-	25.746	8.825	-	86.253	35.086	7.808	-	780	350	1.130	-	9.928	-	-	-	-	-	-	44.499	6.428,61	780,77	-	297,84	-	-	7.507,22	6.005,77	5.104,91
8B	-	8.403	14.655	-	25.428	56.138	8.424	-	230	560	790	-	6.796	-	-	-	-	-	-	29.854	4.508,29	842,43	-	203,88	-	-	5.554,60	4.443,68	3.777,13
9A	-	7.532	7.228	-	26.543	26.065	1.955	-	240	260	500	15.980	4.040	-	3.568	-	-	-	-	38.348	2.870,37	195,53	-	299,60	11,19	-	3.376,69	2.701,35	2.296,15
9B	-	9.196	9.196	-	-	36.088	2.933	-	-	360	360	8.993	3.164	-	-	-	-	-	-	30.549	2.079,65	293,26	-	94,92	6,30	-	2.474,12	1.979,30	1.682,40
DOTACIONES LOCALES																												
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																												
ELL 5B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-	-	-	-	8.452	-	-	-	-	5,92	-	5,92	4,73	4,02
ELL 6A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-	-	-	-	11.960	-	-	-	-	8,37	-	8,37	6,70	5,69
ELL 6B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-	-	-	-	15.942	-	-	-	-	11,16	-	11,16	8,93	7,59
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																												
SIPS-01 (S-SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.958	-	-	-	-	-	16.958	-	-	-	847,90	-	-	847,90	678,32	576,57
SIPS-04 (S-SP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.013	-	-	-	-	-	12.013	-	-	-	600,65	-	-	600,65	480,52	408,44
PARQUE DEPORTIVO 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.766	-	-	-	-	7.766	-	-	-	388,30	-	-	388,30	310,64	264,04
DOTACIONES GENERALES																												
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES																												
SGEL-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.072	-	-	-	214.072	-	-	-	-	149,85	-	149,85	119,88	101,90
SGEL-02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.553	-	-	-	7.553	-	-	-	-	5,29	-	5,29	4,23	3,60
SGEL-03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.233	-	-	-	52.233	-	-	-	-	36,56	-	36,56	29,25	24,86
SGEL-04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.103	-	-	-	8.103	-	-	-	-	5,67	-	5,67	4,54	3,86
SGEL-05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.572	-	-	-	9.572	-	-	-	-	6,70	-	6,70	5,36	4,56
SGEL-06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.351	-	-	-	13.351	-	-	-	-	9,35	-	9,35	7,48	6,36
SGEL-07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.231	-	-	-	40.231	-	-	-	-	28,16	-	28,16	22,53	19,15
SISTEMA GENERAL VIARIO																												
SGV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.317	-	-	30.317	-	-	-	-	-	30,32	30,32	24,25	20,62
INFRAESTRUCTURA URBANA																												
IU 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.604	-	3.604	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SISTEMA LOCAL VIARIO																												
SLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.487	204.487	-	-	-	-	-	204,49	204,49	163,59	139,05
TOTAL	264.937			589.927					4.212			116.668	30.724	28.971	11.334	345.115	30.317	3.604	204.487	**1.036.157**	24.067,58	4.082,94	16.061,50	2936,97	323,25	234,80	47.707,05	38.165,64	32.440,79

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Observaciones
Página
35/106
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.9.5. Red de Gas

Introducción

El uso del gas como fuente energética para uso doméstico, se propone por el Plan General como fuente de energía de mayor rendimiento energético que representa la modernización energética del municipio, una mayor calidad de suministro, así como una mayor comodidad para el usuario.

El Plan propone la ampliación de la red general de gas para garantizar el suministro. La ejecución de esta red quedará a cargo de los diferentes proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión de planeamiento de cada uno de ellos.

Actualmente unas 125.000 viviendas en Sevilla Capital tienen la posibilidad de disponer de gas a través de Gas Natural Andalucía, siendo clientes actualmente un total de 83.000 viviendas, lo que supone más de 345.000 clientes.

La alimentación de toda la infraestructura se encuentra integrada en la red nacional de gaseoductos, pudiendo recibir el gas en sentido Córdoba - Sevilla (desde el gaseoducto del Magreb o la red nacional), o bien Huelva - Sevilla (desde la planta de regasificación de Huelva), lo cual proporciona una adecuada garantía de suministro.

La red de distribución de gas en Sevilla está formada por las siguientes infraestructuras:

- Una red de distribución en alta presión (AP/A), titularidad de Gas Natural SDG S.A. (empresa cabecera del Grupo Gas Natural, en el que se encuentra integrado Gas Natural Andalucía S.A.), que suministra los mayores consumos industriales existentes y las estaciones de regulación que abastecen las redes de menor presión. Esta red tiene dos puntos de alimentación desde la red nacional de gaseoductos, ubicadas en los términos municipales de Alcalá de Guadaira y Dos Hermanas. Toda la red AP/A es de acero, con su debida protección contra la corrosión.

- Una red de transporte en media presión (MP/B), titularidad de Gas Natural Andalucía, que partiendo de las estaciones de regulación conectadas a las redes anteriores, constituye la infraestructura básica de suministro doméstico-comercial de la ciudad. Esta red dispone en la actualidad de tres alimentaciones principales, lo que proporciona un adecuado grado de fiabilidad y garantía.

- Una red de distribución final a los clientes, que dependiendo de la zona, distribuye el gas en baja presión o media presión A, correspondiendo la primera a las zonas con suministro antiguo y la segunda a zona con nueva dotación de suministro. Estas redes se alimentan desde estaciones de regulación suministradas por la res de transporte en MP/B.

Justificación de la solución.



Para la solución propuesta se consulta con la compañía suministradora existente en la zona de la cual se derivan las conexiones y distribución interior en el sector.

Se establecen dos puntos de conexión el primero de ellos se lleva a cabo en la canalización que discurre por la carretera de Utrera a la altura de la salida que da acceso al Centro comercial Carrefour. Dicha conexión abastecerá a la primera fase y al ámbito junto al río Guadaira.

El otro punto de conexión se realizará junto al SUS-DBP-07 "Pitamo Sur" y abastecerá a todo el ámbito que se encuentra junto a dicho sector.

La red planteada estará formada por canalizaciones de polietileno de 200, 160, 110, 90 y 63 mm de diámetro.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 36/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Servicios afectados

Como consecuencia de la actuación que va a llevarse a cabo en Villanueva del Pítamo podrá verse afectada la conducción de gas propiedad de Gas Natural que discurre actualmente en paralelo al tramo de la antigua carretera a Pineda situado entre la vía pecuaria y el cruce del ferrocarril. Dicho vial será adecuado dentro de la actuación de desarrollo urbanístico del sector.

Las actuaciones que se llevarán a cabo para permitir una movilidad adecuada de los desplazamientos que se generarán en el sector, podrán afectar puntualmente a las redes de gas existentes en las proximidades de los terrenos de Villanueva del Pítamo. En concreto, la actuación sobre la carretera A-376 podría suponer un servicio afectado a la canalización de acero de 12" que discurre en paralelo a dicha carretera. En el otro extremo del sector, el nuevo vial Pítamo - Palmas Altas en el cruce con la continuación de la Avenida de Jerez podría afectar a la canalización de polietileno de 200 mm de diámetro de gas en media presión B.



Dotaciones y cálculos justificativos de las demandas.

El cálculo de las necesidades se detallará en el proyecto de urbanización de acuerdo con el asesoramiento de la compañía. En general, las necesidades de gas se calcularán para el 100%, entendiéndose que es el número total de viviendas que componen los edificios, con un caudal de 3 Nm3/h por vivienda, aplicando el factor de simultaneidad, c=0.045.

1.3.8.6.9.6. Red de telecomunicaciones

Introducción

Dentro del ámbito existen canalizaciones y redes aéreas que dan servicio de comunicaciones electrónicas a las distintas edificaciones situadas en los terrenos de Villanueva del Pítamo.

Desde la canalización que discurre en paralelo a la carretera de Utrera formada por 24 tubos PVC 110 se da suministro al Hipermercado y a la Ciudad deportiva del Sevilla F.C. Dicha canalización continúa en esa dirección hacia Montequinto. Siguiendo el trazado de la vía pecuaria discurre una canalización de 12 tubos PVC 110 que conecta a la anterior y que da servicio a la Comandancia de la Guardia civil, Colegio Tabladilla y Centro de Transmisiones del Ejército.

Al sur del ámbito existe una acometida subterránea desde Bellavista al Acuartelamiento Pineda.

Según los planos de redes existentes se encuentra cubierto por las centrales de comunicaciones electrónicas de Tabladilla y Bellavista.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 37/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Justificación de la solución.



La solución planteada consiste en una red de canalizaciones mallada con multitud de puntos de registro para facilitar el tendido y ampliación de las redes.

La ampliación de la red existente se realizará mediante prolongación hacia el nuevo desarrollo, utilizando los viales principales que estructuran la ordenación del sector. Se han planteado cuatro posibles puntos de conexión con la red existente:

-Conexión a la canalización que discurre en paralelo a la carretera A-376.

-Conexión a la canalización que discurre por la continuación de la avenida de Jerez.

Con un carácter más secundario se plantean una conexión a la canalización que llega hasta el colegio Tabladilla por la vía pecuaria, y otra a Bellavista por el límite del con el Pítamo Sur.

La red deberá respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

Servicios afectados



Aquellas redes de comunicaciones electrónicas tanto aéreas como canalizadas que actualmente discurren por los terrenos comprendidos en el interior de los límites del ámbito se verán afectados por las obras de urbanización. Debido a los nuevos viarios que se ejecutarán para permitir la conexión con las zonas urbanas consolidadas también se producirán afecciones.

Se procurará mantener la canalización que discurre por la vía pecuaria y que da servicio tanto al colegio tabladilla como a las instalaciones de la Guardia Civil. De igual forma se intentará mantener la canalización que llega desde Bellavista hasta el Acuartelamiento Pineda.

Por el contrario, serán integrados dentro de la nueva infraestructura de la urbanización el Centro de transmisiones del ejército y la Estación automática de alerta Calidad de las Aguas.

Puntualmente podrán verse afectadas otras canalizaciones como consecuencia de los nuevos viarios que conectan con la carretera de Utrera y con Palmas Altas.

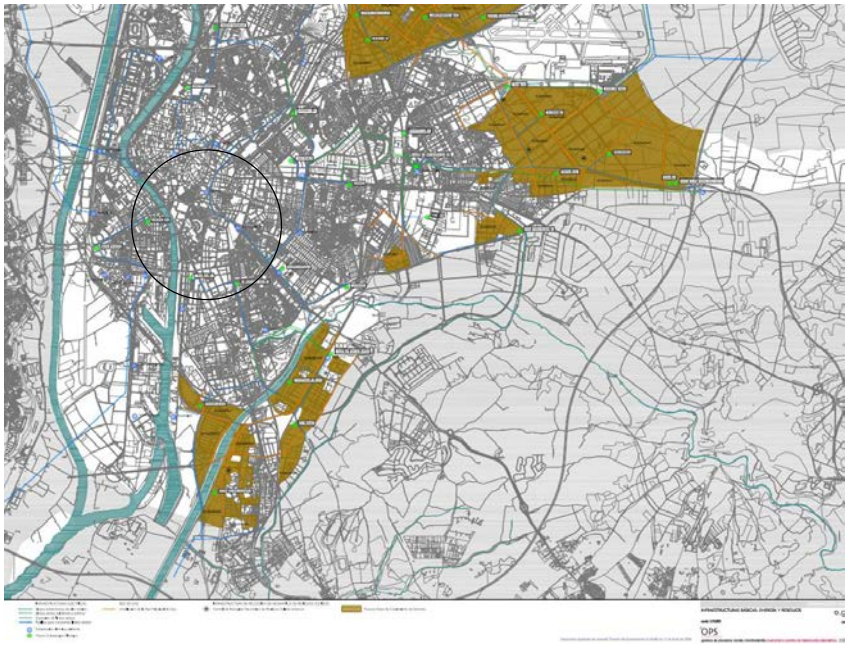
En cualquier caso, cuando se realice el proyecto de urbanización habrá que valorar la solución más adecuada para cada una de las afecciones que se produzcan a la red de comunicaciones electrónicas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 38/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.8.6.9.7. Recogida neumática RSU

El Plan General de Ordenación Urbana propone como criterio general la previsión de la instalación de Recogida Neumática de Residuos Sólidos para este tipo de desarrollo.



Plano de Infraestructuras Básicas: energía y residuos del PGOU.

Se plantea esquema de la infraestructura urbana de Recogida Neumática de Residuos Sólidos en el ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", solicitándose informe de la empresa de limpieza pública municipal Lipasam a fin de determinar su viabilidad económica, técnica y gestión de su mantenimiento.

Descripción del sistema

Un sistema de recogida neumática de residuos está basado en una red de buzones fijos, estratégicamente distribuidos, permitiendo la asignación de los mismos a las diferentes fracciones de residuos, y la recogida segregada de las mismas.

Los buzones quedan unidos por una red de transporte neumático por donde los residuos se llevan hasta la planta de recogida. Las diferentes fracciones se decantan separadamente de la corriente de aire y son compactadas e introducidas en contenedores diferenciados de transporte, para ser enviadas al punto de tratamiento, reciclaje o eliminación.

La tecnología aplicada es sencilla: unos ventiladores generan el aire que transporta las bolsas de residuos desde los buzones, hasta el punto de recogida.

La diferencia fundamental de las diversas tecnologías de recogida neumática de residuos está en la logística de recogida, que se basa o en horarios fijos o en la aportación real de residuos al sistema.

La recogida neumática de residuos se caracteriza por una inversión inicial alta, pero costos de explotación menores a los actuales, muy controlables y contenidos con el paso del tiempo. La inversión real de una instalación de recogida neumática de residuos viene definida por un sinfín de aspectos que modulan este valor: Número de fracciones, ubicaciones de buzones, tipos y características, prestaciones complementarias, etc., hacen que la inversión resulte muy variable.

Hay infinidad de aspectos que pueden repercutir favorablemente en la reducción de los costes de inversión de un sistema RSU, especialmente si se ejecuta la obra civil de las zanjas conjuntamente con las obras de urbanización, al igual que si la red de vertido dentro de un edificio se hace de forma simultánea a su construcción. Son aspectos que pueden significar ahorros de más del 50% de la inversión total.

Sistema estático

Por medio del sistema estático de recogida neumática, los residuos son transportados, desde su lugar de origen, por aspiración a través de conductos subterráneos, hasta una central de recogida donde se introducen en grandes contenedores compactadores.

Los sistemas de recogida neumática se componen de tres partes diferenciadas:

- Bocas de entrada
- Red de transporte

Central de recogida

1- Puntos de entrada

Estos puntos pueden encontrarse en el interior de los edificios o en la vía pública como parte del mobiliario urbano.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 39/106
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Los residuos se depositan por las compuertas de las bocas. Los bajantes verticales conectan estas compuertas con las válvulas que se encuentran situadas en los sótanos de los edificios incluidos en el sistema.

Las válvulas están normalmente cerradas, abriéndose unos 7-10 segundos durante el ciclo de recogida, que suele repartirse dos o tres veces al día, siempre que un sensor de nivel instalado al efecto, así lo aconseje.

Con las válvulas cerradas, lo residuos que caen por gravedad por los bajantes principales son retenidos por el elemento de cierre de la válvula.

Cuando la válvula se abre, la fracción de residuos cae por gravedad / aspiración dentro de la corriente de aire de los conductos de transporte. A los extremos de cada ramal de conducto se instala una válvula que regula la entrada de aire al sistema con el fin de crear la corriente adecuada.

2- Red de transporte

La red de transporte está constituida por conductos de acero de diámetro 500 mm y de espesor variable. La correcta determinación de este espesor tiene gran importancia, ya que la elevada velocidad de los residuos que circulan por los conductos provoca una erosión elevada. Por otra parte, esta velocidad elevada hace que los ramales y codos deban tener unas condiciones determinadas.

3- Central de recogida

En la central de recogida se instalan todos los equipos necesarios para realizar la aspiración de los residuos, separando el aire de transporte y compactando los desechos. Desde la propia central, se proporcionan las señales y el aire comprimido necesario para accionar completamente todos los elementos que integran el sistema de manera que ésta es totalmente autónoma.

Dentro de la central de recogida, los residuos son separados del aire de transporte en el separador de residuos que consta de un ciclón y de un separador rotativo. Una vez separados del aire de transporte, los residuos caen dentro del compactador, que los introduce y compacta dentro de grandes contenedores. Un transportador automático se encarga de reemplazar los contenedores por otros vacíos.

La aspiración que hace posible el transporte neumático de los residuos desde los diferentes puntos de carga hasta la central es realizada por turboextractores conectados en serie. Posteriormente, el aire aspirado pasa por un filtro donde se eliminan las partículas de polvo. Antes de ser expulsado al exterior el aire se hace pasar por un silenciador. Un compresor con sus equipos auxiliares, suministra el aire comprimido que acciona todas las válvulas situadas a lo largo de la red de recogida.

El proceso de recogida funciona de manera automática y está controlado y supervisado por el equipo de control. Por medio de un modem, este equipo puede telecomandarse.

La única operación que requiere mano de obra, es el camión que transporta los residuos compactados al lugar de eliminación. Asimismo, también es necesario un equipo de mantenimiento, para que la red se encuentre en todo momento operativa.

Estudio de necesidades

En el plan director de infraestructuras se detalla el cálculo de la generación de residuos en base a los valores representativos a nivel nacional.

Así, según un estudio presentado en 1995 dentro del contexto de la presentación de política para el manejo de los residuos sólidos domiciliarios (CONAMA), presenta los siguientes valores de generación:

Nivel socioeconómico	Porcentaje (%)	Ppc (kg/hab/día)
Alto	20,5	1,07
Medio alto	34,1	0,85
Medio bajo	31,6	0,65
Bajo	13,7	0,57
Medio		0,77

De la misma forma en este estudio se presentaba una caracterización de los residuos en función de su composición:

Componente	Valor promedio (%)	Alto (20,5%)	Medio alto (34,1%)	Medio bajo (31,6%)	Bajo (13,7%)
Materia orgánica	49,3	48,8	41,8	54,7	56,4
Papeles y cartones	18,8	20,4	22,0	17,0	12,9
Escoria, cenizas y lozas	6,0	4,9	5,8	6,1	7,6
Plásticos	10,2	12,1	11,5	8,6	8,1
Textiles	4,3	2,3	5,5	3,5	6,0
Metales	2,3	2,4	2,5	2,1	1,8
Vidrios	1,6	2,5	1,7	1,3	1,0
Huesos	0,5	0,5	0,4	0,6	0,4
Otros	6,9	6,1	8,7	6,1	5,8

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 40/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Por lo tanto, y dada la tipología de edificación y el nivel socioeconómico esperado en las urbanizaciones de Villanueva del Pítamo, hemos tomado los valores de producción del nivel Medio Alto, esto es:

PPC: 0,85 kg/hab/día

Para la zona comercial se ha estimado una producción de 0,02 kg/m2 día

Con estas bases y el cuadro de superficies se obtiene la distribución de residuos de la urbanización. Resulta un total de 20.216 kg/día.

Justificación de la solución



El sistema de recogida neumática es muy apropiado para nuevas urbanizaciones. El documento de planeamiento debe atenerse a los condicionantes urbanísticos que imponen la planificación realizada por el Plan general de Ordenación Urbana de Sevilla.

El Plan determina en el ámbito de la producción de residuos que tanto las nuevas edificaciones como las urbanizaciones reúnan las condiciones necesarias para ajustarse a los requerimientos de recogida selectiva en origen.

Igualmente, el nuevo Plan General valora las nuevas modalidades de recogida neumática desde el punto de vista energético y urbanístico, estableciendo las disposiciones precisas para que determinados desarrollos urbanísticos cuenten con esta dotación.

Se propone un sistema de recogida selectiva neumática de tipología estática, con instalación de bocas en los bajos de los edificios y conducciones hasta la Central de recogida.

Las bases de diseño de un sistema de recogida neumática a tener en cuenta son:

- Distancia máxima entre el punto más alejado de recogida y la central de recogida: 1700-1800 m.
- Radios mínimos de curvatura de las conducciones: 1,8 m
- Conducciones mediante tuberías de acero de 500 mm de diámetro.
- Colocación de arquetas en bifurcaciones para la colocación de válvulas de sectorización

Tras la realización de un predimensionamiento de la red se ha previsto la necesidad de la instalación de una central neumática colocada estratégicamente de manera que se cumplan los requisitos anteriores. En el presente documento se indica un trazado preliminar de las conducciones, así como una posible ubicación de la Central.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 41/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.9. HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Este apartado recoge los estudios sectoriales sobre los temas de mayor relevancia a incluir en la propuesta, para conseguir una arquitectura bioclimática. Estos serán los aspectos relacionados con la movilidad, la gestión de la energía y la gestión integral del ciclo del agua.

En este apartado cabe destacar las *MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL* del Documento Ambiental Estratégico. Medidas relacionadas con el planeamiento propuesto, consumo de recursos naturales y modelo de movilidad y accesibilidad. Se contempla la adaptación y sensibilidad con la topografía, geología, yacimientos arqueológicos, paisaje, vegetación y fauna, medio hídrico y atmosférico, reduciendo el impacto de residuos, acústico, energético...

Además, se toman medidas que generan nuevas formas de entender la movilidad y accesibilidad, mitigando los efectos, adaptándose, del cambio climático

En el estudio de movilidad, se estudiará la viabilidad de la implantación del sistema de islas como mecanismo para atenuar la carga de los desplazamientos, y acentuar la **movilidad peatonal.** La clave de la cercanía, junto con la implantación de medios de transporte público (tren, metro), los desplazamientos limpios mediante la implementación de tecnologías del hidrogeno y el fomento del transporte en bicicleta, genera una nueva cultura de la movilidad. Es importante destacar la necesidad de la intermodalidad, facilitada también mediante la creación de los espacios adecuados para el trasvase de medios de transporte cómodo y eficaz.

MOVILIDAD PEATONAL

Desplazarse a pie es una actividad accesible y saludable para todos, independientemente de factores como edad o condición física. Todos somos peatones en algún momento, lo que nos convierte en los usuarios más vulnerables en los espacios públicos.

En Sevilla, los desplazamientos peatonales representan el 28,6 % de los viajes totales, destacando en actividades como ocio (48,2 %) y compras diarias (71,6 %). La duración promedio de estos desplazamientos es de 19,65 minutos, siendo generalmente cortos. La movilidad peatonal debe integrarse como una parte esencial del sistema urbano de transporte.

PLAN DE MOVILIDAD

En esta nueva forma de enfocar los desplazamientos o trasporte, siguiendo las recomendaciones del Plan de movilidad de Sevilla y el análisis/estudio del tráfico realizado, se pretenden reducir los desplazamientos, especialmente en coche. Como respuesta se obtiene el modelo de islas ambientales, asegurando itinerarios accesibles, **seguros** y sencillos a pie o bici. Además, para aquellos desplazamientos que inevitablemente se deban realizar mediante tráfico rodado, se hace énfasis en optar por la red de transportes públicos que ofrece la propuesta. Una red dotada de las infraestructuras e instalaciones suficientes, según la demanda estudiada por el Estudio de Tráfico, asegurando así, como se mencionaba en apartados anteriores, el **acceso** a ella desde cualquier origen o destino (lugar de trabajo, tiendas, instalaciones de ocios, equipamientos y demás servicios).

Tras el desarrollo del mencionado Estudio de Tráfico, se ha podido obtener como conclusión o valoración qué el sistema de viario y transporte propuesto en la alternativa es viable pues;

1. Coexiste con la red existente. Comunica ambas fases de la intervención de manera independiente con la red de infraestructuras existentes. Es decir, no solo asegura la conexión entre el ámbito y el exterior, sino que garantiza el correcto funcionamiento de la circulación, sin riesgo a colapso en horas puntas debido al factor de simultaneidad.

2. Atiende la demanda del desarrollo urbanístico. Se satisfacen las necesidades que surgen en el nuevo planeamiento, ofertando un amplio abanico de modos de desplazamientos (multimodalidad).

3. Atiende a los criterios del Plan de Movilidad Urbana del municipio de Sevilla. Asegurando una red de infraestructuras sostenible y adecuada a las necesidades y requerimientos del momento.

4. Viabilidad de una gestión comunitaria de las soluciones.

A esto se suma, la búsqueda de un **sector autosuficiente**, evitando así ciertos desplazamientos hacia el exterior. El estudio energético propone una gestión inteligente de los recursos, mediante la progresiva incorporación de las sucesivas tecnologías a lo largo del proceso. El objetivo es la búsqueda de la **autonomía energética** del desarrollo del sector, reduciendo su **dependencia exterior,** incluso convirtiéndose en exportador de energía. Esto se consigue mediante la implantación de pequeñas y modulares centrales urbanas de producción energética, que además abastecerá de ACS mediante un anillo al que se vincularán los distintos edificios. Se usará el hidrogeno como vector energético, para la producción eléctrica y como método de almacenamiento. Sus tecnologías recorrerán la reducción de gas natural (tecnología comercial actualmente), la alimentación mediante energías renovables (a medio plazo), y el reciclaje de los propios residuos (a largo plazo), cerrando el ciclo interno del área. Además, se dota de diferentes usos el emplazamiento, con suficientes reservas dotacionales, servicios terciarios... favoreciendo la actividad y economía de las islas ambientales, y con ello su autonomía. Es decir, este nuevo modelo de ciudad, promueve un patrón de urbanización más sostenible.

Estas dos estrategias, sistema de transporte y autonomía del sector, aumentan la sostenibilidad del desarrollo y garantiza la disminución de emisiones de CO_2, colaborando a frenar las consecuencias del cambio climático y la implantación de un modelo urbano pospetroleo.

El tercer elemento a tener en cuenta será la gestión inteligente del ciclo del agua. Se estudia la implantación de un sistema de reutilización de aguas grises y pluviales, que garantiza la gestión de este bien escaso. Mediante estas implementaciones se consigue reducir las necesidades exteriores y optimizar los recursos hídricos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 42/106
Estado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Por último, la implantación de las redes inteligentes, TIC, es el marco de acción de las distintas soluciones propuestas. Su utilización por parte de ciudadanos inteligentes permitirá la gestión comunitaria de los recursos y la toma de conciencia de este nuevo panorama urbano.

SEGURIDAD DE LOS EPACIOS PÚBLICOS E ITINERARIOS

Respecto la seguridad en los espacios generados en la propuesta, no es más que garantiza espacios e itinerarios seguros para cada uno de los vehículos contemplados en la intervención, independientes y coexistentes. La seguridad vial, directamente ligada, está relacionada con las condiciones de circulación: mejores condiciones reducen accidentes y atropellos. En áreas urbanas, los peatones son los más vulnerables frente a coches, motos y bicicletas, lo que hace crucial su protección para disminuir los altos índices de atropellos.

1.3.9.1. GESTIÓN INTEGRAL DEL CICLO DEL AGUA. NUEVA CULTURA DEL AGUA

Actualmente, la gran mayoría de nuestras áreas urbanas no son sostenibles con respecto a los recursos hídricos. De forma general, la demanda de agua potable a nivel cualitativo y cuantitativo no se puede satisfacer en base a los recursos hídricos naturales locales. Por esto el agua para nuestras ciudades, se capta en zonas lejanas de su uso. Previo al suministro a los usuarios y los puntos de consumo, el agua se convierte en agua potable mediante los tratamientos de potabilización. Aunque solamente una parte muy pequeña del agua realmente se utiliza para beber y cocinar, la totalidad del agua suministrada y gestionada es potable.

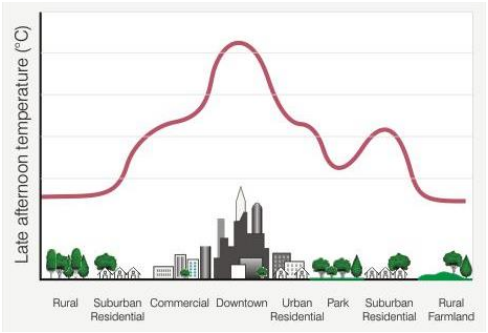
Una vez utilizado, el agua potable es considerado un residuo y se conduce hacía las depuradoras de aguas residuales centralizadas, mediante la red de saneamiento. Los procesos de depuración que eliminan o reducen la carga contaminante en forma de carbono, nitrógeno y fosforo entre otros, consumen una cantidad significativa de energía. Estos procesos de depuración han evolucionado de tal manera que el agua depurada presenta unas características que permiten su reutilización en diferentes aplicaciones como por ejemplo para el riego de zonas verdes.

La necesidad hídrica del riego de las zonas verdes, sobre todo en el ámbito mediterráneo, muchas veces es el factor limitante para el aumento de la superficie verde en nuestras zonas urbanas. El uso de aguas residuales depuradas y regeneradas representa una buena alternativa, que resulta técnicamente viable y segura. De todas maneras, en la mayoría de los casos, el suministro del agua depurada y regenerada desde las plantas de tratamiento hacia las respectivas zonas verdes urbanas, no resulta viable económicamente debido a los elevados costes relacionados a la instalación de una red hidráulica correspondiente.

Una posible solución para este problema es el concepto de la gestión descentralizada o IN SITU de las aguas residuales. La gestión IN SITU significa que el tratamiento se realiza muy cerca de los puntos de consumo y por lo tanto de forma descentralizado.

Otro aspecto muy importante de la gestión del agua a nivel urbano es la gestión de las escorrentías pluviales. De forma tradicional estas aguas se conducen, lo más rápido posible y mediante los sistemas generales de saneamiento, fuera de ámbito urbano hacía las estaciones de depuración de aguas residuales. Esta forma de gestión presenta tres grandes desventajas.

En primer lugar, los caudales de aguas pluviales que sobre todo en el ámbito mediterráneo pueden ser muy significativos, causan disfunciones en las instalaciones depuradoras de aguas residuales y consecuentemente impactos ambientales negativos. En segundo lugar, las redes de drenaje urbano resultan sobredimensionados en función del caudal punta y consecuentemente más costosos. En tercer lugar, la rápida evacuación de las aguas pluviales de forma subterránea resulta en una reducción significativa de la tasa de evaporación local y consecuentemente en un aumento del efecto isla de calor.



Gestión sostenible de las escorrentías pluviales y del drenaje urbano

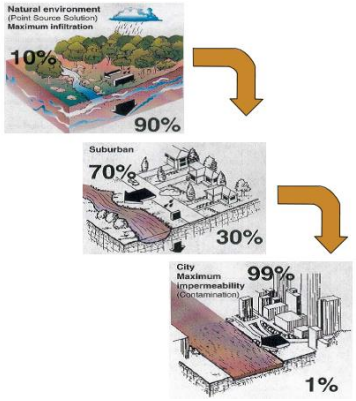
El intenso crecimiento urbano producido durante el siglo XX supuso la construcción de numerosas redes de drenaje en ciudades sin criterios técnicos (hidrológicos e hidráulicos) adecuados para un correcto y eficiente dimensionado de la infraestructura para prevenir problemas de inundación.

El incremento en la ocupación de las zonas urbanas ha supuesto la urbanización de cuencas rurales situadas en el entorno de las ciudades, que conlleva a la impermeabilización del suelo y la modificación de la respuesta hidrológica, de forma que se incrementan el volumen de escorrentía, así como el caudal máximo. En muchas ocasiones, esté crecimiento urbano no se ha complementado con la reforma, substitución o mejora de la red de drenaje existente, ni tampoco, teniendo en cuenta los problemas medioambientales que supone el crecimiento urbano y expansión de las ciudades.

De entre todos los efectos negativos que provoca el crecimiento urbanístico, se destaca el impacto que se genera sobre el ciclo del agua, debido a la impermeabilidad abusiva del suelo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
43/106



La impermeabilización del terreno que supone el proceso de transformación urbanística del suelo es la causa del incremento en los volúmenes de escorrentía, la reducción de los tiempos de concentración, aumento de las inundaciones, mayores niveles de contaminación (por escorrentía urbana), etc.

Frente a esta situación insostenible y para evitar los efectos desfavorables del proceso de transformación urbanística, es necesario analizar, adoptar e implantar criterios y técnicas más sostenibles y racionales en el diseño de los nuevos sistemas de drenaje urbano.

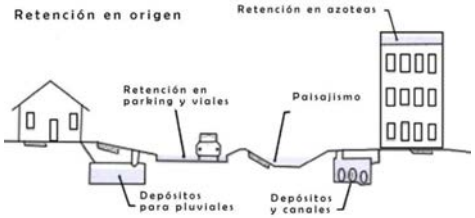
El concepto Water Sensitive Urban Desing (WSUD).

El concepto Water Sensitive Urban Desing (WSUD) pretende integrar el desarrollo urbanístico previsto con el proceso hídrico y ecológico del agua, mediante sistemas de filtración, retención y reutilización de las aguas pluviales en origen

La aplicación de estas técnicas es claramente más sostenibles con el medio ambiente y es compatible con el proceso de urbanización de nuevos sectores de planeamiento, mediante la construcción de estructuras y materiales permeables (preferentemente vegetados) que tendrán como misión, captar y gestionar el agua de lluvia que posteriormente, puede ser filtrada en el propio terreno (recarga de acuífero), retenida en forma de estanque al aire libre o bien, en tanques o depósitos para su reutilización para riego o otros usos.

Como propuesta al sistema de drenaje se plantea un sistema de retención del agua de lluvia en origen e individualizado para cada una de las parcelas edificables del sector, mediante depósitos permeables o tanques de tormenta en suelo verde privado, en zonas verdes públicas y/o zonas de estacionamiento de vehículos, así como el diseño de calles permeables.

Con la implantación de estos sistemas, además, se consigue un efecto de laminación del pico de la avenida que debido a la transformación del suelo, su valor puede incrementarte del orden de un 400% respecto al pico de la avenida en el estado natural de los terrenos (cálculo realizado para lluvias de 10 años de periodo de retorno, a partir de la caracterización de las lluvias de diseño de Villanueva del Pítamo, mediante la precipitación obtenida de la publicación "Máximas lluvias diarias en la España peninsular").



La tabla siguiente resume las características principales de las lluvias de diseño en Villanueva del Pítamo:

T (años)	5	10	25	50	100	500
$P_{d,T}$ (mm)	69	82	99	113	127	165
I_{max} (mm/h)	85.51	101.62	122.69	140.04	157.39	204.48
I_{max} (l/s/ha)	237.5	282.3	340.8	389.0	437.2	568.0
$P_{10,max}$ (mm)	14.3	16.9	20.4	23.3	26.2	34.1

Pd,T (mm) es la precipitación diaria máxima asociada a un período de retorno

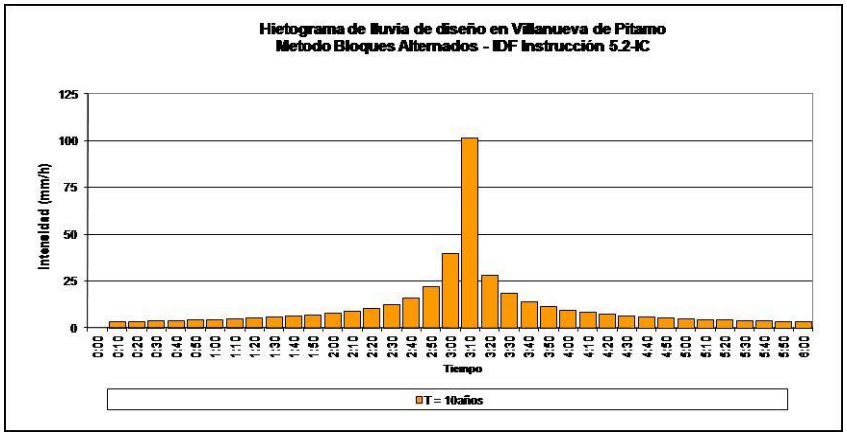
Imax es la intensidad máxima en 10 minutos de una tormenta convectiva

P10,max (mm) es la precipitación máxima en 10 minutos asociada a un periodo de retorno

La distribución temporal del hietograma se ha obtenido a partir del método de los bloques alternados.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
44/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



En el caso de una parcela edificable de 4,50ha de superficie, teniendo en consideración un 30% de zonas verdes, 30% de zona edificable y 40% de pavimento, el incremento que se produce en el caudal máximo punta de escorrentía es del orden de 415 litros/s, de los 60 litros/s en el estado actual a los 475 litros/s de la situación urbanizada.

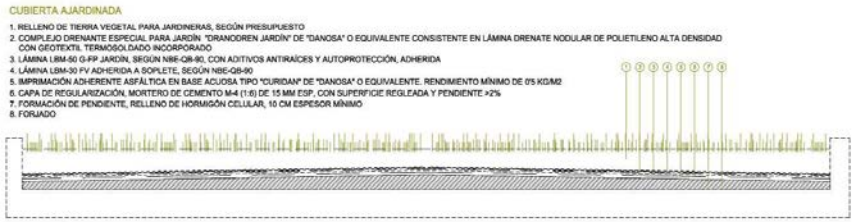
La retención en origen de las aguas de lluvia para un periodo de retorno determinado (recomendado periodo de 10 años) en cada una de las parcelas mediante la implantación de depósitos de retención (del orden de 500m^3 de volumen) y superficies muy permeables permite conseguir unos caudales punta equivalentes a la situación actual y consecuentemente, reducir considerablemente el dimensionada de la red de drenaje de aguas pluviales del orden de la mitad de los diámetros de los tubos que serían necesarios implantar en caso de no prever ningún sistema de los anteriormente descritos. Esta situación, también supone una reducción importante en la inversión económica de la misma red de drenaje.

Alternativamente a la solución de depósitos enterrados, existe la posibilidad de conseguir la laminación requerida de las superficies impermeables de las edificaciones mediante la proyección de edificaciones con cubiertas ecológicas. Esta solución, además de retener el agua de lluvia y reducir la escorrentía que se evacua a la red de drenaje, permite la filtración del agua de lluvia y actúa como aislante térmico de los edificios.

A continuación, se presenta un gráfico con una propuesta de cubierta ecológica que permite el control de la escorrentía en episodios de lluvia.

En los últimos años, la capacidad y acceso a herramientas computacionales permiten desarrollar modelaciones hidráulicas que permiten estudiar de forma detallada el comportamiento hidráulico de las redes de drenaje y sus elementos, determinar la capacidad hidráulica de estos y poder prever un buen dimensionado o definir actuaciones de mejora.

El software de libre distribución SWMM (Storm Water Management Model) es un modelo hidráulico desarrollado por la US-EPA (Agencia Americana de Protección del Medio Ambiente) que permite la simulación de fenómenos de lluvia – escorrentía y el transporte de la escorrentía por la red de drenaje teniendo en cuenta todos los condicionantes que puedan existir: des de aliviaderos hasta impulsiones, pasando por depósitos de retención o laminación, compuertas, etc. El modelo proporciona la información espaciotemporal de los niveles de caudal que circula en todos los puntos del sistema a lo largo del periodo de análisis.

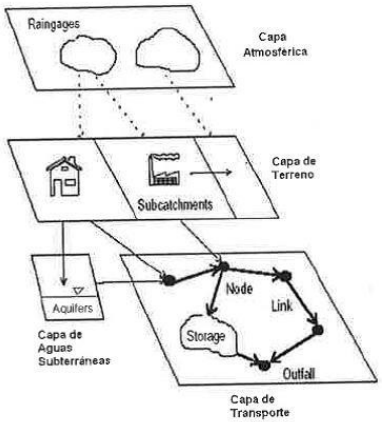


La flexibilidad del programa SWMM para representar adecuadamente cualquier sistema de drenaje urbano y su respuesta en frente fenómenos de lluvia se ha considerado preferente entre otras opciones de carácter simplificado o de modelos que requieren una compleja calibración. Los resultados que proporciona el modelo son todos aquellos que permiten definir la evolución temporal del funcionamiento del sistema de drenaje (hidrogramas de escorrentía de cada subcuenca y hidrogramas de avenida en cada eje y punto de paso, caudal, calado, velocidad de circulación del agua, etc). En la siguiente figura, se representa a nivel de esquema, un modelo conceptual de un sistema de drenaje urbano.

La herramienta GIS permite la representación local de las redes y elementos que la forman para conseguir la obtención de un inventario de todo el sistema de drenaje. En la siguiente figura, se muestra la representación y caracterización de la red de drenaje mediante GIS.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

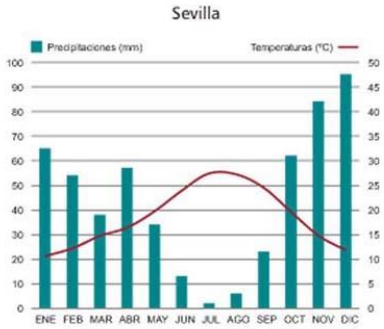
Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 45/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



Tratamiento y reutilización de las aguas grises

En el marco de la gestión eficaz y sostenible del ciclo del agua en las ciudades y urbanizaciones del futuro, la reutilización de aguas residuales será una herramienta clave, sobre todo en ámbitos con un déficit hídrico como es el caso de la zona mediterránea donde el agua se convierte en un recurso escaso, no solamente en determinados periodos del año pero también de forma general.

La reutilización de aguas residuales depuradas y regeneradas representa una fuente importante de agua, muy adecuada para determinados usos y sobre todo disponible de forma constante y previsible.



En el ámbito de la reutilización de las aguas residuales, el tratamiento y la reutilización de las aguas grises es un ejemplo de una gestión eficaz y sostenible del agua IN SITU.

Las aguas grises, habitualmente procedentes de bañeras, duchas y lavamanos (agua gris bruta, que excluye la de pilas de cocina, inodoros y urinarios), una vez recogidas, tratadas y almacenadas de forma adecuada (agua gris reciclada), representan una fuente alternativa de agua de calidad aceptable, que puede ser utilizada para determinadas aplicaciones sustituyendo el agua apta para el consumo humano que generalmente se emplea, contribuyendo al ahorro de este recurso.

Las aguas grises una vez tratadas, tienen en la actualidad múltiples ámbitos de aplicación, en viviendas unifamiliares o plurifamiliares, hoteles y residencias, polideportivos, edificios industriales, grandes superficies, etc.

Los campos de aplicación de las aguas grises recicladas, excluyen los usos del agua de consumo humano definidos en el párrafo 1 del artículo 2 del REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Sus usos más habituales son:

- Cisternas de inodoros.
- Riego de jardines privados y/ o zonas verdes urbanas.
- Baldeo de pavimentos.

Base de datos:

El consumo de agua por persona y día, no solamente depende de las costumbres individuales de cada persona, pero también varía en función del tipo de vivienda. Con respecto a una parcela tipo del sector, se consideran un consumo global de 143 litros por persona y día.

Relacionado a la gestión de las aguas grises los siguientes consumos parciales son relevantes:

Fuentes de aguas grises:

Ducha: 42 litros/ persona x d
Lavabo: 31 litros/ persona x d
Consumidores de aguas grises depuradas
WC: 28 litros/ persona x d
Riego: 7,5 litros / m2 x d

Parcela Tipo:

A nivel del proyecto, se ha considerado una parcela tipo con 700 viviendas ocupando una superficie de 1,2 Ha. La ocupación media por vivienda es 3,1 persona.

Por el otro lado, la parcela tipo cuenta con una superficie de zona verde de 1,2 Ha.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 46/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Balance hídrico:

Partiendo de los datos de base considerados, se calculan los siguientes caudales y consumos - consumos:

Consumo global de agua potable310.310 litros/d (700 viviendas x 3,1 personas x 143 litros / persona x d)
Generación aguas grises: 158.410 litros/d (42 (ducha)+ 31 (lavabo)) x 700 viviendas x 3,1 personas)
Consumo agua WC: 60.760 litros/d (28 l x 700 viviendas x 3,1 personas x d)
Consumo riego: 90.000 litros/d (12.000 m2 x 7,5 l/ d)
Consumo global de agua potable en condiciones convencionales: aprox. 400 m3/d
Ahorro de agua potable debido a la reutilización de las aguas grises: aprox. 160 m3/ d aprox. 40 %

Tipo de tratamiento:

Existen muchas propuestas urbanas para el reciclaje de aguas grises. Sin embargo, esta clase de propuestas no significan un cambio de la morfología urbana o de la vida en la ciudad, se trata de instalaciones invisibles para los habitantes y suelen estar en su mayor parte enterradas. Probablemente muy poca gente sabe si en su ciudad o su edificio se practica o no, separación de aguas grises y aguas negras y la reutilización de las aguas grises.

A nivel técnico existen diferentes sistemas para depurar y regenerar las aguas grises. Considerando los objetivos de la propuesta del ciclo urbano del agua para urbanarbolisimo, se propone un sistema de tratamiento biológico, de muy bajo consumo energético, en forma de una fachada verde con todos sus aspectos positivos a nivel arquitectónico y urbanístico.

El sistema, denominado Babylon, combina la comprobada tecnología de depuración de aguas grises por biofiltración con el elemento arquitectónico de las fachadas verdes. La combinación de estos elementos en el sistema resulta en una complementación perfecta entre ambas tecnologías.

Muchas veces el eficaz sistema de depuración de aguas grises por biofiltración se descarta en ámbitos urbanos por falta de espacio físico. La biofiltración realizada en forma vertical a través de muros vegetales soluciona este problema.

Los muros vegetales que se instalan por aspectos estéticos y para mejorar el microclima de un edificio requieren un sistema de fertirrigación que resulta en un gasto de agua y nutrientes. La irrigación de muros vegetales con aguas grises garantiza de forma sostenible y ecológica el suministro hídrico y de nutrientes para la flora de los muros vegetales.





Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 47/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

La incorporación del sistema Babylon en un edificio resulta en una reducción del impacto ambiental de este edificio a nivel de consumo de recursos. También y de forma colateral mejora el aspecto estético del edificio.

El tratamiento y la regeneración de las aguas grises mediante el sistema de depuración en fachadas verdes aportan los siguientes beneficios al proyecto urbano:

1.2. Gracias a la depuración y regeneración de las aguas grises, se puede ahorrar el caudal de agua potable necesario para el funcionamiento de los WC y de riego. A nivel de una parcela tipo este ahorro puede llegar a aprox. 160m3 de agua potable por día que corresponde a una reducción de aprox. 40 % comparando con una gestión convencional.
1.3. Posibilidad de mantenimiento de espacios verdes en ámbitos urbanos sin consumo de agua potable;
1.4. La evaporación de agua generada por la fachada verde permite reducir el efecto "isla de calor" en las ciudades;
1.5. Aumento de aislamiento térmico de los edificios que resulta en un ahorro energético (calefacción/ aire acondicionado);
1.6. Aumento de aislamiento acústico de los edificios;
1.7. Facilita la creación de espacios verdes en ámbitos urbanos con falta de espacios en horizontal;
1.8. Uso de materiales fácilmente separables y reciclables;
1.9. Mayor parte del material constructivo es orgánico (sustrato y vegetación);
1.10. Mayor parte del material constructivo es disponible a nivel local y no requiere transportes a larga distancia (poca energía incorporada);
1.11. Sistema consumidor de CO2;
1.12. Mejora el aspecto estético de los ámbitos urbanos/ del edificio.
1.13. Facilita la creación de un microclima en ámbitos urbanos.

1.3.9.2. GESTIÓN DE MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Las medidas propuestas se centrarán especialmente en los factores ambientales de mayor vulnerabilidad, especialmente los recursos hídricos, debiéndose proponer medidas de reducción en el consumo de este recurso natural en el desarrollo del ámbito

LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO

Como consecuencia del análisis realizado en el epígrafe anterior, se identifica una especial vulnerabilidad de los recursos hídricos en la zona de estudio como consecuencia del cambio climático; dado que la intervención propuesta supone la urbanización del ámbito, se prevé incremento en la demanda de agua.

Para mitigar esta afección, así como para minimizar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a optimizar el consumo de recursos hídricos en las actuaciones que se ejecuten en el marco de la propuesta, también las medidas encaminadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI); y en general a prevenir los efectos del cambio climático.

Medidas para reducir la emisión de GEI

Como consecuencia del desarrollo de la nueva área urbanizada propuesta, se prevé un aumento en la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) como consecuencia de los nuevos usos urbanos, especialmente por el tráfico rodado.

Con objeto de reducir la emisión de GEI, se proponen las siguientes medidas:

- Introducción de especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales, de elevado alto valor ecológico, alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- En las actuaciones realizadas en los posteriores Proyectos de Urbanización y de Edificación, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos, ...).
- En el Proyecto de Urbanización, se realizará un diseño del viario urbano que favorezca las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del transporte público al sector; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 48/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Medidas de protección de los recursos hídricos

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos, incorporadas al DAE: Como medida ambiental adoptada sobre los recursos hídricos en fase de diseño, comentar que la red de saneamiento proyectada será de tipo separativo, de forma que se diseñe una recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.
Por otro lado, la política de gestión del agua no puede ni debe basarse en el incremento de la oferta del recurso. Se trata de una opción que no es sostenible ni económica, ni ecológica ni socialmente.

Las recomendaciones internacionales abogan por no aumentar la oferta, sino actuar conteniendo la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente.

Para ello, se debe dar prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.

Con esta motivación, se proponen las siguientes medidas para la reducción del consumo de agua en el ámbito objeto de estudio, algunas de las cuales ya han sido tomadas en esta fase de planeamiento

(como el diseño de redes separativas) y otras que deberán contemplarse en los posteriores Proyectos de Urbanización y Edificación:

- No utilizar en las zonas verdes césped tapizante de altos requerimientos hídricos.
- Las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable para consumo humano, utilizándose aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página | Estado | Fecha y hora | Firmado | 21/04/2025 12:56:20 | 49/106
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.10. JUSTIFICACIÓN DE LOS PRICIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Conforme con el artículo 4 de las LISTA esta actuación de transformación urbanística propuesta en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" se ajusta al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación.

a) Viabilidad social:

La ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, en este sentido, uno de los sectores indicadores de la actual transformación de Sevilla y su metrópolis es el sector de la promoción inmobiliaria, cuya actividad, junto a la construcción, representa el 15 por ciento del PIB provincial, y está inmersa actualmente en sus principales desarrollos urbanísticos.

Actualmente, el Sur de Sevilla concentra prácticamente el 50% de los nuevos desarrollos en marcha con proyectos como Palmas Altas, Villanueva del Pítamo o Entrenúcleos.

El área metropolitana o aglomeración urbana de Sevilla comenzó a fraguarse entre los años 70 y 80, si bien eclosiona especialmente a partir de la década de los 90, cuando esta área inicia un proceso de fuerte crecimiento que se mantiene en nuestros días.

El crecimiento poblacional del área metropolitana se ha producido en detrimento de la población de Sevilla capital. El padrón del INE (Instituto Nacional de Estadística) evidenciaba en enero de 2023 que la población de la capital hispalense era de 681.998 personas, lo que supone niveles similares a los años previos a la Exposición Universal de 1992 (el récord se vivió en 1995, con más de 719.500 empadronados).

De los grandes municipios del área metropolitana, sólo Sevilla ha perdido población en los últimos 20 años, destacando crecimientos superiores al 20% en los municipios con mayor desarrollo urbanístico en estos años. Aunque la pérdida de población de Sevilla capital obedece a diversos factores, sin duda uno de los más determinantes es la falta de suelo, que explica que, mientras que los municipios situados en un radio de 20 kilómetros de la capital han incrementado su población en más de 115.000 habitantes en los últimos 20 años, Sevilla haya perdido más de 22.000 en ese mismo periodo.

Las transacciones inmobiliarias producidas en municipios localizados a menos de 20 kilómetros de Sevilla lideran el volumen de operaciones en todos los tramos analizados. Llama la atención la paulatina caída de Viviendas de Protección Oficial en los rangos acumulados, hasta cifras, en los acumulados de los últimos 5 años, que solo pueden tildarse de discretísimas (apenas 6.700 en toda el área metropolitana). Las cifras de obra nueva se han reducido de forma considerable en el dato acumulado de los últimos cinco años, cayendo por debajo de las 10.000 transacciones. En el caso de Sevilla capital, esta cifra no llega ni a 4.000.

Se están produciendo muchas menos viviendas protegidas en el ciclo actual que entre los años 2005 y 2010. Como en el caso de la obra nueva, esta caída también guarda relación con la falta de suelo disponible.

El parque inmobiliario más envejecido es el de Sevilla capital, en el que apenas un 21% tiene una antigüedad inferior a los 20 años.

La recuperación de la actividad inmobiliaria anterior a la crisis financiera de 2008 no ha supuesto la recuperación de la obra nueva y de la oferta de vivienda social, concentrándose la mayoría de las transmisiones registradas en el mercado de la segunda mano. Se hace necesario, pues, implementar políticas decididas que permitan agilizar los plazos de desarrollo de nuevos suelos, así como actuaciones de renovación sobre un parque de viviendas cada vez más envejecido.

El crecimiento de sectores estratégicos de Sevilla (PCT Cartuja; Parque Tecnológico Aerospacial de Andalucía Aerópolis; energías renovables; campus de ciencia y conocimiento con cuatro universidades; El Puerto de Sevilla; Turismo...) debe ir acompañado del desarrollo de nuevos suelos capaces de albergar una oferta altamente cualificada y alineada con la planificación urbana sostenible.

La Agenda Urbana de Sevilla 2030 pretende vertebrar el desarrollo de la ciudad alineándose con los retos planteados y con la visión estratégica de la Agenda 2030 de la ONU y de la Agenda Urbana de España. Esta Agenda Urbana se vertebra a través de 10 ejes estratégicos, entre los que se encuentran un modelo territorial sostenible y compacto; una organización urbana compacta, accesible y de calidad; y un sistema que facilite el acceso a la vivienda.

En este contexto, queda manifiestamente justificado el incremento de la vivienda protegida en el ámbito, que se materializa en un aumento de 540 viviendas para cualquier régimen de protección, en un ámbito con un total de 9.910 viviendas, dentro de una ordenación sostenible de uno de los desarrollos urbanos estratégicos de la ciudad al ser la gran reserva de suelo disponible en la ciudad, que ayudaría a paliar la escasez existente actualmente de vivienda de obra nueva y vivienda social.

No hay que olvidar que el desarrollo de este ámbito viene precedido por la firma de unos convenios entre los originales propietarios de los terrenos y el Exmo. Ayto. de Sevilla, que incrementan considerablemente las cesiones a realizar, pasando del 10% del aprovechamiento medio fijado por Ley, al 25,71%. Estas cesiones pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayto. y ayudarán a mejorar la oferta de vivienda pública existente en la ciudad.

Además, debe ser objetivo del municipio incrementar su población, para lo que el desarrollo de este ámbito es clave, hasta superar los 700.000 habitantes y de esta forma alcanzar los umbrales de 2003, con todo lo que ello conlleva, siendo lo más importante el aumento de financiación.

En relación al número total de viviendas y los usos previstos se han establecido los equipamientos y las dotaciones que son necesarios.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado — 50/106
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

b) Viabilidad ambiental y paisajística:

La ordenación propuesta está basada, como ha quedado manifiesto en punto anteriores, en el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual.

La ordenación se articula en torno a la matriz verde donde los espacios libres y zonas verdes se ordenan de sobre la base de grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los arroyos que discurren por el sector, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir. Este sistema de espacios libres respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter general se asientan sobre la margen del rio Guadaira y sobre las áreas de protección arqueológica del yacimiento de "Fuentequintillos", potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.

Cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Para mitigar esta afección, así como para minimizar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a optimizar el consumo de recursos hídricos en las actuaciones que se ejecuten en el marco de la actuación de transformación urbanística propuesta, también las medidas encaminadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI); y en general a prevenir los efectos del cambio climático.

Medidas para reducir la emisión de GEI

Se prevé un aumento en la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) como consecuencia del ueo desarrollo, especialmente por el tráfico rodado.

Con objeto de reducir la emisión de GEI, se proponen las siguientes medidas:

- Introducción de especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales, de elevado alto valor ecológico, alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.

- En las actuaciones realizadas en los posteriores Proyectos de Urbanización y de Edificación, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos, ...).

- En el Proyecto de Urbanización, se realizará un diseño del viario urbano que favorezca las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del transporte público; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.

Medidas de protección de los recursos hídricos

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos, incorporadas al DAE:

Como medida ambiental adoptada sobre los recursos hídricos en fase de diseño, comentar que la red de saneamiento proyectada será de tipo separativo, de forma que se diseñe una recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.

Por otro lado, la política de gestión del agua no puede ni debe basarse en el incremento de la oferta del recurso. Se trata de una opción que no es sostenible ni económica, ni ecológica ni socialmente.

Las recomendaciones internacionales abogan por no aumentar la oferta, sino actuar conteniendo la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente.

Para ello, se debe dar prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.

Con esta motivación, se proponen las siguientes medidas para la reducción del consumo de agua en el ámbito objeto de estudio, algunas de las cuales ya han sido tomadas en esta fase de planeamiento (como el diseño de redes separativas) y otras que deberán contemplarse en los posteriores Proyectos de Urbanización y Edificación:

- No utilizar en las zonas verdes césped tapizante de altos requerimientos hídricos.

- Las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable para consumo humano, utilizándose aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

En relación al Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), su Programa de Mitigación fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO2 y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático. Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación:

De las áreas de actuación, son de especial interés para la propuesta las relativas a Ordenación del Territorio, Movilidad y Transporte, Turismo, comercio y servicios públicos, y Energías renovables. En

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
51/106
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

este sentido, se proponen una serie de objetivos para cada una de estas áreas. El cumplimiento de estos objetivos se plasma en el presente Plan de la forma que se describe a continuación:

- En primer lugar, respecto a Ordenación del Territorio, tal y como se describe en el Programa, se han incluido en la planificación territorial y urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, tal y como se ha justificado anteriormente.
- En relación con la Movilidad y transporte, uno de los objetivos plasmados en el Plan es fomentar la "Movilidad sostenible en ámbitos metropolitanos y urbanos".
  En base a esta directriz, en desde el Planeamiento de Desarrollo se realiza un diseño del viario que favorece las zonas peatonales, la movilidad bici, así como la accesibilidad del transporte público; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.
- En cuanto a la mejora de los sistemas de gestión de Residuos urbanos, se ha tenido en cuenta los sistemas de recogida en el diseño del viario urbano, asegurando una cobertura correcta a todo el ámbito para evitar el vertido incontrolado de residuos urbanos.
- Respecto a Turismo, comercio y servicios públicos, uno de los objetivos del Programa de Mitigación es "Reducir la emisión de GEI asociada al comercio."
  Se incluye en la documentación ambiental a presentar por los promotores de licencias de grandes establecimientos comerciales, en su caso, un estudio de las emisiones de GEI derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociados a la actividad, a fin de cumplir unos mínimos de movilidad sostenible y de eficiencia energética.
  De cualquier modo, en la ordenación propuesta se fomenta el comercio tradicional de proximidad al incluir en los viarios principales del ámbito edificabilidad de servicios terciarios compatibles con el uso residencial.
  De igual modo, se propone también el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos.
- Por último, en relación con las Energías renovables, se fomentará la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos.

c) Ocupación sostenible del suelo

Esta actuación de transformación urbanística del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" supone la culminación de un proceso de transformación del suelo iniciado hace más de tres décadas, desde los trabajos de Avance del PGOU de Sevilla, donde ya se incorporó este ámbito como suelo preferente de desarrollo, al incluirlo dentro de los suelos urbanizables sectorizados, con una programación dentro del desarrollo del modelo de ciudad previsto en el mismo.

En desarrollo del PGOU de Sevilla, el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" obtuvo aprobación definitiva el 21 de abril de 2023, en el pleno municipal del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. No obstante, la tramitación de ese instrumento no fue sometida a evaluación ambiental estratégica.

La formulación del presente Plan Parcial de Ordenación está justificada en el sometimiento correcto de su tramitación conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA y a la legislación autonómica vigente LISTA; el RGLISTA y la Ley GICA.

En este sentido, se incorpora, conforme a la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA, a la ordenación, la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista. Al mismo tiempo se incorporan las determinaciones establecidas por el PGOU de Sevilla en cuanto a la edificabilidad máxima y de usos pormenorizados para adaptarlas a los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Sevilla y los propietarios.

Por tanto, las determinaciones que se introducen sobre la ordenación prevista por el PGOU para este ámbito no alteran las condiciones de ordenación general, conforme a LISTA, y en consecuencia, la ocupación de estos suelos no hace más que concluir un proceso que responde a las necesidades de crecimiento residencial a escala municipal y escala metropolitana.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.

Esta actuación de transformación urbanística es compatible con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, quedando de manifiesto el trazado de la ordenación donde se incorpora de una manera totalmente natural los cauces innominados y las consideraciones del Estudio Hidrológico Hidráulico anexo, así como las condiciones de drenaje natural y sostenible de acuerdo con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

A continuación, se describen las medidas protectoras y correctoras en relación con una gestión sostenible e integral de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Gestión sostenible e integral de los recursos naturales Relativas a las medidas protectoras y correctoras del medio hídrico:

- La red de saneamiento será de tipo separativo, de forma que se diseñe una recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.
- La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta los caudales máximos a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red bajo condiciones climáticas extremas y/o bajo modificaciones producidas en la escorrentía natural. Los colectores seguirán preferentemente el trazado viario y de espacios públicos no edificables adaptándose a la pendiente natural del terreno.
- Los vertidos de aguas residuales que se realicen a la red general estarán sujetos a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora del servicio.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 52/106
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

- No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea (entorno a 2kg) para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de la ejecución de obras.
- Se adoptarán las siguientes medidas para la reducción del consumo de agua en el ámbito objeto de estudio, algunas de las cuales ya han sido tomadas en esta fase de planeamiento (como el diseño de redes separativas) y otras que deberán contemplarse en los posteriores Proyectos de Urbanización y Edificación:
    - No utilizar en las zonas verdes césped tapizante de altos requerimientos hídricos.
    - Las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable para consumo humano, utilizándose aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.
    - El horario de riego para las zonas ajardinadas será preferentemente nocturno o en las primeras horas de la mañana, para aprovechar al máximo el agua y minimizar los efectos de los fenómenos de evapotranspiración.

Criterios de eficiencia energética priorizando las energías renovables.

Con objeto de minimizar este aumento tanto en el consumo de energía como en la emisión de Gases de Efecto Invernadero, sea incorporado una serie de medidas:

- En el presente Plan Parcial de Ordenación, se ha realizado un diseño del viario urbano que favorece las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del transporte público; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.
- Se apuesta por el comercio de proximidad, fomentando la reducción del transporte motorizado y relaciones sociales y vecinales.
- Se propone el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en establecimientos de alojamiento turístico y de ocio.
- Se fomenta la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos como piscinas, instalaciones deportivas, docentes y culturales previstas.

Valoración de los residuos.

- En el proyecto de urbanización se contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
- Los residuos sólidos que por sus características no deben ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria deberán ser trasladados a un lugar adecuado para su vertido.
- Los poseedores de residuos que requieran un tratamiento especial (fluorescentes, tóner, etc.) deberán eliminarlos mediante un Gestor Autorizado.
- Los materiales de desecho y escombros serán trasladados a un vertedero controlado, indicando su localización exacta y los gastos ocasionados por la operación.
- Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente - Se cumplirán los preceptos técnicos y administrativos recogidos en la normativa vigente de residuos relativos a la producción y posesión de residuos y su entrega a gestor autorizado, o a entidades que participen en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración autorizado.
- Tanto en fase de obra como de funcionamiento se realizará una gestión adecuada de residuos:
    - No peligrosos: disposición y mantenimiento actualizado de un libro de registro; almacenamiento por tipos, de forma segregada en contenedores específicos (orgánicos, envases, papel-cartón, vidrio, madera, metales, etc.), y puesta a disposición diariamente del Ayuntamiento, en caso de tratarse de residuos sólidos urbanos, o de gestor autorizado, en el resto de casos, y como mínimo una vez por semana, para ser llevados a vertedero legalizado; redacción y cumplimiento del "Artículo 30. Residuos de construcción y demolición" conforme a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; en caso de requerirse tierras, se obtendrán de canteras o préstamos debidamente legalizados; en caso de existir tierras sobrantes no tendrán como destino terrenos forestales ni de Dominio Público Hidráulico, y se destinarán a labores de restauración de espacios degradados, mejora agronómica de espacios agrícolas, acondicionamiento de fincas o, en su defecto, a zonas de depósito de sobrante de excavación previamente autorizadas.
      Se prohíben los depósitos de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello, debiéndose colocar contenedores de recogida selectiva de residuos en lugares de fácil visibilidad y acceso para los usuarios de la zona comercial. Para minimizar los olores se recomienda que estén soterrados.
    - Peligrosos: disposición y mantenimiento actualizado de un libro de registro; inscripción del contratista como:
      Pequeño Productor de Residuos Peligrosos en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos de Andalucía; presentación de informe anual a la DPCMA, y notificación

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 53/106
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

inmediata en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos, y cumplimiento en los supuestos de emergencia de la legislación sobre protección civil y los planes de actuación territoriales y especiales que le sean de aplicación, según el tipo de emergencia acontecida.

En cuanto al envasado, los residuos se separarán de forma individual, y no se mezclarán, disponiéndose en envases de material apropiado correctamente sellados, que se dispondrán sobre cubetos de retención en caso de residuos peligrosos líquidos y se mantendrán en adecuado estado de limpieza. Los aceites usados se depositarán en un bidón de plástico, los filtros usados se depositarán en un contenedor de metal, y los restos de tierra contaminada con aceite o combustible se llevarán también a centro homologado. Todo deberá ser conforme a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos Y Suelos Contaminados Para Una Economía Circular- Artículo 21. Obligaciones del productor inicial u otro poseedor relativas al almacenamiento, mezcla, envasado y etiquetado de residuos.

La entrega a gestor autorizado no excederá de los 6 meses, salvo autorización expresa de la DPCMA, y cuando los bidones lleguen aproximadamente al 80% de su capacidad total, se comunicará a un gestor autorizado que debe retirar los contenedores, y cuando lo haga deberá expedir un certificado de aceptación.

e) Resiliencia:

Para implementar el principio de resiliencia de la legislación autonómica en el presente Plan Parcial se han incorporado las siguientes medidas:

- Análisis de los riesgos de inundabilidad incorporado en el Anejo de Estudio de Inundabilidad del Estudio de caracterización Hidráulica realizado al efecto del presente Plan Parcial.
- Estudio de Integración Paisajística de los cauces innominados Este documento constituye un estudio de trazado y forma de los cauces de los arroyos existentes, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico cuyo deslinde del Dominio Público Hidráulico fue aprobado con fecha de 16 de julio de 2019 por la Confederación hidrográfica del Guadalquivir.

  Este estudio se realiza para que la avenida de 500 años que sea compatible con el diseño de ciudad aprobado, y contiene los apartados fundamentales para la definición de la problemática y de las soluciones.

  La solución propuesta para la integración paisajística y técnica de los arroyos que discurren por el ámbito se basa en la naturalización y máxima integración de las escorrentías naturales del agua en el funcionamiento, jerarquización y tratamiento de los espacios libres que estructuran el ámbito.

  Se plantea el encauzamiento de los arroyos manteniendo su trazado natural acomodando y adaptando los cauces en sección y pendientes según los cálculos justificativos explicados en el apartado anterior. De forma general se establecen taludes naturales con hidrosiembra con una pendiente máxima 3/2 H/V y marcos de HA bajo infraestructuras ferroviarias y bajo cruces con viario.



- Estudio de Integración Paisajística de los cauces innominados Este documento constituye un estudio de trazado y forma de los cauces de los arroyos existentes, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico cuyo deslinde del Dominio Público Hidráulico fue aprobado con fecha de 16 de julio de 2019 por la Confederación hidrográfica del Guadalquivir.
- Estudio de Tráfico de conexiones con el exterior donde se realiza un análisis-diagnóstico, así como el estudio de alternativas de conexiones exterior con el ámbito.
- Estudio Acústico donde se realiza se realiza una evaluación de la incidencia acústica sobre dicho ámbito de actuación, basado en un análisis de la situación actual y operacional, tras el completo desarrollo de la ordenación propuesta.

f) Viabilidad económica:

Como queda garantizado en la Memoria Económica del presente Plan Parcial de Ordenación se incorpora el principio de viabilidad económica esta actuación de transformación urbanística a ejecutar

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 54/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

por la iniciativa privada. Previo a la aprobación definitiva del documento los promotores deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones:

Se fomenta la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos, como queda manifiesto en la Memoria de Participación e Información Pública.

1.3.11. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1.3.11.1. Justificación del artículo 76 del RGLISTA

Conforme con el artículo 76 del RGLISTA esta actuación de transformación urbanística propuesta en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" se ajusta las determinaciones de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación del PGOU de Sevilla a medio y largo plazo.

a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.

   Según la Disposición transitoria segunda del RGLISTA los ámbitos suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes, como es este caso, tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

   Por tanto, a los efectos de la LISTA y su RGLISTA este ámbito seguirá el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, sin necesidad de tramitar una Propuesta de Delimitación previa.

b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.
   El incremento de la vivienda protegida en el ámbito, que se materializa en un aumento de 540 viviendas para cualquier régimen de protección, en un ámbito con un total de 9.910 viviendas, dentro de una ordenación sostenible de uno de los desarrollos urbanos estratégicos de la ciudad al ser la gran reserva de suelo disponible en la ciudad, que ayudaría a paliar la escasez existente actualmente de vivienda de obra nueva y vivienda social.

Este incremento de vivienda protegida viene derivado de la materialización eficaz de los convenios suscritos con los propietarios del ámbito antes de la aprobación de PGOU de Sevilla y la exclusión del ámbito de gran parte de la superficie conveniada, por lo que redujo considerablemente la materialización conveniada y la pérdida de la oportunidad de poner en carga suelos donde materializar la demanda de la población, que como se refiere a continuación ha satisfecho sus necesidades en otros municipios del entorno metropolitano.

El crecimiento poblacional del área metropolitana se ha producido en detrimento de la población de Sevilla capital. El padrón del INE (Instituto Nacional de Estadística) evidenciaba en enero de 2023 que la población de la capital hispalense era de 681.998 personas, lo que supone niveles similares a los años previos a la Exposición Universal de 1992 (el récord se vivió en 1995, con más de 719.500 empadronados).
En todo caso, en los últimos 20 años, la población metropolitana se ha incrementado en más de 145.000 habitantes, destacando de forma especial el periodo entre 2004 y 2013, años en los que el crecimiento fue superior al 9%, con más de 130.000 habitantes.
De los grandes municipios del área metropolitana, sólo Sevilla ha perdido población en los últimos 20 años, destacando crecimientos superiores al 20% en los municipios con mayor desarrollo urbanístico en estos años.
Aunque la pérdida de población de Sevilla capital obedece a diversos factores, sin duda uno de los más determinantes es la falta de suelo, que explica que, mientras que los municipios situados en un radio de 20 kilómetros de la capital han incrementado su población en más de 115.000 habitantes en los últimos 20 años, Sevilla haya perdido más de 22.000 en ese mismo periodo.

El siguiente cuadro recoge el incremento poblacional protagonizado por los municipios con más población entre los años 2004 y 2022. Como puede comprobarse, solo Sevilla ha perdido población (-3,15%). En el extremo contrario se sitúa Dos Hermanas, el municipio que ha concentrado un mayor crecimiento censal, seguido muy de cerca por La Rinconada, Alcalá de Guadaira y Mairena del Aljarafe.

Municipio	la capital (km)	2004	2022	Censo 20 años
Sevilla	0.00	704.203	681.998	-3,15%
Dos Hermanas	14,37	109.595	137.561	25,52%
Alcalá de Guadaíra	16.06	61.063	75.917	24,33%
Utrera	32.48	46.774	51.402	9,89%
Mairena del Aljarafe	9.25	37.941	47.161	24,30%
La Rinconada	11.87	31.683	39.509	24,70%

El siguiente cuadro reproduce la evolución del censo poblacional en los últimos 20 años en la totalidad del área metropolitana, y segmentado según el área metropolitana, la Comarca de Sevilla, Sevilla capital y los municipios localizados en un radio de 10 y el censo de los municipios localizados a menos de 20 kilómetros de Sevilla se ha incrementado en casi un 10% en los

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 55/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

últimos 20 años, frente a Sevilla capital, donde dicho censo se ha reducido en ese periodo un 3,15%.

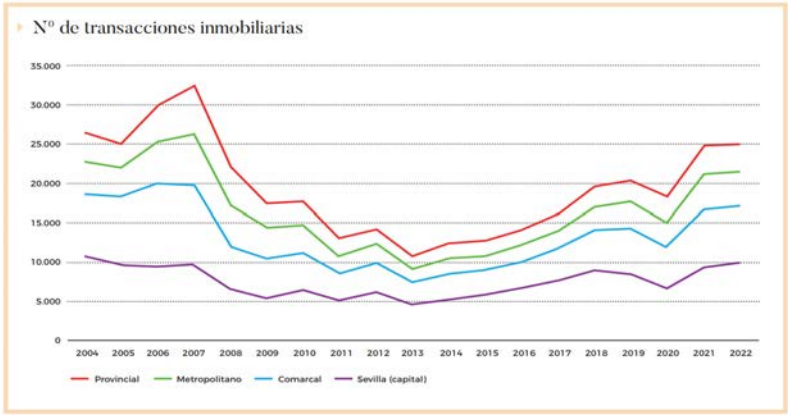
	Censo Poblacional								Δ % Censo 20 años	Δ % Censo 15 años	Δ % Censo 10 años	Δ % Censo 5 años
	20 años	15 años	10 años	Últimos 5 años								
	2004	2008	2013	2018	2019	2020	2021	2022				
Área metropolitana	1.402.367	1.471.723	1.532.606	1.539.018	1.540.517	1.548.741	1.545.878	1.547.640	10,36%	5,16%	0,98%	0,56%
Comarca Sevilla	1.137.273	1.180.019	1.219.634	1.221.332	1.223.612	1.229.907	1.225.376	1.225.870	7,79%	3,89%	0,51%	0,37%

Conviene cruzar los datos sobre la evolución del censo con los datos referidos a las transacciones inmobiliarias en los últimos 20 años. Las transacciones producidas en municipios localizados a menos de 20 kilómetros de Sevilla lideran el volumen de operaciones en todos los tramos analizados. Llama la atención la paulatina caída de Viviendas de Protección Oficial en los rangos acumulados, hasta cifras, en los acumulados de los últimos 5 años, que solo pueden tildarse de discretísimas (apenas 6.700 en toda el área metropolitana). Las cifras de obra nueva se han reducido de forma considerable en el dato acumulado de los últimos cinco años, cayendo por debajo de las 10.000 transacciones. En el caso de Sevilla capital, esta cifra no llega ni a 4.000.

	Transacciones inmobiliarias									
	Acumuladas últimos 20 años					Acumuladas últimos 15 años				
	TOTAL	ON	2ª Mano	Libre	VPO	TOTAL	ON	2ª Mano	Libre	VPO
Área metropolitana	315.320	83.052	232.268	274.310	41.010	219.006	50.222	168.784	189.703	29.303
Comarca Sevilla	257.331	63.973	193.358	220.826	36.505	179.167	38.611	140.556	152.979	26.188
Sevilla capital	143.806	27.965	115.841	122.228	21.578	103.913	18.862	85.051	88.213	15.700
Municipios < 10 km de Sevilla	191.223	43.090	148.133	166.414	24.809	136.048	27.426	108.622	117.660	18.388
Municipios < 20 km de Sevilla	276.217	70.959	205.258	239.091	37.126	192.018	42.227	149.791	165.302	26.716

	Transacciones inmobiliarias									
	Acumuladas últimos 10 años					Acumuladas últimos 5 años				
	TOTAL	ON	2ª Mano	Libre	VPO	TOTAL	ON	2ª Mano	Libre	VPO
Área metropolitana	149.197	18.329	130.868	135.383	13.814	92.246	9.876	82.370	85.528	6.718
Comarca Sevilla	125.257	15.798	109.459	113.176	12.081	76.605	8.715	67.890	70.454	6.151
Sevilla capital	74.029	7.958	66.071	67.479	6.550	43.630	3.920	39.710	40.595	3.035
Municipios < 10 km de Sevilla	96.107	11.334	84.773	88.379	7.728	57.768	6.009	51.759	54.089	3.679
Municipios < 20 km de Sevilla	133.156	16.679	116.477	120.922	12.234	81.891	9.144	72.747	75.634	6.257

La evolución de las transacciones evidencia el estancamiento que se ha producido en Sevilla capital desde el inicio de la crisis inmobiliaria, fijado en 2008, si bien en 2022 se produjo un incremento que parece revertir la tendencia.

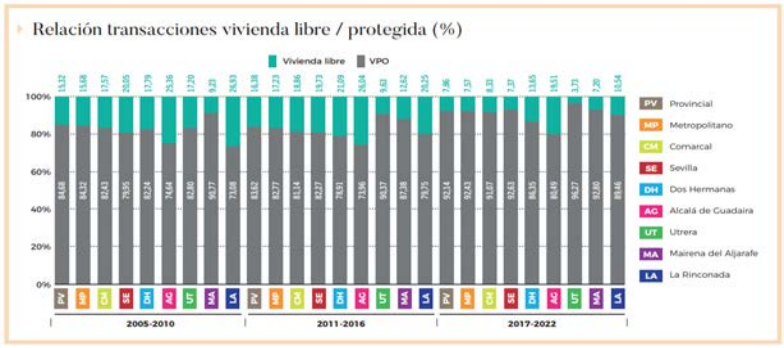


Llama la atención, a partir de 2013, que es cuando se deja sentir de manera más clara el efecto de la crisis inmobiliaria, cómo las transacciones de viviendas de segunda mano se incrementan de forma sustancial en comparación con las transacciones de viviendas de nueva construcción. En el caso de Sevilla capital, la proporción de transacciones de obra nueva es muy discreta. La explicación de esta caída de obra nueva tiene que ver claramente con la ausencia de suelos que posibiliten la oferta de estos productos.

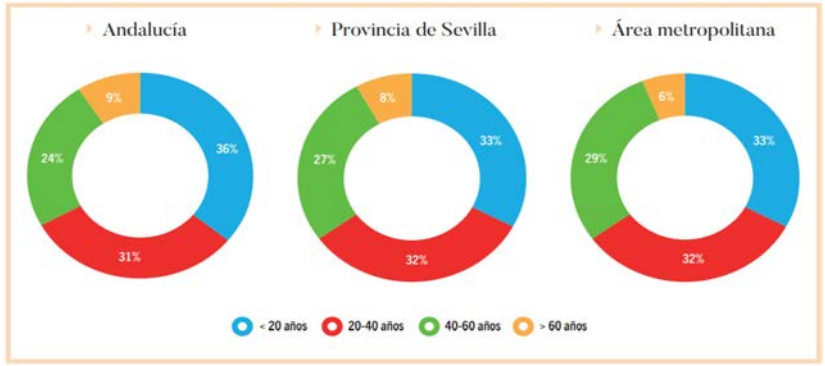
Mención aparte merece el comportamiento de la vivienda protegida. Como muestra el siguiente gráfico, el volumen de transacciones de vivienda protegida resulta muy escueto, con una reducción paulatina del 2005 hasta el 2022 tanto a nivel metropolitano (del 15,68% entre 2005 y 2010 al 7,57% entre 2017 y 2022) como en el caso de Sevilla capital (del 20,05% entre 2005 y 2010 al 7,37% entre 2017 y 2022).

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 56/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



Por último, es necesario analizar el envejecimiento del parque inmobiliario. El parque inmobiliario más envejecido es el de Sevilla capital, en el que apenas un 21% tiene una antigüedad inferior a los 20 años.



Por tanto, las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación responden a las previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo disponible.

c) Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.

El sistema de espacios libres y su integración en la estructura urbana del PGOU de Sevilla pone como escenario especialmente apropiado para su localización el cauce del Guadaira su llanura de inundación como oportunidad única para la identificación y reconocimiento de la realidad territorial del asentamiento histórico de la ciudad.

El PGOU propone un sistema de espacios libres que sea capaz de integrar y potenciar los elementos que muestran la dimensión territorial del medio físico y paisajístico de la aglomeración; un sistema que conforme el espacio abierto del área metropolitana y que, además, resuelva la buena relación entre el medio urbano y el rural, esta vez como resultado de la transformación y acondicionamiento de ese territorio que se extiende más allá de la propia ciudad y que debe constituir parte de la nueva estructura de la aglomeración urbana.

Para ello es necesario, pero no suficiente, proteger los recursos naturales del territorio municipal y metropolitano por su valor medioambiental o paisajístico, y, en esa línea, conservar e incrementar los grandes espacios abiertos del municipio, tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas y económicas. En definitiva, incorporar un concepto positivo de estos espacios para que no sólo queden excluidos del proceso urbanizador, sino que cumplan funciones territoriales relevantes.

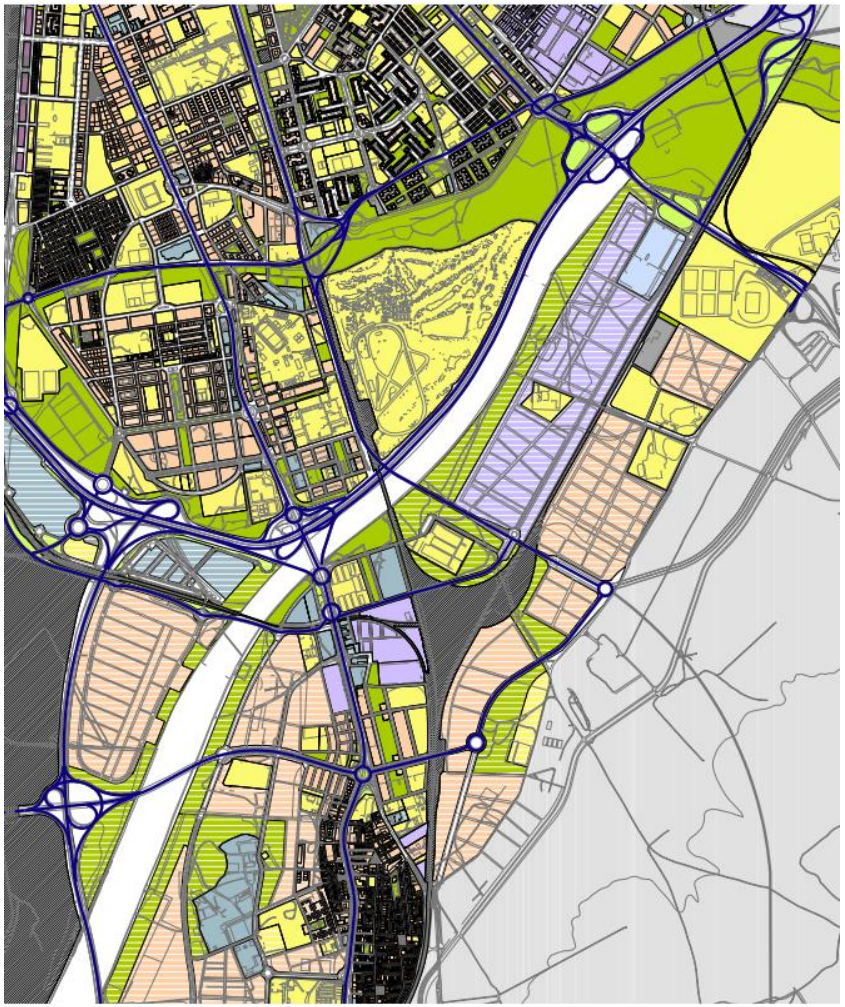
En este sentido, el sistema que conforma la red fluvial es el elemento clave de articulación territorial en el área metropolitana de Sevilla. En este sentido, las láminas de agua, llanuras de inundación y el dominio público asociado del Guadaira constituye un recurso territorial de primer orden.

En cuanto al Parque Metropolitano de las Riberas del Guadaira, el PGOU aporta los espacios aledaños a la Universidad Pablo de Olavide, donde se pretende constituir la cabecera más equipada del parque. Un parque que, a partir de aquí, y en el comprendido desde Villanueva del Pítamo hasta Palmas Altas y Cortijo de Cuarto, se ha considerado ya como parque urbano estructurante. Por último, y a los efectos de su obtención, el nuevo Plan General incorpora a la gestión del suelo urbanizable (sectorizado y, en un futuro, los suelos no sectorizados) los ámbitos de Parques Metropolitanos que no son de titularidad pública, cualquiera que sea la Administración que ostente dicha titularidad.

En el Guadaira artificial, el sistema de espacios libres se apropia de los espacios de ribera completándose con la apertura de cuñas y pasillos verdes que registren los asentamientos urbanos. Registros verdes hacia Fuentequintillos y Pítamo, que impidan reproducir un modelo de implantación que consolide espacios urbanos en pantalla, negando el cauce.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 57/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

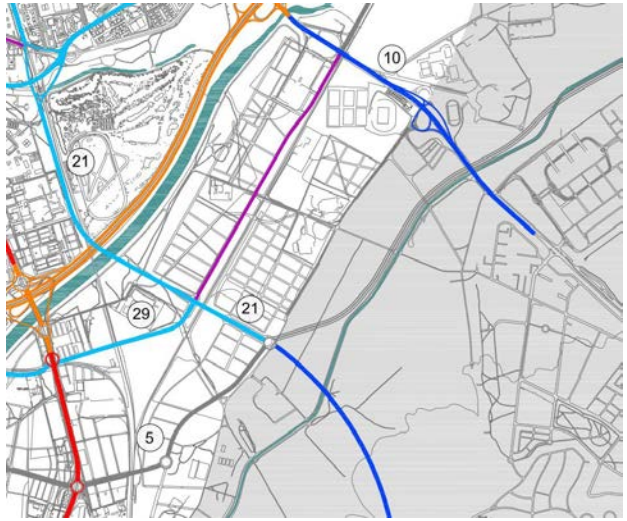


Por tanto, la integración del sistema general de espacios libres y zonas verdes establecido en el presenta Plan Parcial, está integrado en la estructura urbanística general, y sus condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes está garantizado por cumplir con las directrices del PGOU de Sevilla.

En cuanto a la cuantificación y el nivel dotacional establecido en el Plan Parcial de Ordenación se cumple ampliamente el estándar establecido en el apartado 3.3 de la Memoria de Ordenación del PGPU con 17,29 m^2/hab.

En cuanto al Sistema General Viario, de acuerdo con el PGOU de Sevilla, tendrán carácter de Sistema General Viario exclusivamente las vías representadas en la documentación gráfica y escrita del Plan General como Viario Principal en todas sus categorías. En el Plano o.g.01, jerarquía del sistema viario, se presenta la composición de las diferentes vías que componen dicha clasificación.

Se ha respetado en el presente Plan Parcia de Ordenación la estructura de Jerarquía del viario del PGOU así como la localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas previstas como elementos articuladores de la ordenación general del modelo de ciudad previsto.



(5) Ronda Urbana de Bellavista a Pablo de Olavide.

(10) Ampliación y Reforma del Acceso de Montequinto.

(21) Avenida del Tiro de Línea a El Pítamo.

(29) Ronda Urbana de Palmas a El Pítamo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 58/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

d) Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la LISTA.

En cuanto a las determinaciones generales para la localización de acuerdo con el principio de cohesión social se establece la Memoria de Ordenación del PGOU de Sevilla que la identificación de un ámbito con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida.

En cuanto a las determinaciones para la minoración o exención y previsión de compensación en otras no está previsto en el PGPU, indicándose que, se deberá respetar los porcentajes establecidos en la ficha.

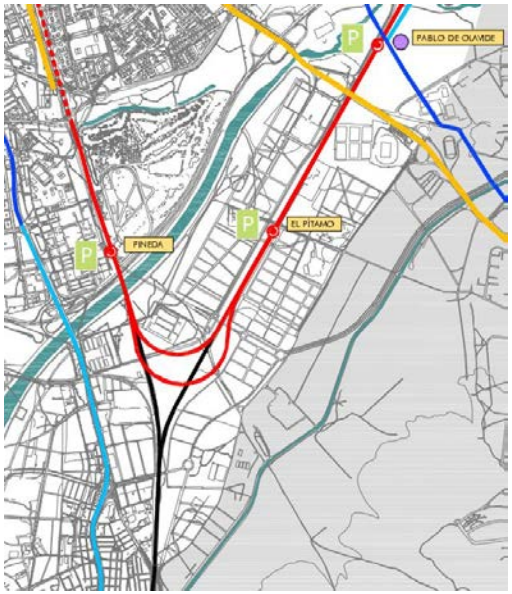
En el presente Plan Parcial de Ordenación, el porcentaje de vivienda protegida supera el previsto por el PGOU para incorporar las previsiones de la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), donde se establece que en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.

e) Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible:

El PGOU de Sevilla apuesta por la mejora estructural y de la funcionalidad del Sistema de Transportes colectivos de la Aglomeración de Sevilla, como medio para conseguir la mejora medioambiental de la comarca, y equilibrar el reparto modal entre el automóvil y el transporte colectivo.

En el presente Plan Parcial de Ordenación se respetan las estrategias generales de movilidad del PGOU, reservándose como Sistema General Ferroviario los suelos previstos como cierre del anillo ferroviario, la estación de cercanías Pítamo que Adif tiene previsto construir, así como el aparcamiento para intermodalidad con vehículo privado para 1.200 plazas.

Además, se prevé la intervención con un itinerario de carril bici, fomentando así los desplazamientos en el emplazamiento en bicicleta.



f) Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

En el presente Plan Parcial de Ordenación se respetan los coeficientes de ponderación de aprovechamiento que el PGUO de Sevilla establece para los usos pormenorizados para el establecimiento del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, cuyo ámbito es único en el Área.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 59/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
60/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.3.11.2. Justificación del artículo 78 del RGLISTA

El contenido de este Plan Parcial de Ordenación define todas las determinaciones de la ordenación detallada para el desarrollo de esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" conforme a lo establecido en el artículo 78 del RGLISTA.

La actuación de transformación urbanística, por sus características, ubicación en la ciudad y determinaciones urbanísticas, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano, cuya caracterización es la siguiente:

Uso global

El uso global del ámbito de actuación de transformación urbanística es, al igual que en el PGOU, **Residencial y Actividades Productivas.**

Edificabilidad global

La edificabilidad total y por usos del ámbito de actuación de transformación urbanística es la siguiente:

EDIFICABILIDAD	**1.249.975 m^2t**	**0,62 m^2t/m^2s**
VIVIENDA LIBRE	631.395 m^2t	
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m^2t	
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m^2t	
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m^2t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m^2t	

Número máximo de viviendas y densidad

El número máximo de viviendas y la densidad del ámbito es la siguiente:

NºVIVIENDAS TOTALES	9.910 viv	48,00 viv/ha
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	57,63%
NºVIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv	42,37%

Nivel dotacional

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m^2s	19,03 $m^2s/100m^2t$	10,00 m^2s/hab
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	282.171 m^2s	22,57 $m^2s/100m^2t$	20,59 m^2s/hab
DOTACIONES PRIVADAS	20.000 m^2s		

Espacio verde urbano

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m^2s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421.369 m^2s

Aparcamiento publico

El número total de plazas de aparcamiento previsto en viario público es de 7.084 plazas

1.3.11.3. Justificación del artículo 79 del RGLISTA

Conforme con el artículo 79 del RGLISTA esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización propuesta en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" integra el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA.

La ordenación urbanística ha tenido en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procura la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible incorporando "Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad", de la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía", que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los *ODS* y sus metas, como criterios y propuestas generales de ordenación.

De conformidad con el artículo 61.1 de la LISTA, en esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, se promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evita la dispersión urbana.

En este sentido, esta actuación de transformación urbanística en suelo rústico, ya se encuentra delimitada por el PGOU, según la Disposición transitoria segunda del RGLISTA, donde se indica que los ámbitos suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes, como es este caso, tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

Hay que tener en cuenta que esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" supone la culminación de un proceso de

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

transformación del suelo iniciado hace más de tres décadas, desde los trabajos de Avance del PGOU de Sevilla, donde ya se incorporó este ámbito como suelo preferente de desarrollo, al incluirlo dentro de los suelos urbanizables sectorizados, con una programación dentro del desarrollo del modelo de ciudad previsto en el mismo.

En desarrollo del PGOU de Sevilla, el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" obtuvo aprobación definitiva el 21 de abril de 2023, en el pleno municipal del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. No obstante, la tramitación de ese instrumento no fue sometida a evaluación ambiental estratégica.

La formulación del presente Plan Parcial de Ordenación está justificada en el sometimiento correcto de su tramitación conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA y a la legislación autonómica vigente LISTA; el RGLISTA y la Ley GICA.

Respecto a los criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, en esta actuación de transformación urbanística se hace una apuesta decidida por aprovechar el desarrollo del suelo, que ya estaba previsto, para adaptarlo las necesidades objetivas de vivienda protegida en Sevilla, dentro de la capacidad del absorber un mayor crecimiento de vivienda sin alterar el modelo de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana y evitando el consumo innecesario de suelo. Por tanto, queda justificado que se incorporan al proceso de transformación los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifican su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

En la ordenación propuesta se ha integrado los elementos naturales existentes en al ámbito, planteándose la manera de entender el espacio público como grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los cinco arroyos que discurren por el sector, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir.

Este sistema de espacios libres y zonas verdes local respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter general se asientan sobre la margen del rio Guadaira, completándose así la trama de naturalización e integración paisajística.

En la ordenación urbanística se ha promovido la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar, de esta forma, se incorpora dentro de la red de espacios libres y zonas verdes generales las áreas de protección arqueológica del yacimiento de "Fuentequintillos", potenciando su valor patrimonial, cultural e histórico.

Por otro lado, de conformidad con los artículos 3 y 4 de la LISTA, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística se ha planteado tenido en cuenta:

- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. De esta manera se garantiza que más de la mitad de las viviendas tendrán las condiciones óptimas de soleamiento y ventilación natural.
- La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada., como así se incorpora en las ordenanzas.

Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del Plan Parcial de Ordenación se incluye la identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

El diseño urbano ha evolucionado para abordar diversas necesidades sociales, y uno de los enfoques es el diseño con perspectiva de género. Este enfoque se basa en reconocer que hombres y mujeres usan el espacio público de manera diferente, y que las ciudades, en su estructura tradicional, no siempre han sido inclusivas ni equitativas. Por lo tanto, al planificar con criterios de género, es esencial crear entornos que respondan a las necesidades de todas las personas, independientemente de su género, promoviendo la equidad y la inclusión en el espacio urbano.

Seguridad como prioridad.

Desde la planificación detallada se huye de los espacios cerrados o angostos que pudiesen aumentar la sensación de inseguridad. Se han eliminado espacios verdes residuales ya que, por definición básica,

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 61/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

en la ordenación propuesta la trama de espacios libres y zonas verdes es prioritaria frente a la de la trama de vehículos.

El diseño de los espacios libres visibles y transitados, donde la vigilancia es posible gracias a la imbricación entre la ciudad residencial y la productiva: donde haya actividad constante de personas y comercio se promueve una mayor seguridad.

En el Proyecto de Urbanización, la instalación de una iluminación adecuada en todas las áreas, incluidas calles secundarias, parques y paradas de transporte público, favorecerán esta seguridad social mencionada.

Movilidad y transporte.

La ordenación se ha diseñado para contar con una red de transporte público eficiente y accesible, desde el primer esquema. Además, se prevé en sus viarios principales la construcción de carriles bici seguros y bien conectadas, para fomentar este tipo de transporte.

Espacios públicos inclusivos.

El diseño de la ordenación garantiza que los espacios públicos sean accesibles y útiles para todas las personas, sin importar su género. por lo ello, el Proyecto de Urbanización ha de incluir en todas los áreas de juegos infantiles, bancos y baños públicos accesibles y bien distribuidos, conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Equipamientos y servicios.

La ordenación propuesta ha tenido en cuenta el acceso a los servicios básicos, así mismo, a pesar de que el estándar de equipamientos comunitarios básicos supone una reserva muy inferior a la prevista en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" se mantiene la reserva de equipamientos mucho más amplia con el objeto de garantizar la proximidad tanto a equipamientos clave como centros de salud, guarderías, escuelas, mercados y centros culturales. Esto facilita el equilibrio entre la vida familiar y laboral. La cercanía y accesibilidad a estos servicios reduce los tiempos de desplazamiento y mejora las relaciones vecinales y la calidad de vida.

Participación ciudadana.

El Plan de Participación y Codiseño va a involucrar a la comunidad desde el principio. Esto implica consultar a mujeres y hombres para entender sus necesidades y deseos específicos en relación con el espacio urbano.

Es fundamental crear mecanismos de participación inclusivos, donde todas las voces sean escuchadas y consideradas en la toma de decisiones

1.3.11.4. Justificación del artículo 80 del RGLISTA

Conforme con el artículo 80 del RGLISTA esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización propuesta en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" sigue los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la LISTA, la ordenación propuesta ha tenido especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad, como puede verse en las secciones de viario de la trama viaria descrita en apartados anteriores.

   Así mismo, se han diseñado bandas peatonales de al menos tres (3) metros, que permitan los cruces de carritos de bebés o de movilidad reducida sin interferencias, acompañadas de bandas arboladas de árboles de porte alto o mediano, según el caso, con iluminación suficiente para al recorrido peatonal.

   De la misma forma, se han incorporado bandas de carril bici conforme al Plan Director de la Bicicleta de Sevilla de tal forma que suponga un nuevo impulso a la movilidad ciclista en la ciudad, tanto en lo que respecta a infraestructuras, como a gestión y fomento del uso de la bicicleta, con objeto de consolidar y superar el porcentaje del 15 % en el reparto modal de los desplazamientos realizados.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, la ordenación propuesta ha interconectado los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial creando una red interconectada de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes. Dotándose de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático, conforme al estándar del artículo 82 del RGLISTA tal y como ha justificado en apartados anteriores.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, en todos los elementos del espacio público urbano, viario y espacios libres y zonas verdes, se dispone de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c), tal y como ha quedado reflejado en apartados anteriores.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 62/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» en el Proyecto de Urbanización de los espacios libres y zonas verdes se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar.

e) Se ha promovido en la ordenación propuesta la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

Así mismo, conforme al 80.2. del RGLISTA, el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" establece en las ordenanzas para la regulación la regulación del espacio verde urbano las siguientes determinaciones:

a) Densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

1.3.12. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) Marco normativo:
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) -Decreto 206/2006, de 28 de noviembre que adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación, en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.
  El POTA caracteriza a Sevilla como parte del primer nivel del Sistema de Ciudades como Ciudad Principal del Centro Regional de Sevilla. El término municipal se localiza en la Unidad Territorial "Centro Regional de Sevilla"
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno en sesión de fecha 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA nº 132, de 9 de julio de 2009.

b) Análisis de la incidencia territorial:

La valoración de la incidencia territorial de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" y su coherencia con la planificación territorial vigente, se centra en las determinaciones que tengan incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2 de la LISTA y supongan una alteración en:

el sistema de asentamientos; las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones; los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; las actividades económicas de interés supralocal; el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos incluido el suelo, y en especial, cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial .

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación es delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Los terrenos se encuentran clasificados actualmente por el planeamiento general vigente como Suelo urbanizable sectorizado. A los efectos de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

El 21 de abril de 2023, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla acuerda en el pleno municipal la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla. No obstante, este instrumento no fue sometido a la tramitación conforme al procedimiento ambiental del marco de la Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Se formula el presente documento que adapte todas sus determinaciones al nuevo marco legislativo y normativo, y someta correctamente su tramitación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA. Por tanto, de acuerdo a la Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) se modifican mediante el presente Plan Parcial de Ordenación las determinaciones establecidas por el PGOU de Sevilla en cuanto a la edificabilidad máxima y de usos pormenorizados para adaptarlas a los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Sevilla y los propietarios, y al incremento de vivienda protegida para satisfacer el mínimo previsto por la legislación estatal.

Por tanto, se incorpora a la ordenación, conforme con a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 63/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

En este sentido, de acuerdo a la Disposición transitoria tercera del RGLISTA se modifican mediante el nuevo Plan Parcial de Ordenación las determinaciones establecidas por el PGOU de Sevilla en la ficha del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" en cuanto a la edificabilidad máxima y de usos pormenorizados para adaptarlas a los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Sevilla y los propietarios, y al incremento de vivienda protegida para satisfacer el mínimo previsto por la legislación estatal.

El ámbito de la actuación de transformación urbanística se encuentra localizado en el T.M. de Sevilla, ubicado en el límite con el municipio de Dos Hermanas.

Se inserta en la ciudad de Sevilla atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

- Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por la delimitación oficial de catastro.
- Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla - Utrera), tramo de la Colada del Vado de San Juan de los Teatinos y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Centro Comercial Carrefour, Ciudad deportiva del Sevilla Fútbol Club S.A.D.).
- Linda al Sureste (SE) Con término municipal de Dos Hermanas (Colada del Vado de San Juan de los Teatinos), y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Subestación eléctrica de Quintos, Casa Cuartel de la guardia Civil, Colegio Tabladilla).
- Linda al Suroeste (SO) Con terrenos propiedad de la Comunidad de bienes y relativos al S.G. ferroviario exterior al Plan Parcial contiguo.

Respecto al sistema de asentamientos existente en el término municipal, se atiende a lo establecido en la directriz 14.1 del POTAUS, que establece para los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes. En este sentido, esta actuación de transformación urbanística de nueva urbanización no supone una incidencia territorial negativa sobre el sistema de asentamientos, al plantearse en un ámbito, que conforme con la Disposición transitoria segunda de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas desde el planeamiento general.

Área de Oportunidad

La ordenación da respuesta al Área de Oportunidad Tecnológica T8 Villanueva del Pítamo del POTAUS.

El Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", conforme a la Disposición transitoria tercera de RGLISTA, realiza modificaciones sobre las determinaciones previstas por el PGOU de Sevilla, manteniéndose los criterios y determinaciones sobre usos previstos.

La ordenación de su borde occidental plantea la integración con las actuaciones de adecuación para el uso público de espacios libres y zonas verdes generales en torno al río Guadaira, con el objetivo de reforzar este espacio y sus potencialidades para el citado uso, integrando las afecciones arqueológicas del yacimiento de Fuentequintillos.

Vías de comunicaciones e infraestructuras básicas

En relación con las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes supralocales, el ámbito delimitado linda con la carretera autonómica A-376, por lo que para garantizar que la actuación no suponga una incidencia negativa sobre dicha vía, se ha atendido a lo que determine el órgano competente en materia de carreteras.

En cuanto a la localización de la red de ferrocarril se incorpora en la ordenación el cierre del anillo previsto y el trazado existente como parte del sistema general ferroviario, previéndose espacio suficiente la estación de cercanías previsto en el PTM, así como la incorporación del aparcamiento disuasorio en la unidad de ejecución 2 del Plan Parcial.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 64/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

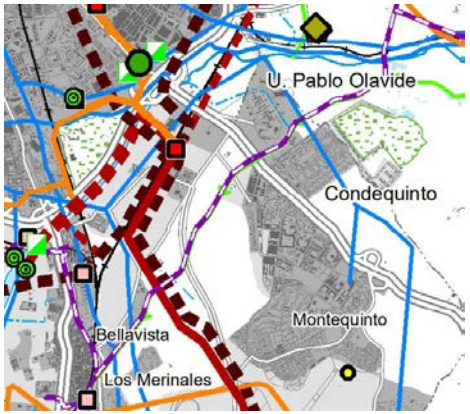


Infraestructuras supralocales

Sobre las infraestructuras básicas supralocales, de acuerdo con el plano de ordenación del POTAUS correspondiente, el ámbito delimitado se encuentra afectado por un pasillo de red eléctrica identificándose en este una línea de alta tensión en 220 kV. Respecto a ello, se deberá de atender a lo que determine el órganismo sectorial competente. Así mismo, en el futuro desarrollo urbanístico de este ámbito se deberá se ha tenido en cuenta también la directriz 100.7 del Plan subregional que determina que esta línea transcurrirá soterrada en toda su longitud en suelo urbano.

Uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos

Sobre el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, de acuerdo con la memoria de información, los suelos carecen actualmente de valor agrícola, estando el ámbito ya previsto como desarrollo urbanístico en el PGOU.



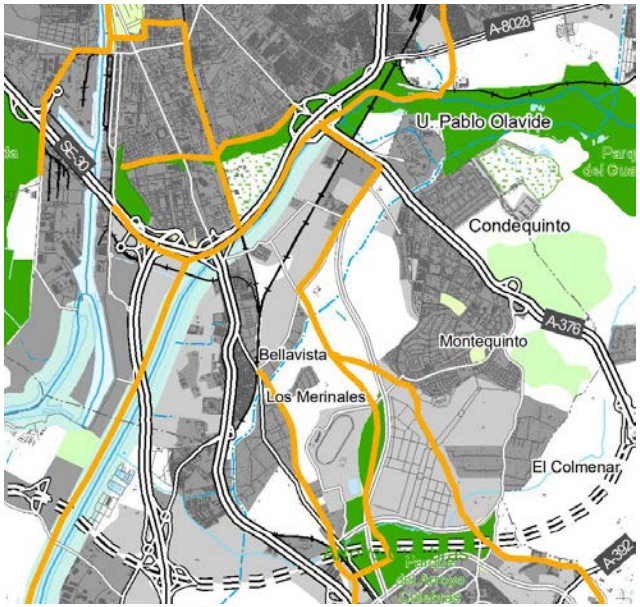


Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 65/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Red de espacios libres

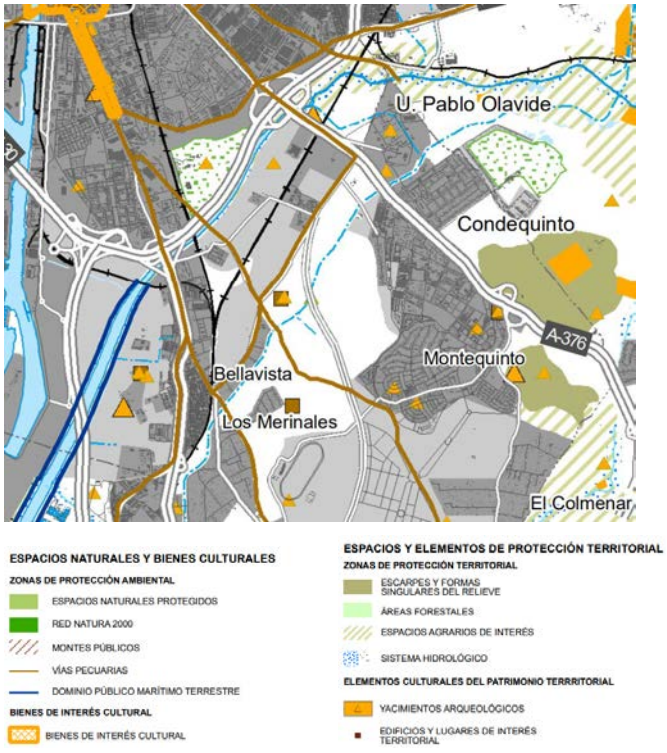
Conforme con el artículo 35 del POTAUS forman parte de la red de espacios libres los Ejes fluviales, a tal efecto, para poner en valor los cauces y riberas fluviales, así como para potenciar su función ambiental, ecológica, socio-cultural y paisajística, se incorpora como espacio libre y zonas verdes de carácter general la franja de sistema general paralelo al Guadaira definido en el PGUO.



Sistema de Protección

De acuerdo con el plano de ordenación del Sistema de protección del POTAUS, los terrenos del ámbito del Plan Parcial del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", se encuentran colindante con Zonas de Protección Territorial, Sistema Hidrológico, de acuerdo con las Normas 57, 66 y 67 del POTAUS.

Así mismo, existe un Yacimiento Arqueológico, de los Elementos Culturales del Patrimonio Territorial. En este sentido el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", se ha incluido como espacios libres y zonas verdes generales el área de protección del yacimiento arqueológico "Fuentequintillos".



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 66/106
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Por tanto, vistas las determinaciones incluidas en el Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" y su coherencia con el planeamiento territorial vigente, se considera que no suponen una incidencia territorial negativa en los términos previstos en el artículo 2 de la LISTA, debiendo, no obstante, para garantizar que la futuras actuaciones a desarrollar sobre estos terrenos no afecten a las infraestructuras supralocales mencionadas, se estará a lo que determinen los organismos sectoriales competentes.

Sevilla, febrero de 2.025

Miguel Ángel Rojas Rodríguez

José Antonio Ruiz Villén

María Rocío Vázquez Romero

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página | 67/106
Estado | Firmado
Fecha y hora | 21/04/2025 12:56:20

1.5. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | | Página | 68/106 | Estado | Firmado | Fecha y hora | 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

ÍNDICE

1.5. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN....203
1.5.1. DETERMINACIONES SOBRE LA EJECUCIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN....203
1.5.1.1. Área de reparto y aprovechamiento urbanístico....203
1.5.1.1.1. Área de Reparto....203
1.5.1.1.2. Aprovechamiento urbanístico....203
1.5.1.2. Unidades de ejecución....204
1. Delimitación....204
2. Calificación y Aprovechamiento de cada unidad de ejecución....204
3. Propietarios....209
4. Convenios....210
5. Sistema de actuación....210
6. Constitución de la Junta de Compensación....211
7. Proyecto de reparcelación....211
8. Proyecto de urbanización....211
9. Conservación de la urbanización....211
1.5.1.4. Justificación del cumplimiento del artículo 205 RGLISTA....212
1.5.2. MEMORIA ECONÓMICA....216
1.5.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMCA....217
1.5.3.1. Introducción....217
1.5.3.2. Cuantificación de la inversión pública municipal....217
1.5.3.3. Evaluación del aumento patrimonial....218
1.5.3.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal....218
1.5.3.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización....219
1.5.3.5.1. Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística. 219
1.5.3.5.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal....219
1.5.3.5.3. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística....221
1.5.3.5.4. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación....223
1.5.3.5.4.1. Ingresos - Gastos no financieros corrientes....223
1.5.3.5.4.2. Ingresos - Gastos no financieros de capital....262
1.5.3.5.5. Análisis de los resultados presupuestarios estimados....263
1.5.3.5.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos....264
1.5.3.5.7. Conclusión....264
1.5.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMCA....266
1.5.3.1.1. Parámetros urbanísticos básicos....266
1.5.3.1.2. Convenios....266
1.5.3.1.3. Edificabilidades y asignación de usos....267
1.5.3.1.4. Usos de suelo, vuelo y subsuelo....268
1.5.3.2. Determinaciones económicas básicas....268
1.5.3.2.1. Valores de venta del producto terminado....268
1.5.3.2.2. Costes de urbanización....269
1.5.3.2.3. Participación en la financiación SSGG de los propietarios con convenio y del resto de propietarios:269
1.5.3.2.4. Conservación de la urbanización....270
1.5.3.2.5. Costes de construcción....270
1.5.3.2.6. Identificación de los sujetos responsables del coste y manteamiento de las redes públicas 270
1.5.3.3. Análisis de la inversión....271
1.5.3.3.1. Valores de repercusión....271
1.5.3.3.2. Justificación de la viabilidad económica....271
1.5.3.3.3. Justificación de la viabilidad económica en cada unidad de ejecución....272
1.5.3.4. Horizonte temporal de la inversión....273
1.5.3.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración....274
1.5.4. PROGRAMACIÓN....275

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 69/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.4.1. Plan de Etapas 275
1.5.4.2. Programación de las actuaciones. 275
1.5.4.2.1. Ejecución de la urbanización 275
1.5.4.3. Ejecución de las viviendas 275
1.5.4.3.1. Ejecución de los equipamientos 276
1.5.4.3.2. Ejecución del resto de la edificación 276

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Página: 70/106

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
71/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1.5.1. DETERMINACIONES SOBRE LA EJECUCIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

1.5.1.1. Área de reparto y aprovechamiento urbanístico

1.5.1.1.1. Área de Reparto

El área de reparto corresponde con el ámbito del Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Conforme con el levantamiento topográfico, y que se incluye en el plano I.03 Topográfico, se determina que la superficie total del ámbito del Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" es de 2.064.722 m^2. Además de ello, se determina que la superficie de Suelo Público Asociado (SPA) de 19.238 m^2.

En este sentido, de conformidad con el artículo 4.2.7 de las ordenanzas del plan general, los suelos calificados con tal carácter se corresponden con terrenos afectados al dominio público que no generan aprovechamiento urbanístico, cuyo destino por el planeamiento no pretende alterarse, las cuales se "asocian" al ámbito con el único objetivo de incorporar como carga urbanística del mismo los costes de reurbanización. Por tanto, sin perjuicio de lo establecido en el art. 13.1.12 de las ordenanzas del plan general, a fin de concretar la delimitación del proyecto de reparcelación y urbanización correspondientes, se señala este Suelo Público Asociado en el plano O.06 Unidades de Ejecución, de modo que no se vea afectado por la preceptiva operación reparcelatoria.

Por otro lado, conforme con la resolución de deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla, se determina que la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico es de 19.987 m^2.

Por tanto, la superficie del ámbito del Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" con aprovechamiento es 2.025.497 m^2.

1.5.1.1.2. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación es el resultado de la materialización de los diferentes usos planteados en el Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Son de aplicación los coeficientes de ponderación aplicados en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla.

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	Coeficientes			APROVECHAMIENTO UAs
		Ponderación uso	Ponderación Localización	Ponderación Urbanización	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.064.722 m²s				
SPA	19.238 m²s				
DPH	19.987 m²s				
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m²s				
EDIFICABILIDAD	1.249.975 m²t				
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t	1,00			568.256 UAs
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t	0,80			303.070 UAs
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	0,85	1,00	0,90	79.028 UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t	1,00			80.417 UAs
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	0,90			4.044 UAs
NºVIVIENDAS TOTALES	9.910 viv				1.034.815 UAs
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv				
NºVIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv				

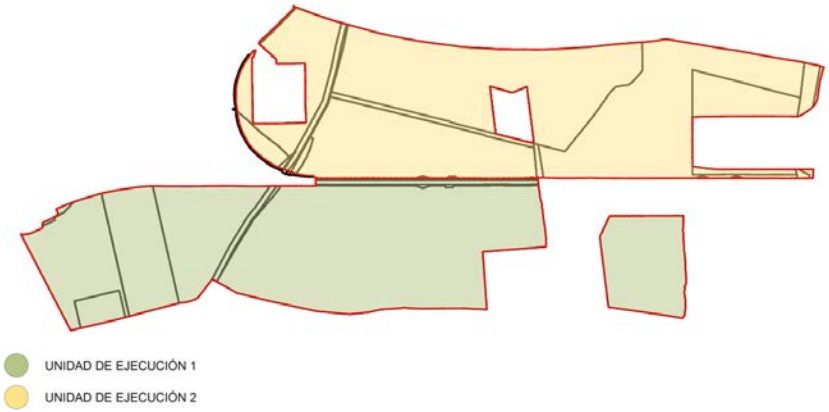
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado | Firmado
Página | 72/106
Fecha y hora | 21/04/2025 12:56:20

1.5.1.2. Unidades de ejecución

1. Delimitación

La delimitación de las unidades de ejecución planteadas, cuya viabilidad técnica y económica, así como su equilibrio han quedado reflejados en diferente documento de este Plan Parcial, se plantea de la siguiente manera:



Conforme con el levantamiento topográfico y las superficies de DPH y SPA de cada unidad de ejecución se determinan las superficies de cada UE.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	1.037.761 m²s
SUELO PÚBLICO ASOCIADO (SPA)	16.572 m²s
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)	**9.964 m²s**
SUPERF. CON APROVECHAMIENTO	1.011.225 m²s
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	1.026.961 m²s
SUELO PÚBLICO ASOCIADO (SPA)	2.666 m²s
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)	10.023 m²s
SUPERF. CON APROVECHAMIENTO	1.014.272 m²s

2. Calificación y Aprovechamiento de cada unidad de ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"			
Superficie total			1.037.761 m²s
Suelo Público Asociado			16.572 m²s
DPH			9.964 m²s
Superficie con aprovechamiento			1.011.225 m²s
RESIDENCIAL			295.362 m²s
SERVICIOS AVANZADOS			- m²s
DOTACIONES	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		121.220 m²s
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		211.142 m²s
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			20.000 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL		76.254 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV		53.709 m²s
SISTEMA LOCAL VIARIO	SLV		149.800 m²s
	Plazas de aparcamiento	2.774 plazas	
INFRAESTRUCTURA URBANA	IU		3.971 m²s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	IF		106.303 m²s



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

MANZANA / PARCELA		SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m²t)				Número de viviendas		
		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados			
		S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total
2A												
	-	-			-			-				
	-	-			-			-				
3A												
	-	-			-			-				
	-	-			-			-				
3D			**28.017**	**14.025**		**60.785**	**32.681**	**6.957**		**550**	**326**	**876**
	R-1			6.061			12.354	1.124			123	
	R-2		8.607			16.614		1.777		150		
	R-3		10.410			23.541		-		213		
	R-4		9.000			20.630		2.206		187		
	R-5			7.964			20.327	1.850			203	
4A												
	-	-			-			-				
	-	-			-			-				
	-	-			-							
	-	-			-							
5A												
	-	-			-			-				
	-	-			-			-				
	-	-			-							
	-	-			-							
	-	-			-							
	-	-			-							
	-	-			-							
	-	-			-							
6C			**14.018**	**3.270**		**34.482**	**10.567**	**4.649**		**312**	**105**	**417**
	R-1		7.060			17.241		1.844		156		
	R-2		6.958			17.241		1.844		156		
	R-3			3.270			10.567	962			105	
7A												
	-		-			-		-		-		
	-		-			-				-		
7B												
	-		-			-		-		-		
	-		-			-		-				
	-			-			-	-			-	
7C			**15.749**	**9.320**		**34.853**	**31.320**	**6.577**		**316**	**313**	**629**
	R-1		7.396			18.350		1.963		166		
	R-2		4.481			10.458		1.118		95		
	R-3		3.872			6.045		647		55		
	R-4			6.092			20.641	1.878			206	
	R-5			3.228			10.679	972			107	
7D			**16.985**	**17.125**		**31.326**	**39.616**	**4.463**		**285**	**396**	**681**
	R-1		11.648			23.298		212		212		
	R-2			9.210			20.217	1.840			202	
	R-3			7.915			19.399	1.765			194	
	R-4		5.337			8.028		859		73		
8A												
	-			-			-	-			-	
	-		-			-		-		-		
	-		-			-				-		
	-		-			-				-		
	-		-			-				-		
8B												
	-			-			-	-			-	
	-		-			-		-		-		
	-		-			-				-		
8C			**7.850**	**4.135**		**13.821**	**13.954**	**2.748**		**125**	**139**	**264**
	R-1		4.733			9.570		1.023		87		
	R-2		3.117			4.251		455		38		
	R-3			4.135			13.954	1.270			139	
8D			**6.237**	**5.247**		**10.986**	**11.656**	**1.061**		**99**	**116**	**215**
	R-1		6.237			10.986				99		
	R-2			5.247			11.656	1.061			116	
9A												
	-			-			-	-			-	
	-		-			-				-		
	-		-			-				-		
9B												
	-			-			-	-			-	
	-			-			-			-		
9C			**13.733**	**9.869**		**32.057**	**17.722**	**3.428**		**290**	**176**	**466**
	R-1		5.661			13.215		1.413		120		
	R-2		8.072			18.842		2.015		170		
	R-3			1.950			3.540				35	
	R-4			2.738			3.540				35	
	R-5			5.181			10.642				106	
9D			**15.772**	**3.105**		**34.413**	**7.515**	**2.366**		**311**	**75**	**386**
	R-1		9.341			18.680				169		
	R-2		6.431			15.733		1.683		142		
	R-3			3.105			7.515	684			75	
10C			**8.524**	**12.705**		**17.470**	**28.040**	**3.532**		**158**	**280**	**438**
	R-1			4.049			10.489	924			105	
	R-2		8.524			17.470		1.868		158		
	R-3			4.373			7.789	709			78	
	R-4			4.283			9.762				97	
10D			**16.451**	**3.370**		**33.330**	**8.868**	**2.338**		**301**	**88**	**389**
	R-1		9.511			19.014				172		
	R-2		6.940			14.316		1.531		129		
	R-3			3.370			8.868	807			88	
11C			**6.058**			**9.545**		**1.021**		**86**		**86**
	R-1		6.058			9.545		1.021		86		
12C			**22.753**	**8.041**		**31.862**	**12.197**	**4.617**		**288**	**122**	**410**
	R-1		11.378			18.212		1.948		165		
	R-2		11.375			13.650		1.460		123		
	R-3			4.942			8.190	745			82	
	R-4			3.099			4.007	365			40	
13C			**24.311**	**8.692**		**34.147**	**13.320**	**4.864**		**308**	**133**	**441**
	R-1		10.630			17.730		1.896		160		
	R-2		13.681			16.417		1.756		148		
	R-3			5.593			9.313	847			93	
	R-4			3.099			4.007	365			40	
			196.458	**98.904**		**379.077**	**227.456**	**48.523**		**3.429**	**2.269**	**5.698**
CLUB TENIS			**20000**						**4992**			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página
73/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20

DOTACIONES LOCALES						**332.362**
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES						**121.220**
ELL 2A	-	-				
ELL 3A	-	-				
ELL 3D_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.237				
ELL 3D_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.825				
ELL 3D_3	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.540				
ELL 3D_4	ESPACIO LIBRE LOCAL	16.412				
ELL 4A	-	-				
ELL 5A_1	-	-				
ELL 5A_2	-	-				
ELL 5B	-	-				
ELL 6A	-	-				
ELL 6B	-	-				
ELL 6C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.910				
ELL 6C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.428				
ELL 7A	-	-				
ELL 7B	-	-				
ELL 7C	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.852				
ELL 8C	ESPACIO LIBRE LOCAL	20.147				
ELL 8D	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.822				
ELL 9A	-	-				
ELL 9B	-	-				
ELL 9C	ESPACIO LIBRE LOCAL	5.282				
ELL 9D	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.138				
ELL 12C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.707				
ELL 12C_2	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.620				
ELL 13C_1	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.888				
ELL 13C_3	ESPACIO LIBRE LOCAL	2.458				
ELL14	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.954				
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS						**211.142**
EDUCATIVO					**119.321**	
ESCUELAS INFANTILES		**12.363**	**CENTRO EDUCACIÓN PRIMARIA**		**54.199**	
ED 3D EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	2.702	ED 3D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.003	
ED 7B EEI A4	-	-	ED 8A CEIP C2	-	-	
ED 8C EEI A3	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	5.898	ED 8D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	7.551	
ED 01 EEI A2	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	3.763	ED 9A CEIP C1	-	-	
CENTRO EDUCACIÓN SECUNDARIA		**52.759**	ED 9D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.633	
ED 3D IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	6.723	ED 10C CEIP C2	COL. EDUC. INF. Y PRI.	9.684	
ED 7C IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.327	ED 10D CEIP B2	COL. EDUC. PRIMARIA	6.211	
ED 8B IES 8+4	-	-	ED 02 CEIP B3	COL. EDUC. PRIMARIA	8.245	
ED 06 IES 16+6	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	11.286	ED 03 CEIP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.722	
ED 07 IES 12+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	7.500	ED 04 CEIP B1	COL. EDUC. PRIMARIA	4.150	
ED 7D IES D36/D45	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	9.380				
ED 9B IES D13/D2	-	-				
ED 05 IES D57/D6	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	11.543				
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					**18.971**	
SIPS-01 (S-SC)	-	-	SIPS-04 (S-SP)	-	-	
SIPS-02 (S-SP)		7.493	SIPS-05 (S-SP)		4.078	
SIPS-03 (S-SC)		3.000	SIPS-06 (S-SP)		4.400	
DEPORTIVO					**72.850**	
DEP 3D	CAMPO GRANDE POLIDEP.	7.314				
DEP 9A	-	-				
PARQUE DEPORTIVO 01		65.536				
PARQUE DEPORTIVO 02		-				

DOTACIONES GENERALES			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			**76.254**
SGEL-01	-	-	
SGEL-02	-	-	
SGEL-03	-	-	
SGEL-04	-	-	
SGEL-05	-	-	
SGEL-06	-	-	
SGEL-07	-	-	
SGEL-08	ESPACIO LIBRE GENERAL	42.668	
SGEL-09	ESPACIO LIBRE GENERAL	23.136	
SGEL-10	ESPACIO LIBRE GENERAL	10.450	
SISTEMA GENERAL VIARIO			**53.709**
SGV		53.709	
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO			**106.303**
SF		106.303	
INFRAESTRUCTURA URBANA			**3.971**
IU 01		3.971	
IU 02		-	
SISTEMA LOCAL VIARIO			**149.800**
SLV		149.800	

	UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	Coeficientes			APROVECHAMIENTO UAs
		Ponderación uso	Ponderación Localización	Ponderación Urbanización	
SUPERFICIE ÁMBITO	1037.761 m²s				
SPA	16.572 m²s				
DPH	9.964 m²s				
SUPERF. CON APROV	1011225 m²s				
EDIFICABILIDAD	**660.048 m²t**				
VIVIENDA LIBRE	379.077 m²t	1,00			341.169 UAs
VIVIENDA PROTEGIDA	227.456 m²t	0,80			163.767 UAs
SERVICIOS AVANZADOS	0 m²t	0,85	1,00	0,90	0 UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	48.523 m²t	1,00			43.670 UAs
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	0,90			4.044 UAs
Nº VIVIENDAS TOTALES	5.698 viv				**552.650 UAs**
Nº VIVIENDAS LIBRES	3.429 viv				
Nº VIV.PP PROTEGIDAS	2.269 viv				

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Página
74/106
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"			
Superficie total			1.026.961 m²s
Suelo Público Asociado			2.666 m²s
DPH			10.023 m²s
Superficie con aprovechamiento			1.014.272 m²s
RESIDENCIAL			127.249 m²s
SERVICIOS AVANZADOS			128.492 m²s
DOTACIONES	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		116.668 m²s
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		61.029 m²s
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			- m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL		345.115 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV		30.317 m²s
SISTEMA LOCAL VIARIO	SLV		214.487 m²s
	Plazas de aparcamiento	4.310 plazas	
INFRAESTRUCTURA URBANA	IU		3.604 m²s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	IF		- m²s



MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m²s)			EDIFICABILIDAD (m²t)				Número de viviendas		
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	RESIDENCIAL		Terciario compatible	Equipamientos Privados			
	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	S.Avanzados	Vivienda Libre	Vivienda Protegida			VL	VP	Total
	48.800			**39.233**			**3.280**				
A-1	7.670			6.167			515				
A-2	41.130			33.066			2.765				
	14.503			**11.660**			**549**				
A-1	8.169			6.568			549				
A-2	6.334			5.092							
	27.794			**22.347**			**797**				
A-1	5.596			4.499			376				
A-2	6.266			5.038			421				
A-3	7.966			6.405							
A-4	7.966			6.405							
	37.395			**30.065**			**540**				
A-1	4.200			3.377			282				
A-2	3.835			3.083			258				
A-3	6.237			5.014							
A-4	6.052			4.866							
A-5	4.687			3.768							
A-6	5.644			4.538							
A-7	2.388			1.920							
A-8	4.352			3.499							
	27.408			**88.666**			**7.423**		**802**		**802**
R-1	10.787			33.167			5.038		300		
R-2	6.010			19.900					180		
R-3	6.472			19.900					180		
R-4	4.139			15.499			2.385		142		
	8.379		**9.877**	**25.428**		**40.098**	**7.121**		**230**	**400**	**630**
R-1	8.379			25.428			3.862		230		
R-2			4.860			20.049	3.258			200	
R-3			5.017			20.049				200	
	25.746		**8.825**	**86.253**		**35.086**	**7.808**		**780**	**350**	**1.130**
R-1			4.412			17.042	2.770			170	
R-2	10.765			33.167			5.038		300		
R-3	7.414			26.543					240		
R-4	7.567			26.543					240		
R-5			4.413			18.044				180	
	8.403		**14.655**	**25.428**		**56.138**	**8.424**		**230**	**560**	**790**
R-1			7.327			28.069	4.562			280	
R-2			7.328			28.069				280	
R-3	8.403			25.428			3.862		230		
	7.532		**7.228**	**26.543**		**26.065**	**1.955**		**240**	**260**	**500**
R-1			3.614			12.031	1.955			120	
R-2			3.614			14.034				140	
R-3	7.532			26.543					240		
			9.196			**36.088**	**2.933**			**360**	**360**
R-1			4.598			18.044	2.933			180	
R-2			4.598			18.044				180	
	128.492	**77.468**	**49.781**	**103.305**	**252.318**	**193.475**	**40.829**		**2.282**	**1.930**	**4.212**
CLUB TENIS											

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página
75/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20

DOTACIONES LOCALES						**177.697**
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES						**116.668**
	ESPACIO LIBRE LOCAL	9.769				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.703				
1	-	-				
2	-	-				
3	-	-				
4	-	-				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	6.930				
1	ESPACIO LIBRE LOCAL	4.137				
2	ESPACIO LIBRE LOCAL	3.288				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.452				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.960				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.942				
1	-	-				
2	-	-				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	11.940				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	10.574				
	-	-				
	-	-				
	-	-				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	15.980				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	8.993				
	-	-				
	-	-				
1	-	-				
2	-	-				
1	-	-				
2	-	-				
	ESPACIO LIBRE LOCAL	-				
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS						**61.029**
EDUCATIVO						**30.724**
ESCUELAS INFANTILES		**6.796**		**CENTRO EDUCACIÓN PRIMARIA**		**13.968**
ED 3D EEI A2	-	-		ED 3D CEIP B2	-	-
ED 7B EEI A4	ESC. EDUCACIÓN INFANTIL	6.796		ED 8A CEIP C2	COL. EDUC. PRIMARIA	9.928
ED 8C EEI A3	-	-		ED 8D CEP B2	-	-
ED 01 EEI A2	-	-		ED 9A CEIP C1	COL. EDUC. INF. Y PRI.	4.040
CENTRO EDUCACIÓN SECUNDARIA		**9.960**		ED 9D CEP B2	-	-
ED 3D IES 8+4	-	-		ED 10C CEIP C2	-	-
ED 7C IES 8+4	-	-		ED 10D CEIP B2	-	-
ED 8B IES 8+4	INST. ENSEÑ. SECUNDARIA	6.796		ED 02 CEP B3	-	-
ED 06 IES 16+6	-	-		ED 03 CEP B1	-	-
ED 07 IES 12+4	-	-		ED 04 CEP B1	-	-
ED 7D IES D36/D45	-	-				
ED 9B IES D13/D2	INST. ENSEÑ.SECUNDARIA	3.164				
ED 05 IES D57/D6	-	-				
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL						**18.971**
SIPS-01 (S-SC)		16.958		SIPS-04 (S-SP)		12.013
SIPS-02 (S-SP)	-	-		SIPS-05 (S-SP)	-	-
SIPS-03 (S-SC)	-	-		SIPS-06 (S-SP)	-	-
DEPORTIVO						**11.334**
DEP 3D	-	-				
DEP 9A	PABELLÓN BÁSICO POLIDEP.	3.568				
PARQUE DEPORTIVO 01		-				
PARQUE DEPI		7.766				
DOTACIONES GENERALES						
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES						**345.115**
1	ESPACIO LIBRE GENERAL	214.072				
2	ESPACIO LIBRE GENERAL	7.553				
3	ESPACIO LIBRE GENERAL	52.233				
4	ESPACIO LIBRE GENERAL	8.103				
5	ESPACIO LIBRE GENERAL	9.572				
6	ESPACIO LIBRE GENERAL	13.351				
7	ESPACIO LIBRE GENERAL	40.231				
8	-	-				
9	-	-				
0	-	-				
SISTEMA GENERAL VIARIO						**30.317**
		30.317				
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO						**-**
IF	-					
INFRAESTRUCTURA URBANA						**3.604**
IU 01		-				
IU 02		3.604				
SISTEMA LOCAL VIARIO						**214.487**
SLV		214.487				

	UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	Coeficientes			APROVECHAMIENTOUAs
		Ponderación uso	Ponderación Localización	Ponderación Urbanización	
SUPERFICIE ÁMBITO	1026.961 m²s				
SPA	2.666 m²s				
DPH	10.023 m²s				
SUPERF. CON APROV	1014.272 m²s				
EDIFICABILIDAD	**589.927 m²t**				
VIVIENDA LIBRE	252.338 m²t	1,00			227.086 UAs
VIVIENDA PROTEGIDA	193.475 m²t	0,80			139.302 UAs
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	0,85	1,00	0,90	79.028 UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	40.829 m²t	1,00			36.746 UAs
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0 m²t	0,90			0 UAs
Nº VIVIENDAS TOTALES	4.212 viv				**482.162 UAs**
Nº VIVIENDAS LIBRES	2.282 viv				
Nº VIV. P.PROTEGIDAS	1930 viv				

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Estado
Firmado
Página
76/106
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

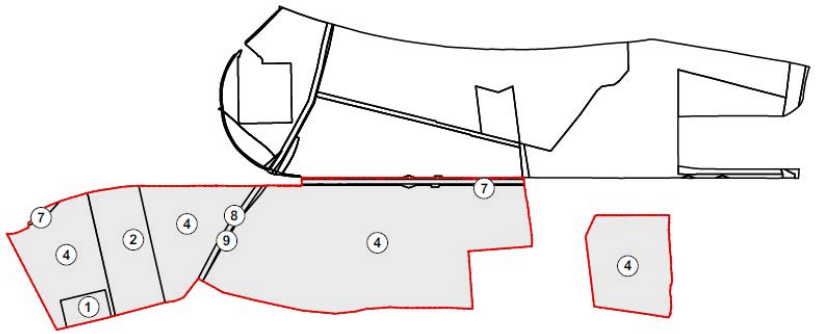
Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Página
77/106

3. Propietarios

La estructura de la propiedad de cada una de las unidades de ejecución es la siguiente:

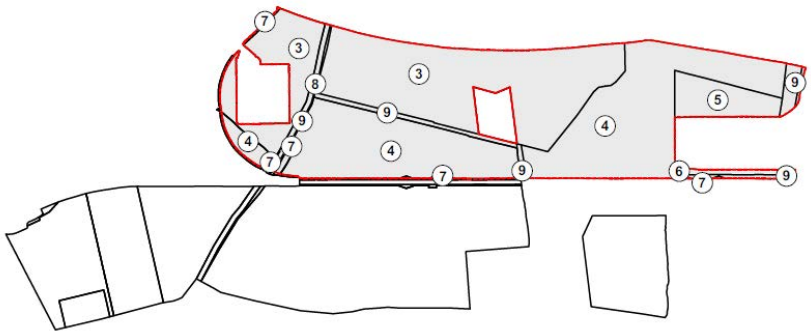
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

PROPIEDADES		PARCELAS (m^2)	SUPERFICIES EN DPH (m^2)	Total (m^2)
1	[Tenis Pítamo]	20.000		20.000
2	[Tirsu]	100.000		100.000
3	[Comunidad Autónoma de Andalucía]			
4	[Comunidad de Bienes]	878.779	9.646	869.133
5	[Feria]			
6	[Carrefour]			
7	[ADIF]	10.602	192	10.410
8	[Consejería de Medio Ambiente]	9.224	123	9.101
9	[Otros]	2.584	3	2.581
		1.021.189	9.964	1.011.225



UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

PROPIEDADES		PARCELAS (m^2)	SUPERFICIES EN DPH (m^2)	Total (m^2)
1	[Tenis Pítamo]			
2	[Tirsu]			
3	[Comunidad Autónoma de Andalucía]	424.369	4.778	419.591
4	[Comunidad de Bienes]	482.968	4.715	478.253
5	[Feria]	54.783		54.783
6	[Carrefour]	8.812		8.812
7	[ADIF]	6.929	61	6.868
8	[Consejería de Medio Ambiente]	12.924	320	12.604
9	[Otros]	33.510	149	33.361
		1.024.295	10.023	1.014.272



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

4. Convenios

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del Plan General, el Plan Parcial debe tener en consideración a la hora de calcular los aprovechamientos urbanísticos "correspondientes a los propietarios" y por ende, los de "cesión al Ayuntamiento", las condiciones establecidas en los Convenios Urbanísticos de Planeamiento suscritos que afectan a este ámbito. En este sentido existen varios propietarios con convenios suscritos para los que deberá seguirse lo indicado respecto al reparto de aprovechamiento y cesiones de cada uno de ellos; así como otros propietarios que no tienen convenio suscrito cuyo aprovechamiento subjetivo vendrá determinado por la aplicación de 10% de cesión al ayuntamiento.

Los convenios de los propietarios suscritos con el Ayuntamiento de Sevilla son:

Convenio 001-A/2003. Suscrito entre el Ayuntamiento de Sevilla y Prasa.

Convenio 013-A/2003. Suscrito entre el Ayuntamiento de Sevilla y Tirsu.

Convenio de 30 de junio de 2004. Suscrito entre el Ayuntamiento de Sevilla y el Ministerio de Defensa sobre los terrenos que actualmente tiene encomienda de gestión Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

A continuación, se relacionan los propietarios con convenio en cada una de las unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

Propietario	COMUNIDAD DE BIENES	TIRSU	AVRA	RESTO DE PROPIETARIOS
Convenio	Convenio 001-A/2003	Convenio 013-A/2003	Convenio 30/06/2004	SIN CONVENIO
Superficie (m2)	869.133,00	100.000,00		42.092,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

Propietario	COMUNIDAD DE BIENES	TIRSU	AVRA	RESTO DE PROPIETARIOS
Convenio	Convenio 001-A/2003	Convenio 013-A/2003	Convenio 30/06/2004	SIN CONVENIO
Superficie (m2)	478.253,00		419.591,00	116.428,00

5. Sistema de actuación

El sistema de actuación para las dos unidades de ejecución planteadas será el sistema de compensación.

En el artículo 101 de la LISTA y 210 del RGLISTA definen las principales características del sistema de actuación de compensación son:

Los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de cada unidad de ejecución previstas.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Los propietarios deberán decidir entre:

a) Participar en la gestión del sistema, en su caso, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, en la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de los propietarios que no haya efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, según corresponda tanto en la modalidad de Junta de Compensación como simplificada, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación y sin perjuicio de la vía de apremio.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 78/106
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

6. Constitución de la Junta de Compensación

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyeron en Junta de Compensación. En este sentido el 9 de julio de 2008 se aprobó en el consejo de gobierno del Ayuntamiento la constitución de la Junta de Compensación del SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo).

24/06 COMP Aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación para la gestión de la unidad de ejecución SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo), y aprobación inicial las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación a constituir. Sevilla, 7 de febrero 2007.

24/06 COMP. Aprobación definitiva las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación a constituir para la gestión del SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo). Sevilla, 12 de diciembre de 2007.

Esta Junta de Compensación se encuentra inscrita desde el 26 de enero de 2009 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla.

No obstante, para la ejecución y equidistribución de las dos unidades de ejecución definidas en la actuación de transformación urbanística se tendrán que constituir sendas Juntas de Compensación, conforme a la sección 2ª del CAPÍTULO II del TÍTULO V de la LISTA y la sección 4ª del CAPÍTULO II del TÍTULO V del RGLISTA.

7. Proyecto de reparcelación

Para la redacción del Proyecto de Reparcelación se estará a lo dispuesto en la sección 2ª del CAPÍTULO I del TÍTULO V de la LISTA y la sección 3ª del CAPÍTULO II del TÍTULO V del RGLISTA.

El Proyecto de Reparcelación se deberá formular por la Junta de Compensación de cada unidad de ejecución con sujeción a las bases de actuación y estatutos de la Junta e incluirá, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.2.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que, en su caso, se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

8. Proyecto de urbanización

La ejecución de la urbanización prevista en cada unidad de ejecución requerirá de la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización que lleve a la práctica las previsiones y determinaciones previstas en este documento. Las obras previstas en el proyecto de urbanización podrán acometerse por conforme a la programación prevista en el plan de etapas.

El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en el Plan Parcial para la recepción parcial de la urbanización. El proyecto de urbanización definirá los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

Además de ello se definirán las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad e implantación que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.

9. Conservación de la urbanización

En virtud del artículo 3.3.14 de las ordenanzas del PGOU de Sevilla se establece que la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad.

En las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

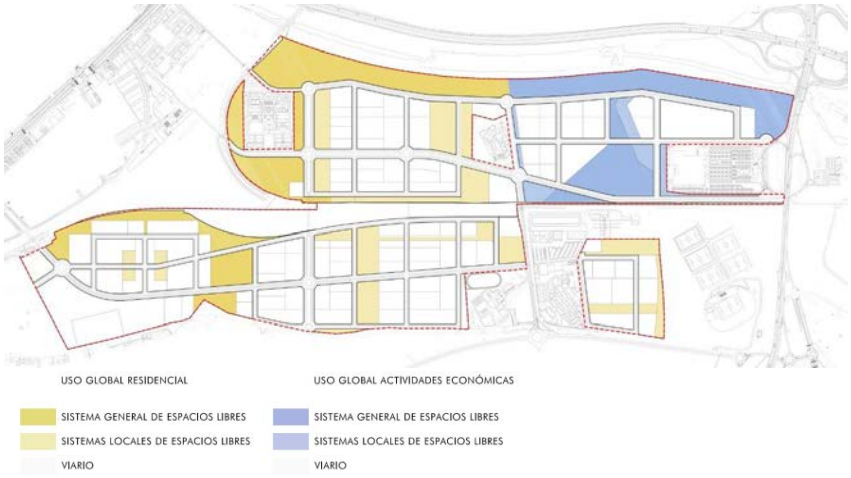
A tal efecto, el ámbito se subdivide en las zonas según se establece su correspondencia con el uso global residencial o con el de actividades económicas, ya que el deber de conservar la urbanización obedece a condiciones distintas como acaba de indicarse.

Por tanto, para la Unidad de Ejecución 1 los propietarios de las parcelas resultantes deberán constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad de ejecución 1.

Para la Unidad de Ejecución 2 los propietarios de las parcelas resultantes, en la zona de uso global residencial, deberán constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad de ejecución 2, así como, será necesario la constitución de Entidad Urbanística de Conservación para la conservación de la urbanización de la zona de actividades económicas una vez se hayan recepcionado las obras.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 79/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



1.5.1.4. Justificación del cumplimiento del artículo 205 RGLISTA

A continuación, se justifica cada uno de los apartados del artículo 205 del RGLISTA.

a) *Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.*

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE 1		552.650	UAs
SUPERFICIE UE 1		1.011.225	m^2s
APROVECHAMIENTO UNITARIO UE 1		0,5465	UAs/m^2s
Diferencias UE	UE 1- UE 2	13,02%	
UNIDAD DE EJECUCIÓN2			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE 2		482.162	UAs
SUPERFICIE UE 2		1.014.272	m^2s
APROVECHAMIENTO UNITARIO UE 2		0,4754	UAs/m^2s
Diferencias UE	UE 2- UE 1	-14,96%	

Por tanto, queda garantizado que las diferencias de aprovechamiento no supera el límite del RGLISTA.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 80/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

UNIDAD DE EJCUCIÓN 1

Gastos de urbanización

PLANES Y PROYECTOS

Plan Parcial	97.519,92 €
Proyecto de Reparcelación	46.386,36 €
Proyecto de Urbanización	2.789.482,90 €
Dirección de Obras	1.195.492,67 €
Notaría y Registro	498.121,95 €
Total	**4.627.003,79 €**

APORTACIÓN A SSGG DE PROPIETARIOS CON CNVENIO Y SIN CONVENIO

Propietarios con convenio

	Aportación
CONVENIO PRASA	16.868.028 €
CONVENIO TIRSU	1.908.902 €
CONVENIO MINISTERIO DE DEFENSA	
TOTAL	18.776.929 €

Propietarios sin convenio

	Aportación SSGG	Aprovechamiento subjetivo	Aportación
RESTO PROPIETARIOS SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.	19.500,33	999.587 €
MINISTERIO DE DEFENSA SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.		0 €
TOTAL			999.587 €

COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Superficie	€/m2	Coste total de conservación
1.037.761,00	5,00 €/m2	5.188.805 €

URBANIZACIÓN

	UE1
SISTEMAS LOCALES	
ACTUACIONES PREVIAS	877.967,87 €
VIARIO	16.744.630,87 €
PLANTACIONES EN VIARIO	527.587,74 €
ESPACIOS LIBRES	9.747.948,04 €
PANTALLA ACÚSTICA	0,00 €
ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	3.984.115,91 €
ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN	1.259.586,55 €
ALUMBRADO	1.037.289,19 €
GAS	103.490,22 €
TELECOMUNICACIONES	262.344,11 €
ABASTECIMIENTO	1.200.535,16 €
SANEAMIENTO	10.113.290,76 €
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	3.192.135,06 €
TRASLADO ANTENA	0,00 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	557.466,85 €
	49.608.388,32 €
SISTEMAS GENERALES	
ACTUACIONES PREVIAS	50.806,51 €
VIARIO	10.561.115,18 €
PASO INFERIOR	8.162.970,93 €
ESPACIOS LIBRES	10.665.497,90 €
MOTA DE DEFENSA	0,00 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	263.842,88 €
ALUMBRADO	333.013,36 €
	30.037.246,76 €
CONEXIONES EXTERIORES	**16.335.000,00 €**
CONTROL DE CALIDAD	**944.531,07 €**
GESTIÓN DE RESIDUOS	**944.531,07 €**
CONTROL DE CALIDAD	**1.889.062,14 €**
	99.758.759,35 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN		
Convenios urbanísticos		18.776.929 €
Participación financiación SSGG		999.587 €
Notaría, Rgtro, Proyectos y Licencias		4.627.004 €
Costes de urbanización		
	Valoración urbanización	99.758.759 €
	Costes de gestión (3% gastos)	2.992.763 €
	Subtotal	102.751.522 €
	Costes de financiación (1,% t.g)	1.027.515 €
	Total	103.779.037 €
	Imprevistos (10%)	10.377.904 €
	Total	114.156.941 €
Conservación urbanización		5.188.805 €
	Total	**143.749.266 €**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página: 81/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20

UNIDAD DE EJCUCIÓN 2

Gastos de urbanización

PLANES Y PROYECTOS

Plan Parcial	97.813,77 €
Proyecto de Reparcelación	46.526,13 €
Proyecto de Urbanización	2.797.888,10 €
Dirección de Obras	1.199.094,90 €
Notaría y Registro	499.622,88 €
Total	**4.640.945,77 €**

APORTACIÓN A SSGG DE PROPIETARIOS CON CNVENIO Y SIN CONVENIO

Propietarios con convenio

	Aportación
CONVENIO PRASA	9.281.871 €
CONVENIO TIRSU	0 €
CONVENIO MINISTERIO DE DEFENSA	4.734.102 €
TOTAL	14.015.973 €

Propietarios sin convenio

	Aportación SSGG	Aprovechamiento subjetivo	Aportación
RESTO PROPIETARIOS SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.	53.388,07	2.736.672 €
MINISTERIO DE DEFENSA SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.	45.612,94	2.338.119 €
TOTAL			5.074.792 €

COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Superficie	€/m2	Coste total de conservación
1.026.961,00	5,00 €/m2	5.134.805 €

URBANIZACIÓN

	UE2
SISTEMAS LOCALES	
ACTUACIONES PREVIAS	1.068.154,24 €
VIARIO	11.987.626,49 €
PLANTACIONES EN VIARIO	527.522,26 €
ESPACIOS LIBRES	9.661.474,22 €
PANTALLA ACÚSTICA	1.816.658,65 €
ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	3.364.817,09 €
ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN	1.004.593,45 €
ALUMBRADO	1.018.106,81 €
GAS	110.157,55 €
TELECOMUNICACIONES	279.245,55 €
ABASTECIMIENTO	839.432,22 €
SANEAMIENTO	8.144.654,97 €
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	3.883.618,89 €
TRASLADO ANTENA	2.692.094,17 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	781.126,89 €
	47.179.283,46 €
SISTEMAS GENERALES	
ACTUACIONES PREVIAS	40.566,42 €
VIARIO	3.281.541,77 €
PASO INFERIOR	1.056.060,71 €
ESPACIOS LIBRES	22.677.995,11 €
MOTA DE DEFENSA	1.254.000,00 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	38.601,33 €
ALUMBRADO	331.594,64 €
	28.680.359,98 €
CONEXIONES EXTERIORES	**21.217.526,80 €**
CONTROL DE CALIDAD	**678.258,64 €**
GESTIÓN DE RESIDUOS	**678.258,64 €**
CONTROL DE CALIDAD	**1.356.517,28 €**
	99.790.204,81 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN		
Convenios urbanísticos		14.015.973 €
Participación financiación SSGG		5.074.792 €
Notaría, Rgtro, Proyectos y Licencias		4.640.946 €
Costes de urbanización		
	Valoración urbanización	99.790.205 €
	Costes de gestión (3% gastos)	2.993.706 €
	Subtotal	102.783.911 €
	Costes de financiación (1,% t.g)	1.027.839 €
	Total	103.811.750 €
	Imprevistos (10%)	10.381.175 €
	Total	114.192.925 €
Conservación urbanización		5.134.805 €
	Total	**143.059.441 €**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
82/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Con análisis de los datos anterior se garantiza el cumplimento del apartado b) del artículo 205

	Superficie UE	Aprovechamiento		Gastos urbanización	
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	1.011.225	552.650 UAs	53,41%	143.749.266 €	50,12%
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	1.014.272	482.162 UAs	46,59%	143.059.441 €	49,88%
TOTAL	2.025.497	1.034.812 UAs	100,00%	286.808.707 €	100,00%

c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.

En apartados del resto de documentos queda garantizada la viabilidad técnica de cada una de las unidades de ejecución.

d) d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

	Superficie UE	SGEL	SL ELZV	SL ECB	Total	
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	1.011.225	76.254	121.220	211.142	408.616	40,41%
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	1.014.272	345.115	116.668	61.029	522.812	51,55%
TOTAL	2.025.497	421.369	237.888	272.171	931.428	45,99%



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 83/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.2. MEMORIA ECONÓMICA

Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la LISTA, se desarrolla a continuación:

Memoria de Sostenibilidad Económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Memoria de Viabilidad económica con el siguiente contenido:

1.º Un estudio de los parámetros urbanísticos propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas.

En la memoria se analizará la introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2.º Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

4.º El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 84/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMCA

1.5.3.1. Introducción

Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la legislación autonómica vigente, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

En esta Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza el impacto del Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla, sobre la Hacienda Municipal del municipio, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

1.5.3.2. Cuantificación de la inversión pública municipal

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

1. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

2.1. Sistemas Generales Exteriores al ámbito: El Ayto. ha ingresado hasta la fecha por convenios urbanísticos firmados con distintos propietarios, 26.362.920,66 € en concepto de participación en la financiación para la adquisición de terrenos calificados de Sistemas Generales Exteriores, así como en la financiación de la propia ejecución de esos Sistemas.

2.2. Sistemas Generales Interiores al ámbito:

SISTEMAS GENERALES	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421369 m²s
SISTEMA GENERAL VIARIO	84.026 m²s

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario, ya que los mismos se ceden y se urbanizan en el seno de la actuación.

3. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Suelo de equipamientos: 282.171 m²s

Según el PGOU de Sevilla, en los equipamientos y servicios públicos, la edificabilidad será el resultado del producto del 80% de ocupación por la altura, que, en caso de no estar expresamente señalada, será de tres plantas.

De estos equipamientos, el educativo es competencia autonómica y es la Junta de Andalucía la que se encarga de la construcción de los distintos centros docentes. La sanidad es igualmente competencia autonómica y por tanto será la Junta de Andalucía la que se encargue de financiar la construcción de los centros de salud.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 85/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Financiación autonómica:

	m2s	m2t	€/m2t	costes
DOCENTE	150.045	360.108,00	846	304.651.368,00 €
SOCIAL	0	0,00	846	0,00 €

Financiación municipal:

	m2s	m2t	€/m2t	costes
COMERCIAL	0	0,00	721	0,00 €
DEPORTIVO	10.882	26.116,80	846	22.094.812,80 €
PISTAS DEPORTIVAS	73.302		219	16.053.138,00 €

Los equipamientos se construirían proporcionalmente en las distintas fases de la urbanización.

1.5.3.3. Evaluación del aumento patrimonial

1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

1.5.3.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos consolidados del año 2022 (últimos publicado por el Ayto).

1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

2. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc...

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2022			
GASTOS	**585.643.714,49 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	317.514.144,18 €	54,22%	464,09 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	138.311.034,60 €	23,62%	202,16 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	11.292.065,64 €	1,93%	16,50 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	24.357.923,36 €	4,16%	35,60 € /habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	1.400.000,00 €	0,24%	2,05 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**492.875.167,78 €**	**84,16%**	720,41 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	45.475.709,08 €	7,77%	66,47 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	1.859.761,01 €	0,32%	2,72 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	2.425.705,32 €	0,41%	3,55 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	43.007.371,30 €	7,34%	62,86 € /habitante
Total Operaciones de Capital	**92.768.546,71 €**	**15,84%**	135,59 € /habitante
INGRESOS	**891.528.586,54 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	304.272.980,46 €	34,13%	444,74 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	29.368.386,41 €	3,29%	42,93 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	108.898.134,27 €	12,21%	159,17 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	383.619.991,34 €	43,03%	560,71 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	7.334.372,78 €	0,82%	10,72 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**833.493.865,26 €**	**93,49%**	1.218,27 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	13.366.016,00 €	1,50%	19,54 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	2.425.705,32 €	0,27%	3,55 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	42.242.999,96 €	4,74%	61,74 € /habitante
Total Operaciones de Capital	**58.034.721,28 €**	**6,51%**	84,83 € /habitante

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2022
TOTAL INGRESOS	891.528.586,54 €
TOTAL GASTOS	585.643.714,49 €
DIFERENCIA	**305.884.872,05 €**
AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	**299.011.326,18 €**
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	846.859.881,26 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	540.210.637,87 €
DIFERENCIA	306.649.243,39 €
AJUSTES	0,00
ESTABILIDAD	**306.649.243,39 €**
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES	833.493.865,26 €
GASTOS CORRIENTES	481.583.102,14 €
DIFERENCIA	351.910.763,12 €
AJUSTES	0,00 €
AHORRO	**351.910.763,12 €**
% de ahorro	42,22%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**34,01%**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Página: 86/106

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Página: 87/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20

1.5.3.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

1.5.3.5.1. Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la disposición adicional primera del Rgto. de la LISTA se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

La nueva urbanización prevé la construcción de 9.910 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

9.910 viv x 2,4 hab/viv = 23.784 habitantes

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (23.784) de la nueva ordenación urbanística:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	**16.741.559,77 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	11.037.933,02 €	65,93%	464,09 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	4.808.188,75 €	28,72%	202,16 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	846.768,98 €	5,06%	35,60 € /habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	48.669,03 €	0,29%	2,05 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**16.741.559,77 €**	**100,00%**	703,90 € /habitante

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

En las zonas no residenciales se constituirá por los propietarios de suelo, una vez recepcionadas las obras de urbanización, entidades urbanísticas de conservación que se encarguen del mantenimiento y conservación de toda la urbanización no residencial de la nueva ordenación, lo que supone que los capítulos 1 y 2 de gastos corrientes para el Ayuntamiento serán nulos en estas zonas.

1.5.3.5.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES	
IBI	
ti	0,6690%
Reducciones aplicables	0% anual durante 9 años (artº 68 y 70 RDL 2/2004)
Bonificaciones (B)	
Inmuebles empresas promotoras	50% durante ejecución de obras. Máximo 3 años.
VPP	50% durante 3 años y rogada
ICIO	
Base Imponible (BI)	Coste Real. PEM = Vc/1,19
ti	3,22%
GG+BI	1,19
Bonificaciones (B) por VPP	50,00%
IVTM	
Nº Vehículos	11.253 vehículos
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales	132,99 €

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	0,18
Hasta 10 años	0,12
Hasta 15 años	0,09
Hasta 20 años	0,40
Tipo Impositivo (ti)	26,53%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Sevilla entró en vigor en el año 2001.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2024): 0,669%.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia	**2001**			
Entrega de la urbanización		**2028**		
Coeficiente de actualización anual (Caa)	1,00		26	1,13
MBC		**363,612323**	**€/m²t**	
Residencial Edificación Abierta	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	381,7929392	€/m²t
Vivivenda protegida	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	381,7929392	€/m²t
Servicios Avanzados	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 3.1.1.4	1,5	545,4184845	€/m²t
Terciario y equip. priv	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	436,3347876	€/m²t
MBR				
	Residencial Edificación	186,037	€/m²t	
	Vivivenda protegida	186,037	€/m²t	
	Servicios Avanzados	186,037	€/m²t	
	Terciario	186,037	€/m²t	
Coeficiente inedificabilidad temporal	Coeficiente F			
Coeficiente Suelo sin edificar destinado a VPP	Coeficiente G	0,7		
Referencia a Mercado	RM	0,5		

Valor catastral del suelo:

Valores de repercusión (hemos tomado de referencia los valores en la zona de Los Bermejales):

Adoptamos para todos los usos un valor de repercusión de 186,037 €/m²t.

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 363,61 €/m²t.

		Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxCt)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias		Vr	Vc	Vv = 1,4 x (Vr +Vc)
Residencial libre (1.1.1.4)	631.395,42 m2t	186,04	381,79	794,96
Vivivenda protegida (1.1.1.4)	420.930,82 m2t	186,04	381,79	794,96
Servicios Avanzados (3.1.1.4)	103.305,18 m2t	186,04	545,42	1.024,04
Terciario y equip. priv (4.1.1.4)	94.254,45 m2t	186,04	436,33	871,32

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI								
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida. Bonificación VPO	
	BI: VC				ti = 0,669%		CL = CI - B	
	VC: RM x Vt x AO x Caa	VC: RM x Vv x AO	BL= BI - R		CI = BLx ti			
	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
Residencial Edificación Abierta	66.542.738,37	284.346.354,30	66.542.738,37 €	284.346.354,30 €	445.170,92 €	1.902.277,11 €	445.170,92 €	1.902.277,11 €
Vivivenda protegida	31.053.317,75	189.564.479,38	31.053.317,75 €	189.564.479,38 €	207.746,70 €	1.268.186,37 €	207.746,70 €	634.093,18 €
Servicios Avanzados	10.887.328,84	59.929.126,72	10.887.328,84 €	59.929.126,72 €	72.836,23 €	400.925,86 €	72.836,23 €	400.925,86 €
Terciario y equip. priv	9.933.472,76	46.524.285,39	9.933.472,76 €	46.524.285,39 €	66.454,93 €	311.247,47 €	66.454,93 €	311.247,47 €
TOTAL	**118.416.857,72**	**580.364.245,79**	**118.416.857,72 €**	**580.364.245,79 €**	**792.208,78 €**	**3.882.636,80 €**	**792.208,78 €**	**3.248.543,62 €**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
88/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
89/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos los valores de las construcciones obtenido en el cálculo del IBI anterior como de contrata, por lo que para obtener el PEM detraemos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

Tipo de gravamen: 3,22%.

Bonificaciones: 50% en vivienda protegida

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Residencial Edificación Abierta	320,83	3,22%	6.522.862,59 €	6.522.862,59 €
Vivivenda protegida	320,83	1,61%	2.174.290,32 €	2.174.290,32 €
Servicios Avanzados	458,33	3,22%	1.524.617,36 €	1.524.617,36 €
Terciario y equip. priv	366,67	3,22%	1.112.834,58 €	1.112.834,58 €
TOTAL			**11.334.604,86 €**	**11.334.604,86 €**

1.3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Sevilla y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el coeficiente a aplicar es de 0,18.

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
3.392.927,17 €	26,53%	60% del Valor estimado
VT	118.416.857,72 €	
IVa	0,18	
Na	5 años	
ti	26,53% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	60% terrenos	
CT	**3.392.927,17** €	

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	1.600.180,85 €
IVTM	1.161.682,03 €
Tasas y otros ingresos	3.785.690,60 €
Transferencias Corrientes	13.336.009,90 €
Ingresos Patrimoniales	254.969,16 €

1.5.3.5.3. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal, teniendo en cuenta la grave crisis del sector inmobiliario de la que nos estamos recuperando actualmente, por motivos de prudencia:

Escenario estable: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 6 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario estable, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Hipótesis de Escenario Estable				
Producción residencial anual	6	viviendas/1000/año	4.105	viv/año
Número de habitantes/año	14	hab/1000/año	9.852	habitantes/año
Número de vehículos	7	Vehíc/1000/año	4.661	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	2	años		
Porcentaje de producción anual s/total	41,42%			
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	23.784			
	1ª UE	2ª UE		
Año de recepción de la urbanización	2028	2030		

Esto es, en una situación económica que tiende a estabilizarse, el mercado inmobiliario de Sevilla tiene la capacidad de absorber una media de 4.132 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 9.852 nuevos habitantes y 4.661 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el ámbito se edificarían en un plazo de 2 años, de mantenerse el ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo, pero al existir dos UE, consideramos que se edificarían en 10 años.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización de la UE-1 del ámbito SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" y se recepciona por el Ayuntamiento de Sevilla. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

TA: PR + TLR + 2% adicional.

PR: Prima de Riesgo = 8%.

TLR: Tasa Libre de Riesgo → Rentabilidad de la deuda pública entre 2 – 6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario estable, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de Sevilla que, en términos de Valor Actual de 2024, para una tasa de Actualización del 10,286%, representa:

En consecuencia, resulta aconsejable y recomendable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 90/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
91/106

1.5.3.5.4. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

1.5.3.5.4.1. Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que, durante todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva.

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes y por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo el 60% restante con la edificación terminada al ser dependiente del incremento de población. Hemos considerado el 83% en los capítulos 1 y 2 descontando el 17% que supone el uso de Servicios Avanzados donde se deben constituir entidades urbanísticas de conservación, siendo el gasto en estos capítulos nulo en estas zonas de uso no residencial.

INGRESOS	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
OPERACIONES CORRIENTES															
CAP.1.- Impuestos Directos	565.593,02 €	706.062,22 €	1.363.599,08 €	1.908.143,52 €	2.565.680,38 €	3.110.224,82 €	3.767.761,68 €	4.312.306,12 €	4.969.842,98 €	5.514.387,43 €	5.764.773,03 €	6.010.406,51 €	6.010.406,51 €	6.010.406,51 €	6.010.406,51 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.133.460,49 €	1.899.631,92 €	2.854.940,64 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	378.569,06 €	757.138,12 €	1.135.707,18 €	1.514.276,24 €	1.892.845,30 €	2.271.414,36 €	2.649.983,42 €	3.028.552,48 €	3.407.121,54 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	1.333.600,99 €	2.667.201,98 €	4.000.802,97 €	5.334.403,96 €	6.668.004,95 €	8.001.605,94 €	9.335.206,93 €	10.668.807,92 €	12.002.408,91 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	25.496,92 €	50.993,83 €	76.490,75 €	101.987,67 €	127.484,58 €	152.981,50 €	178.478,41 €	203.975,33 €	229.472,25 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €
Total Operaciones Corrientes	**1.699.053,50 €**	**4.343.361,11 €**	**7.693.873,65 €**	**8.254.604,90 €**	**10.649.808,73 €**	**12.932.020,14 €**	**15.327.223,96 €**	**17.609.435,37 €**	**20.004.639,20 €**	**22.286.850,61 €**	**23.141.442,69 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**

Solares disponibles	**20,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**10,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Edificación realizada	**0,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**30,00%**	**40,00%**	**50,00%**	**60,00%**	**70,00%**	**80,00%**	**90,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Edificación en marcha	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
IBI solares	158.441,76 €	158.441,76 €	79.220,88 €	158.441,76 €	79.220,88 €	158.441,76 €	79.220,88 €	158.441,76 €	79.220,88 €	158.441,76 €	79.220,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	324.854,36 €	649.708,72 €	974.563,09 €	1.299.417,45 €	1.624.271,81 €	1.949.126,17 €	2.273.980,53 €	2.598.834,90 €	2.923.689,26 €	3.248.543,62 €	3.248.543,62 €	3.248.543,62 €	3.248.543,62 €
IVTM	0,00 €	116.168,20 €	232.336,41 €	348.504,61 €	464.672,81 €	580.841,02 €	697.009,22 €	813.177,42 €	929.345,63 €	1.045.513,83 €	1.161.682,03 €	1.161.682,03 €	1.161.682,03 €	1.161.682,03 €	1.161.682,03 €
IIVTNU	407.151,26 €	271.434,17 €	407.151,26	271.434,17 €	407.151,26 €	271.434,17 €	407.151,26 €	271.434,17 €	407.151,26 €	271.434,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	1.133.460,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IAE	0,00 €	160.018,09 €	320.036,17 €	480.054,26 €	640.072,34 €	800.090,43 €	960.108,51 €	1.120.126,60 €	1.280.144,68 €	1.440.162,77 €	1.600.180,85 €	1.600.180,85 €	1.600.180,85 €	1.600.180,85 €	1.600.180,85 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	378.569,06 €	757.138,12 €	1.135.707,18 €	1.514.276,24 €	1.892.845,30 €	2.271.414,36 €	2.649.983,42 €	3.028.552,48 €	3.407.121,54 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €	3.785.690,60 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	1.333.600,99 €	2.667.201,98 €	4.000.802,97 €	5.334.403,96 €	6.668.004,95 €	8.001.605,94 €	9.335.206,93 €	10.668.807,92 €	12.002.408,91 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €	13.336.009,90 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	25.496,92 €	50.993,83 €	76.490,75 €	101.987,67 €	127.484,58 €	152.981,50 €	178.478,41 €	203.975,33 €	229.472,25 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €	254.969,16 €
TOTAL	**1.699.053,50 €**	**3.577.189,67 €**	**5.972.393,50 €**	**8.254.604,90 €**	**10.649.808,73 €**	**12.932.020,14 €**	**15.327.223,96 €**	**17.609.435,37 €**	**20.004.639,20 €**	**22.286.850,61 €**	**23.141.442,69 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**	**23.387.076,17 €**

GASTOS	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
CAPÍTULO 1	732.918,75 €	842.856,57 €	1.905.588,76 €	2.125.464,38 €	3.518.010,01 €	3.847.823,45 €	5.570.182,52 €	6.009.933,77 €	8.062.106,28 €	8.611.795,34 €	9.161.484,40 €	9.161.484,40 €	9.161.484,40 €	9.161.484,40 €	9.161.484,40 €
CAPÍTULO 2	319.263,73 €	367.153,29 €	830.085,71 €	925.864,83 €	1.532.465,92 €	1.676.134,60 €	2.426.404,37 €	2.617.962,61 €	3.511.901,06 €	3.751.348,86 €	3.990.796,66 €	3.990.796,66 €	3.990.796,66 €	3.990.796,66 €	3.990.796,66 €
CAPÍTULO 4	56.225,46 €	64.659,28 €	146.186,20 €	163.053,83 €	269.882,21 €	295.183,66 €	427.313,50 €	461.048,77 €	618.480,06 €	660.649,15 €	702.818,25 €	702.818,25 €	702.818,25 €	702.818,25 €	702.818,25 €
TOTAL	**1.108.407,95 €**	**1.274.669,14 €**	**2.881.860,66 €**	**3.214.383,04 €**	**5.320.358,14 €**	**5.819.141,71 €**	**8.423.900,38 €**	**9.088.945,15 €**	**12.192.487,40 €**	**13.023.793,36 €**	**13.855.099,32 €**	**13.855.099,32 €**	**13.855.099,32 €**	**13.855.099,32 €**	**13.855.099,32 €**

SALDO FISCAL	**590.645,56 €**	**2.302.520,53 €**	**3.090.532,84 €**	**5.040.221,86 €**	**5.329.450,59 €**	**7.112.878,43 €**	**6.903.323,58 €**	**8.520.490,22 €**	**7.812.151,80 €**	**9.263.057,25 €**	**9.286.343,37 €**	**9.531.976,85 €**	**9.531.976,85 €**	**9.531.976,85 €**	**9.531.976,85 €**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

1.5.3.5.4.2. Ingresos - Gastos no financieros de capital.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

1. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.

2. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro, bien por la utilización de bienes patrimoniales. Esta primera opción es la prevista para la cobertura del importe de los costes de las infraestructuras a pagar por el Ayto. si existieran.

3. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los equipamientos (dentro de los equipamientos públicos locales).

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 92/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
93/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.3.5.5. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2042, entendiéndose que dentro del mismo quedaran incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

Equilibrio general del presupuesto.

SITUACION ECONÓMICA	2022	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
TOTAL INGRESOS	857.477.491,05	874.247.979,22	880.762.813,72	905.288.908,07	914.629.249,68	926.907.663,46	953.414.694,22	982.316.928,80	1.013.501.374,79	960.366.418,91	996.228.280,14	1.019.369.722,83	1.042.756.799,00	1.066.143.875,17	1.089.530.951,34	1.112.918.027,51
TOTAL GASTOS	584.243.714,49	582.953.378,97	603.630.633,28	619.755.748,04	637.513.479,01	655.845.712,73	674.884.970,69	698.037.321,81	721.831.579,83	747.599.077,85	774.197.881,83	788.052.981,14	801.908.080,46	815.763.179,78	829.618.279,09	843.473.378,41
DIFERENCIAS	273.233.776,56	291.294.600,25	277.132.180,44	285.533.160,03	277.115.770,67	271.061.950,73	278.529.723,53	284.279.607,00	291.669.794,96	212.767.341,06	222.030.398,31	231.316.741,68	240.848.718,54	250.380.695,39	259.912.672,25	269.444.649,10

La nueva ordenación aporta en todos los ejercicios un saldo positivo por lo que en ningún ejercicio el presupuesto agregado arroja un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

Estabilidad presupuestaria.

El parámetro de estabilidad presupuestaria se cumple por tanto en todos los años.

		Presupuesto Agregado 2028	Presupuesto Agregado 2029	Presupuesto Agregado 2030	Presupuesto Agregado 2031	Presupuesto Agregado 2032	Presupuesto Agregado 2033	Presupuesto Agregado 2034	Presupuesto Agregado 2035	Presupuesto Agregado 2036	Presupuesto Agregado 2037	Presupuesto Agregado 2038	Presupuesto Agregado 2039	Presupuesto Agregado 2040	Presupuesto Agregado 2041	Presupuesto Agregado 2042
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA																
SUMA 1 A 7 INGRESOS	833.615.731,59	836.943.390,14	843.458.224,64	854.409.308,37	863.749.649,98	876.028.063,76	888.960.083,90	904.287.307,86	921.896.743,23	941.901.382,43	964.188.233,04	987.329.675,73	1.010.716.751,90	1.034.103.828,07	1.057.490.904,24	1.080.877.980,41
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	538.810.637,87	546.834.104,94	566.003.024,74	582.128.139,50	598.377.535,96	616.709.769,67	635.749.027,64	657.393.044,24	679.678.967,75	705.446.465,77	732.045.269,75	745.900.369,06	759.755.468,38	773.610.567,69	787.465.667,01	801.320.766,33
DIFERENCIA	294.805.093,72	290.109.285,20	277.455.199,90	272.281.168,87	265.372.114,02	259.318.294,09	253.211.056,26	246.894.263,62	242.217.775,48	236.454.916,66	232.142.963,29	241.429.306,66	250.961.283,52	260.493.260,37	270.025.237,23	279.557.214,08
AJUSTES	0,00	40.190.942,28	40.190.942,28	41.816.390,24	41.816.390,24	5.506.710,90	7.132.158,86	8.757.606,82	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78	10.383.054,78
ESTABILIDAD	294.805.093,72	330.300.227,48	317.646.142,18	314.097.559,12	307.188.504,26	264.825.004,99	260.343.215,12	255.651.870,44	252.600.830,26	246.837.971,44	242.526.018,07	251.812.361,44	261.344.338,30	270.876.315,15	280.408.292,01	289.940.268,86

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

1.5.3.5.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en la Ley 8/2007. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios y turísticos.

La actuación de transformación urbanística prevista en el Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" tiene una edificabilidad total de 1.249.886 m^2t de los cuales propone 103.305 m^2t para Servicios Avanzados y 94.254 m^2t para uso Terciario y Equipamientos Privados, el resto de la edificabilidad del ámbito es de uso residencial.

El ámbito por tanto tiene 197.559 m^2t dedicados a usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 15,80% de la edificabilidad total del ámbito.

Tratándose de un municipio en el que el gran espacio destinado a Servicios Avanzados (Cartuja 93) se encuentra colmatado, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo ámbito orientado a actividades I+D+i, configurándose como el nuevo espacio de Tecnópolis asociado al Guadaira, como complemento a los ya existentes como la Universidad Pablo de Olavide o la antigua sede de Abengoa en Palmas Altas. Por lo que entendemos que supondría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de Actividades Productivas, un trabajador por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de usos terciarios, según datos del sector, un trabajador público por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de equipamiento además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo de Villanueva del Pítamo podría generar en torno a nueve mil (9.000) puestos de trabajo en el municipio.

1.5.3.5.7. Conclusión.

Es importante subrayar que deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal.

2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.

3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado "saldo fiscal", que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que, por los conceptos señalados en los citados artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 103.379.523 €.

b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 25.967.044 €.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.

b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.

c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 94/106
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

pasivos financieros, utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que el mismo comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurran.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la financiación de nuevas inversiones, una parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

Teniendo en cuenta que los principales indicadores del mercado inmobiliario, actualmente confirman una estabilización del ámbito y, para la finalización de las obras de urbanización de la primera fase entendemos que el escenario será mejor que el planteado, por lo que la incidencia de la nueva ordenación debe ser aún más positiva que la calculada.

El ámbito tendría 197.559 m²t dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 15,80% de la edificabilidad total del ámbito.

Se estima que el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" podría generar en torno a nueve mil (9.000) puestos de trabajo en el municipio.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Página | 95/106
Fecha y hora | 21/04/2025 12:56:20
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
96/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMCA

1.5.3.1.1. Parámetros urbanísticos básicos

Los parámetros urbanísticos que se establecen en este Plan Parcial de Ordenación son los siguientes:

Sobre rasante:

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE ÁMBITO	2.064.722 m²s
SPA	19.238 m²s
DPH	19.987 m²s
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m²s
EDIFICABILIDAD	1.249.975 m²t
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t
NºVIVIENDAS TOTALES	9.910 viv
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711 viv
NºVIV.PPROTEGIDAS	4.199 viv

1.5.3.1.2. Convenios

Previo a la aprobación del PGOU algunos propietarios de los suelos comprendidos en el ámbito firmaron convenios con el Ayuntamiento de Sevilla para acordar la edificabilidad lucrativa que les correspondía, así como las cesiones obligatorias y la aportación a sistemas generales. Las cláusulas más destacadas de estos convenios suscritos se pueden resumir de la siguiente forma:

CONVENIO DE PRASA:

El 29 de abril de 2003 se firmó Convenio Urbanístico entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayto. de Sevilla, el Grupo P.R.A.S.A. y D. José Barrena Cabello sobre los terrenos propiedad actualmente de Comunidad Bienes.

La superficie a la que afecta este convenio, de acuerdo con la estipulación segunda, es de 1.495.647,38 m².

No obstante, una de las fincas afectas al mencionado convenio ha quedado fuera del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo". Por tanto, la superficie que la Comunidad de Bienes, actual propietaria de estos terrenos, tiene dentro de la delimitación de este ámbito, según información facilitada por la Junta de Compensación, es de 1.356.822m2 en virtud de la cual se aplica el porcentaje de edificabilidades del convenio.

Obligaciones para los propietarios de los terrenos:

- Cesión de terrenos para sistemas locales.
- Cesión de terrenos para sistemas generales.
- Cesión del 32,40% de la edificabilidad total que les correspondan a los terrenos. De este 32,40%, el 90,8 % se destinará al uso residencial, principalmente de vivienda protegida y el 9,8% restante a Servicios Avanzados.
- Ejecución de las obras de urbanización.
- Participación en la financiación de adquisición y ejecución de sistemas generales exteriores: 46,50 € por cada metro cuadrado edificable patrimonializable que les corresponda a los propietarios.
  De la cantidad total se ha abonado, de acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Financiera y Tesorería de la GMU de Sevilla, con expediente 187/12 REC BBS/MGP, la cantidad de **26.327.940,66 €.**

Derechos de los propietarios:

- Patrimonialización de 0,376 m²t/m² de suelo objeto del convenio.
- Esta edificabilidad se materializará un 88,50% en uso residencial y el restante 11,50% en uso Servicios Avanzados.

CONVENIO DEL MINISTERIO DE DEFENSA:

El 30 de junio de 2004 se firmó Convenio Urbanístico entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, la Junta de Andalucía y el Ministerio de Defensa.

La superficie de terreno afectada es de 380.414 m²s.

En virtud de este convenio se compra por parte de la Junta de Andalucía los suelos del Hospital Militar de Sevilla por un importe de 34.462.034€.

De esta cantidad se abonaría por parte de la Junta de Andalucía en el plazo de un año la cantidad de 6.010.012,04€. La restante cantidad de 28.451912,96€ se abonaría incorporando los terrenos que el Ministerio poseía en Villanueva del Pítamo con una superficie de 380.414 m² al proceso urbanístico de desarrollo del PGOU en esos momentos en redacción.

Derechos de los propietarios:

Índice de edificabilidad: 0,4 m²/m².

Edificabilidad total: 380.414 m²s. x 0,4 m²/m². = 152.165,60 m²t.

- 90% patrimonializable = 136.949,04 m²t.
  - 119.425,04 m²t (87,2%) para uso residencial y compatibles (comercial y terciario) – 1.051 viv (30% VPO).
  - 17.524 m²t (12,80%) para actividades económicas.
- 10% Cesión = 15.216,56 m²t.

Los excesos de aprovechamiento serán repartidos entre el Ayto. de Sevilla y el Ministerio de Defensa a partes iguales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Obligaciones para los propietarios de los terrenos:

- Contribuir a los gastos de urbanización con los mismos criterios que el resto de propietarios.
- Financiar proporcionalmente la urbanización interior del ámbito.

Participación en la financiación de adquisición y ejecución de sistemas generales exteriores: **4.734.102 €.**

CONVENIO DE TIRSU:

El 15 de diciembre de 2003 se firmó Convenio Urbanístico entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayto. de Sevilla y la compañía mercantil TIRSU, S.A.

Obligaciones para los propietarios de los terrenos:

- Cesión de terrenos para sistemas locales.
- Cesión de terrenos para sistemas generales.
- Cesión del 32,40% de la edificabilidad total que les correspondan a los terrenos. De este 32,40%, el 90,8 % se destinará al uso residencial, principalmente de vivienda protegida y el 9,8% restante a Servicios Avanzados.
- Ejecución de las obras de urbanización.
- Participación en la financiación de adquisición y ejecución de sistemas generales exteriores: 46,50 € por cada metro cuadrado edificable patrimonializable que les corresponda a los propietarios. De la cantidad total se abonaron en el momento de la firma del convenio **349.680,00 €.**

Derechos de los propietarios:

- Patrimonialización de 0,376 m^2t/m^2 de suelo objeto del convenio.
- Esta edificabilidad se materializará un 88,50% en uso residencial y el restante 11,50% en uso Servicios Avanzados.

El resto de los propietarios de la Junta de Compensación. independientemente de no haber suscrito convenio urbanístico, están obligados a la cesión de los terrenos urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento que le corresponda, así como a la participación en los sistemas generales según el PGOU de Sevilla.

1.5.3.1.3. Edificabilidades y asignación de usos

Aplicando los convenios urbanísticos al ámbito, así como la aplicación de los diferentes usos pormenorizados, se obtiene el siguiente reparto de edificabilidades lucrativas:

	% suelo	Edificabilidad (m^2t)	Edif. Patrimonializable (m^2t)	Cesión (m^2t)
[Comunidad de Bienes]	**66,52%**	**831.899**	**562.363**	**269.535**
Residencial Libre		460.826	460.826	
Terciario RL		36.866	36.866	
Residencial Protegida		249.570		249.570
Terciario RP		19.966		19.966
Servicios Avanzados		61.592	61.592	
Terciario SA		3.080	3.080	
Equipamiento Privado				
	% suelo	**Edificabilidad (m^2t)**	**Edif. Patrimonializable (m^2t)**	**Cesión (m^2t)**
[Tirsu]	**4,94%**	**61.056**	**41.052**	**20.004**
Residencial Libre		38.087	38.087	
Terciario RL		2.965	2.965	
Residencial Protegida		18.522		18.522
Terciario RP		1.482		1.482
Servicios Avanzados				
Terciario SA				
Equipamiento Privado				
	% suelo	**Edificabilidad (m^2t)**	**Edif. Patrimonializable (m^2t)**	**Cesión (m^2t)**
[Comunidad Autónoma de Andalucía]	**20,72%**	**259.062**	**196.666**	**62.397**
Residencial Libre		85.377	85.377	
Terciario RL		6.830	6.830	
Residencial Protegida		121.435	63.660	57.775
Terciario RP		9.715	5.093	4.622
Servicios Avanzados		34.006	34.006	
Terciario SA		1.700	1.700	
Equipamiento Privado				
	% suelo	**APROV. OBJETIVO**	**APROV. SUBJETIVO**	**Cesión**
Resto propietarios	**7,83%**	**80.987**	**72.888**	**8.099**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 97/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Código Seguro De Verificación | VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Página | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Estado | Fecha y hora
98/106 | 21/04/2025 12:56:20

1.5.3.1.4. Usos de suelo, vuelo y subsuelo

Sobre rasante:

El total de las edificabilidades lucrativas sobre rasante son las siguientes:

Valor suelo total	65.946.045 €
UAS patrimonializables	768.553,89
Valor UA sin urbanizar	85,81 €/UA
Costes totales urb	286.808.707 €
Urb/UAS	373,18 €/UA
Valor UA urbanizada	**458,99 €**

El reparto de edificabilidades y aprovechamientos entre los propietarios del ámbito es objeto del proyecto de reparcelación. No obstante, para el análisis de la viabilidad económica del presente Plan Parcial de Ordenación, según las edificabilidades fijadas y considerando las obligaciones y el reparto de la edificabilidad de los convenios firmados, se realiza la siguiente hipótesis de reparto de edificabilidades sobre rasante a los propietarios:

	Total
SUPERF. CON APROV	2.025.497 m^2s
Cesión (m^2t)	**363.177,61**
Residencial Protegida	337.108,28
Terciario RP	26.069,33
Patrimonializable (m^2t)	**886.708,25**
Residencial Libre	631.395,42
Terciario RL	50.422,72
Residencial Protegida	83.822,54
Terciario RP	7.605,13
Servicios Avanzados	103.305,18
Terciario SA	5.165,26
Equipamiento Privado	4.992,00

Bajo rasante:

Se plantea una plaza de garaje de 30 m^2 de superficie construida con parte proporcional de zona de rodadura por vivienda libre.

Se valora un garaje de 25 m^2 + un trastero de 8 m^2 = 33 m^2t construida con parte proporcional de zona de rodadura por vivienda protegida.

Por tanto, se obtiene las siguientes edificabilidades residencial, número de viviendas y edificabilidades bajo rasante.

Residencial Libre	Sobre rasante			Bajo rasante
	Edificabilidad	Nº Viviendas	Tamaño medio	Garaje vinculado (30m2t)
Total sector	631.395	5.711	110,56	
Propietarios	**631.395**	**5.711**	110,56	**171.330,00**

Residencial Protegida	Sobre rasante			Bajo rasante
	Edificabilidad	Nº Viviendas	Tamaño medio	Garaje+ trastero vinc.(25m2t+8m2t)
Total sector	420.931	4.199	100,25	
Propietarios	**50.423**	**503**	100,25	**16.599,00**

1.5.3.2. Determinaciones económicas básicas

1.5.3.2.1. Valores de venta del producto terminado

El presente estudio de mercado se realiza en zonas del entorno que se considera por sus características, comparables con el ámbito objeto de valoración. Las zonas estudiadas son Los Bermejales, Jardines de Hércules, Entrenúcleos, Hytasa y la Isla de la Cartuja.

En estas zonas, la oferta de viviendas plurifamiliares usadas es abundante, siendo más limitada la de locales comerciales y oficinas. La oferta de vivienda nueva es prácticamente nula.

El estudio de mercado se realiza para los usos residencial libre, terciario comercial (Servicios Terciarios) y terciario oficinas (Servicios Avanzados) en las zonas anteriormente indicadas.

Se han consultado los principales portales inmobiliarios existentes, Idealista.com, Fotocasa y Pisos.com, Milanuncios y Masprofesional.

Los valores de mercado utilizados son la media de los valores medios de la oferta encontrada en cada portal para cada uso en todas las zonas, desechando los comparables que se consideran fuera de mercado y los más altos por motivos de prudencia.

Residencial libre:	2.500	€/m^2
Residencial Protegida	1.589	€/m^3
Terciario comercial:	1.800	€/m^2
Oficinas (Servicios Avanzados):	1.580	€/m^2

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

1.5.3.2.2. Costes de urbanización

En el cálculo del valor de la inversión que se reflejan a continuación, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

PLANES Y PROYECTOS

PLANES Y PROYECTOS:	
Plan Parcial	195.333,69 €
Proyecto de Reparcelación	92.912,49 €
Proyecto de Urbanización	5.587.371,00 €
Dirección de Obras	2.394.587,57 €
Notaría y Registro	997.744,82 €
Total	**9.267.949,57 €**

URBANIZACIÓN

Criterios de aplicación

Los criterios que se han seguido para determinar los costes económicos de la redacción y desarrollo posterior del presente Plan Parcial de Ordenación se han basado en los datos actualizados de costes de urbanización que dispone FACTOR(IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., de proyectos de urbanización realizados en el término municipal de Sevilla.

Los conceptos principales de costes que sigue el documento son los mismos que los que aparecen en los expedientes de singularización para la administración autonómica en suelos para el desarrollo de vivienda protegida.

FACTOR(IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., ha realizado una valoración previa de los costes de urbanización necesarios para desarrollar la ordenación establecida en el presente documento.

La valoración se ha estimado estableciendo el coste de la urbanización interior del total del ámbito diferenciándose de los costes de conexiones exteriores necesarias.

Se ha tenido en cuenta la parte de las infraestructuras que aun estando en el ámbito de las unidades de ejecución posteriores, es necesario ejecutar para darle continuidad y servicio a cada unidad de ejecución.

Por otro parte, tal y como se indica en la Memoria de Información conforme con el convenio que tiene por objeto instrumentar la cooperación entre el Ministerio de Defensa y la Junta de Compensación para la aprobación de los instrumentos de planeamiento del ámbito SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo, por el Ministerio de Defensa, previo traslado de la servidumbre radioeléctrica que recae sobre los terrenos adyacentes a la antena "RCT-200 Sevilla-Pineda". En caso de que las obras de urbanización avancen hacia la segunda unidad de ejecución donde la edificación se viese afectada por la servidumbre de la antena la Junta de Compensación correrá con los gastos del traslado valorado en el Convenio entre el Ministerio de Defensa y la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo para la reubicación del equipamiento y funciones del centro de la red conjunta de telecomunicaciones ubicada en el acuartelamiento "Coronel Fernández Loaysa".

En otro orden de cosas, se ha tenido en cuenta la construcción de la estación intermodal ferroviaria por parte del Ministerio de Fomento, a fin de asegurar que la ejecución se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. Estos costes no se han computado dentro del total de gastos de urbanización ya que el organismo competente para la planificación y ejecución de las instalaciones ferroviarias es el propio Ministerio de Fomento.

	UE1	UE2
SISTEMAS LOCALES		
ACTUACIONES PREVIAS	877.967,87 €	1.068.154,24 €
VIARIO	16.744.630,87 €	11.987.626,49 €
PLANTACIONES EN VIARIO	527.587,74 €	527.522,26 €
ESPACIOS LIBRES	9.747.948,04 €	9.661.474,22 €
PANTALLA ACÚSTICA	0,00 €	1.816.658,65 €
ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	3.984.115,91 €	3.364.817,09 €
ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN	1.259.586,55 €	1.004.593,45 €
ALUMBRADO	1.037.289,19 €	1.018.106,81 €
GAS	103.490,22 €	110.157,55 €
TELECOMUNICACIONES	262.344,11 €	279.245,55 €
ABASTECIMIENTO	1.200.535,16 €	839.432,22 €
SANEAMIENTO	10.113.290,76 €	8.144.654,97 €
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	3.192.135,06 €	3.883.618,89 €
TRASLADO ANTENA	0,00 €	2.692.094,17 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	557.466,85 €	781.126,89 €
	49.608.388,32 €	**47.179.283,46 €**
SISTEMAS GENERALES		
ACTUACIONES PREVIAS	50.806,51 €	40.566,42 €
VIARIO	10.561.115,18 €	3.281.541,77 €
PASO INFERIOR	8.162.970,93 €	1.056.060,71 €
ESPACIOS LIBRES	10.665.497,90 €	22.677.995,11 €
MOTA DE DEFENSA	0,00 €	1.254.000,00 €
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	263.842,88 €	38.601,33 €
ALUMBRADO	333.013,36 €	331.594,64 €
	30.037.246,76 €	**28.680.359,98 €**
CONEXIONES EXTERIORES	**16.335.000,00 €**	**21.217.526,80 €**
CONTROL DE CALIDAD	**944.531,07 €**	**678.258,64 €**
GESTIÓN DE RESIDUOS	**944.531,07 €**	**678.258,64 €**
CONTROL DE CALIDAD	**1.889.062,14 €**	**1.356.517,28 €**
	99.758.759,35 €	**99.790.204,81 €**

1.5.3.2.3. Participación en la financiación SSGG de los propietarios con convenio y del resto de propietarios:

De acuerdo, a la aplicación del coste de financiación de sistemas generales reflejada en los convenios sobre las edificabilidades lucrativas obtenidas de los mismos se determinan los costes de urbanización de los propietarios:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 99/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

			Aportación SSGG	Edificabilidad patrimonializable	Aportación	Abonado
CONVENIO PRASA	29 ABRIL 2003- 001-A/2003	[Comunidad de Bienes]	46,50 €/m2 patrim.	562.363,41	26.149.899 €	26.327.941 €
CONVENIO TIRSU	15 DIC 2003- 013-A/2003	[Tirsu]	46,50 €/m2 patrim.	41.051,65	1.908.902 €	34.980 €
CONVENIO MINISTERIO DE DEFENSA	30 JUN 2004- 013-A/2004	[Comunidad Autónoma de Andalucía]		196.665,70	4.734.102 €	
TOTAL					**32.792.902 €**	**26.362.921 €**

Por otro lado, según el Art. 13.1.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla los sectores deben participar en la financiación de los sistemas generales previstos para garantizar la integración de los mismos en la malla de la ciudad y su adecuada funcionalidad con una aportación sobre su aprovechamiento patrimonializable. El valor asignado a la carga por unidad de aprovechamiento, asciende actualmente a 51,26 € según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de 8 de noviembre de 2023

Por último, se considera la participación en los sistemas generales correspondientes a la diferencia existente entre el coeficiente de edificabilidad de 0.4 m2t/m2s considerado en el Convenio 013-A/2004 de 30 de junio del Ministerio de Defensa y el finalmente previsto por este Plan Parcial.

	Aportación SSGG	Aprovechamiento subjetivo	Aportación
RESTO PROPIETARIOS SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.	72.888,40	3.736.259 €
MINISTERIO DE DEFENSA SIN CONVENIO	51,26 €/m2 patrim.	45.612,94	2.338.119 €
TOTAL			6.074.378 €

1.5.3.2.4. Conservación de la urbanización

Estimamos por las características y superficie del ámbito un coste medio para la conservación de la urbanización, basándonos en datos obtenidos de Entidades Urbanísticas de Conservación de 5 €/m^{2}s bruto al año.

Se ha considerado un año de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios constituidos en Entidad Urbanística de Conservación en cada unidad de ejecución, ya que se comienza a edificar en todas ellas justo cuando se termina de urbanizar y en los dos primeros años se construye más del 51% del total de cada ámbito, por lo que el segundo año tras finalizar la urbanización ya se han otorgado el 51% de las licencias.

Superficie	€/m2	Coste total de conservación
2.064.722,00	5,00 €/m2	**10.323.610 €**

1.5.3.2.5. Costes de construcción

Se incluyen dentro de los costes de construcción:

- Coste de la edificación: Coste de construcción por contrata = Presupuesto de Ejecución Material de la obra (PEM) + Gastos Generales (GG) + Beneficio Industrial (BI).
  Para los costes de construcción se ha utilizado el método simplificado para el cálculo de los presupuestos estimativos de ejecución material de los Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
- Gastos necesarios: Se incluyen como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:
  - Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
  - Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
  - Los costes de licencias y tasas de la construcción.
  - El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
  - Los gastos de administración del promotor.
  - Los debidos a otros estudios necesarios.
- Gastos de financiación y comercialización.

1.5.3.2.6. Identificación de los sujetos responsables del coste y manteamiento de las redes públicas

Según el Art. 3.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes constituidas en Entidad Urbanística de Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito.

Según la hipótesis de cálculo planteada en la valoración, el 51% de las licencias se otorgarían un año después de acabar la urbanización por lo que el mantenimiento se realizaría en 5 años.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 100/106
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

EDIFICACIÓN			
PEM	€/m²t		
Residencial libre	927,30		585.492.970 €
Garajes vinculados vivienda libre	550,00		94.231.500 €
Residencial VPO (régimen general)	843,00		42.506.351 €
Garajes y trasteros VPO	550,00		9.129.450 €
Servicios avanzados	990,00		82.984.317 €
Terciario + equip.privado	367,00		4.623.148 €
			818.967.736 €
Gastos generales+beneficio industrial	19,00%	s/PEM	155.603.870 €
PEC			**974.571.606 €**
Gastos inherentes a construcción:			
Honorarios profesionales	9,40%	s/PEM	76.982.967 €
Licencias, ICIO y DON y DH	8,44%	s/PEM	69.120.877 €
Gastos promoción (Notario y registro)	7,83%	s/PEM	64.125.174 €
Total	**25,67%**	**s/PEM**	**210.229.018 €**
Comercialización y financiación			
Gastos de comercialización	3,00%	s/Ingresos	63.998.563 €
Gastos financieros	1,00%	s/Ingresos	21.332.854 €

1.5.3.3. Análisis de la inversión

1.5.3.3.1. Valores de repercusión

Valor suelo total	65.946.045 €
UAS patrimonializables	768.553,89
Valor UA sin urbanizar	85,81 €/UA
Costes totales urb	286.808.707 €
Urb/UAS	373,18 €/UA
Valor UA urbanizada	**458,99 €**

A partir de los coeficientes fijados en el PGOU se obtienen los valores de repercusión de los diferentes usos:

USOS	COEF PONDERACION	VALORES REPERC
Residencial Libre	0,90	458,99
Servicios Avanzados	0,77	390,14
Servicios terciarios	0,90	458,99
Equipamientos Privados	0,81	413,09

Para obtener el valor de repercusión de la vivienda protegida se ha considerado el precio del suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas no podrá exceder el 15% del valor máximo de venta, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias según el Decreto 91/2020.

REPERCURSIÓN VP	Útil	Construida (1,35)	15,00%
Módulo régimen general	2.144,55	1.588,56	238,28

1.5.3.3.2. Justificación de la viabilidad económica

En base a los estudios de los puntos anteriores, y considerando las edificabilidades lucrativas netas de los propietarios se comprueba la viabilidad económica del Plan de acuerdo al cuadro siguiente:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
101/106

1.5.3.3.3. Justificación de la viabilidad económica en cada unidad de ejecución

A continuación, se justifica la viabilidad de cada una de las unidades de ejecución previstas en este Plan Parcial:

Unidad de ejecución 1

Ingresos por ventas			
Residencial Libre			947.692.500 €
Terciario RL			127.735.351 €
Residencial Protegida			66.697.968 €
Terciario RP			22.709.319 €
Servicios Avanzados			0 €
Terciario SA			0 €
Equipamiento Privado			8.985.600 €
TOTAL INGRESOS			**1.173.820.738 €**
Gastos			
URBANIZACIÓN			
Convenios urbanísticos			14.015.973 €
Participación financiación SSGG			5.074.792 €
Notaría, Rgtro, Proyectos y Licencias			4.640.946 €
Costes de urbanización			
	Valoración urbanización		99.790.205 €
	Costes de gestión (3% gastos)		2.993.706 €
	Subtotal		102.783.911 €
	Costes de financiación (1,% t.g)		1.027.839 €
	Total		103.811.750 €
	Imprevistos (10%)		10.381.175 €
	Total		114.192.925 €
Conservación urbanización			5.134.805 €
		Total	**143.059.441 €**
EDIFICACIÓN			
PEM	€/m²t		
Residencial libre	927,30		351.518.102 €
Garajes vinculados vivienda libre	550,00		16.679.300 €
Residencial VPO (régimen general)	843,00		35.394.662 €
Garajes y trasteros VPO	550,00		3.421.199 €
Servicios avanzados	990,00		0 €
Terciario + equip.privado	367,00		0 €
			407.013.263 €
Gastos generales+beneficio industrial	19,00%	s/PEM	77.332.520 €
PEC			**484.345.783 €**
Gastos inherentes a construcción:			
Honorarios profesionales	9,40%	s/PEM	38.259.247 €
Licencias, ICIO y DON y DH	8,44%	s/PEM	34.351.919 €
Gastos promoción (Notario y registro)	7,83%	s/PEM	31.869.139 €
Total	**25,67%**	**s/PEM**	**104.480.305 €**
Comercialización y financiación			
Gastos de comercialización	3,00%	s/Ingresos	35.214.622 €
Gastos financieros	1,00%	s/Ingresos	11.738.207 €
TOTAL GASTOS			**778.838.358 €**
BENEFICIO			**394.982.380 €**
Beneficio promotor	16,83%	s/Ingresos	**197.603.738 €**

Ingresos por ventas			
Residencial Libre			1.578.488.542 €
Terciario RL			212.624.957 €
Residencial Protegida			133.156.766 €
Terciario RP			27.509.936 €
Servicios Avanzados			163.222.180 €
Terciario SA			9.297.466 €
Equipamiento Privado			8.985.600 €
TOTAL INGRESOS			**2.133.285.448 €**
Gastos			
URBANIZACIÓN			
Convenios urbanísticos			32.792.902 €
Participación financiación SSGG			6.074.378 €
Notaría, Rgtro, Proyectos y Licencias			9.267.950 €
Costes de urbanización			
	Valoración urbanización		199.548.964 €
	Costes de gestión (3% gastos)		5.986.469 €
	Subtotal		205.535.433 €
	Costes de financiación (1,% t.g)		2.055.354 €
	Total		207.590.787 €
	Imprevistos (10%)		20.759.079 €
	Total		228.349.866 €
Conservación urbanización			10.323.610 €
		Total	**286.808.707 €**
EDIFICACIÓN			
PEM	€/m²t		
Residencial libre	927,30		585.492.970 €
Garajes vinculados vivienda libre	550,00		94.231.500 €
Residencial VPO (régimen general)	843,00		42.506.351 €
Garajes y trasteros VPO	550,00		9.129.450 €
Servicios avanzados	990,00		82.984.317 €
Terciario + equip.privado	367,00		4.623.148 €
			818.967.736 €
Gastos generales+beneficio industrial	19,00%	s/PEM	155.603.870 €
PEC			**974.571.606 €**
Gastos inherentes a construcción:			
Honorarios profesionales	9,40%	s/PEM	76.982.967 €
Licencias, ICIO y DON y DH	8,44%	s/PEM	69.120.877 €
Gastos promoción (Notario y registro)	7,83%	s/PEM	64.125.174 €
Total	**25,67%**	**s/PEM**	**210.229.018 €**
Comercialización y financiación			
Gastos de comercialización	3,00%	s/Ingresos	63.998.563 €
Gastos financieros	1,00%	s/Ingresos	21.332.854 €
TOTAL GASTOS			**1.556.940.749 €**
BENEFICIO			**576.344.699 €**
Beneficio promotor	16,83%	s/Ingresos	**359.122.279 €**

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
102/106
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

Unidad de ejecución 2

Ingresos por ventas			
Residencial Libre			630.796.042 €
Terciario RL			50.241.794 €
Residencial Protegida			104.589.980 €
Terciario RP			3.461.929 €
Servicios Avanzados			258.262.943 €
Terciario SA			12.913.147 €
Equipamiento Privado			0 €
TOTAL INGRESOS			**1.060.265.836 €**
Gastos			
URBANIZACIÓN			
Convenios urbanísticos			18.776.929 €
Participación financiación SSGG			999.587 €
Notaría, Rgtro, Proyectos y Licencias			4.627.004 €
Costes de urbanización			
	Valoración urbanización		99.758.759 €
	Costes de gestión (3% gastos)		2.992.763 €
	Subtotal		102.751.522 €
	Costes de financiación (1,% t.g)		1.027.515 €
	Total		103.779.037 €
	Imprevistos (10%)		10.377.904 €
	Total		114.156.941 €
Conservación urbanización			5.188.805 €
		Total	**143.749.266 €**
EDIFICACIÓN			
PEM	€/m²t		
Residencial libre	927,30		233.974.868 €
Garajes vinculados vivienda libre	550,00		77.552.200 €
Residencial VPO (régimen general)	843,00		7.111.689 €
Garajes y trasteros VPO	550,00		5.708.251 €
Servicios avanzados	990,00		82.984.317 €
Terciario + equip.privado	367,00		4.623.148 €
			411.954.473 €
Gastos generales+beneficio industrial	19,00%	s/PEM	78.271.350 €
PEC			**490.225.823 €**
Gastos inherentes a construcción:			
Honorarios profesionales	9,40%	s/PEM	38.723.720 €
Licencias, ICIO y DON y DH	8,44%	s/PEM	34.768.958 €
Gastos promoción (Notario y registro)	7,83%	s/PEM	32.256.035 €
Total	**25,67%**	**s/PEM**	**105.748.713 €**
Comercialización y financiación			
Gastos de comercialización	3,00%	s/Ingresos	28.783.941 €
Gastos financieros	1,00%	s/Ingresos	9.594.647 €
TOTAL GASTOS			**778.102.390 €**
BENEFICIO			**181.362.320 €**
Beneficio promotor	16,83%	s/Ingresos	**178.487.639 €**

1.5.3.4. Horizonte temporal de la inversión

En la primera etapa, se acometerán los terrenos ubicados por al sureste del ferrocarril, hasta el límite del ámbito con la vía pecuaria colada del vado0 de San Juan de los Teatinos

Está ligado al desarrollo del sistema general viario SGV DBP-01 Paso Territorial Sur parcialmente ejecutado en la zona de Jardines de Hércules desde la glorieta del bulevar de Bellavista hasta el ferrocarril, ampliándose como vial estructurante sur.

En la segunda etapa se plantea la urbanización de los suelos al noroeste del ferrocarril, hasta el límite del ámbito con el Guadaira. Se pone en carga en esta unidad de ejecución todos los servicios avanzados del Plan Parcial.

Edificación: En cada etapa se comenzará a edificar al término de las obras de urbanización y las obras durarán 4 años para todos los usos excepto para VPO que es el uso del que menos edificabilidad lucrativa tienen los propietarios y que se construiría los dos primeros años.

Ventas: Consideramos que comienzan un año después de comenzar las obras de edificación y todas las ventas son con el producto terminado.

Unidad de Ejecución 1:

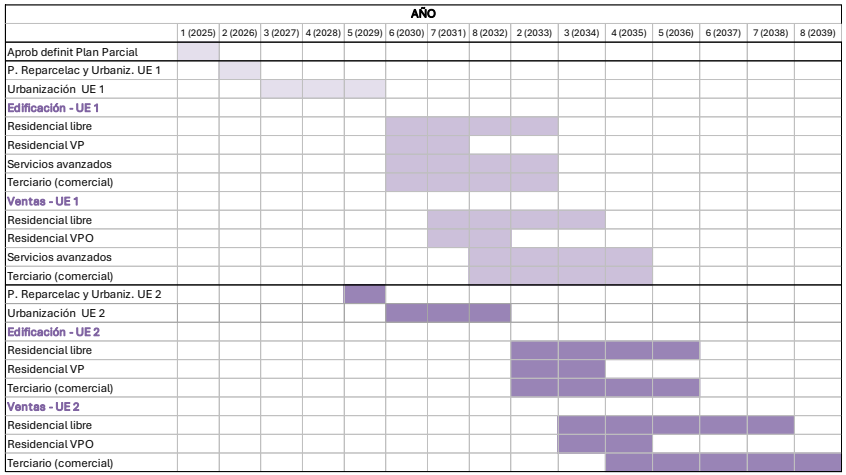
- Residencial libre: 4 años (se termina de vender un año después de terminar de construir).
- Residencial protegida: 2 años (se termina de vender un año después de terminar de construir).
- Servicios Terciarios: 4 años, comienza a venderse dos años después del comienzo de la construcción (se termina de vender dos años después de terminar de construir).

Unidad de Ejecución 2:

- Residencial libre: 5 años (se termina de vender dos años después de terminar de construir). Residencial protegida: 2 años (se termina de vender un año después de terminar de construir).
- Servicios Avanzados: 5 años, comienza a venderse dos años después del comienzo de la construcción (se termina de vender tres años después de terminar de construir).
- Servicios Terciarios: 5 años, comienza a venderse dos años después del comienzo de la construcción (se termina de vender tres años después de terminar de construir).

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Firmado
103/106
Estado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==



1.5.3.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración

No se han considerado la financiación y el mantenimiento de las redes públicas por parte de la Administración.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 104/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

1.5.4. PROGRAMACIÓN.

1.5.4.1. Plan de Etapas

Se han establecido dos Unidades de Ejecución que aseguran la idoneidad técnica y la viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación cada una de las Unidades de Ejecución procederá a su ejecución con sendos Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Cada una de las Unidades de Ejecución podrá desarrollarse mediante fases de urbanización que, en virtud del artículo 96 de la LISTA, será en cada uno de los Proyectos de Urbanización que se redacten, donde se delimiten las fases.

Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

1.5.4.2. Programación de las actuaciones.

1.5.4.2.1. Ejecución de la urbanización

Los plazos máximos de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Parcial que desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación: el plazo máximo será 2025.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

- Aprobación del Proyecto de Reparcelación Unidad de Ejecución 1: en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización Unidad de Ejecución 1: en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1: 3 años desde el inicio.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

La unidad de ejecución 2 puede desarrollarse en paralelo a la unidad de ejecución 1 o a continuación de ésta, con los siguientes hitos:

- Aprobación del Proyecto de Reparcelación Unidad de Ejecución 2: en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización Unidad de Ejecución 2: en el plazo de 4 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2: 3 años desde el inicio.

- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la urbanización.

- Así mismo, tendrán un plazo de tres años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

1.5.4.3. Ejecución de las viviendas

Se establecen a continuación los plazos a tener en cuenta para el inicio y terminación de las viviendas previstas en el ámbito de SUS-DBP- 06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

La edificación residencial (libre y protegida) deberá comenzarse en el plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1, y deberá estar concluida en el plazo máximo de 9 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

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

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

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

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

La edificación residencial (libre y protegida) deberá comenzarse en el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2, y

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
105/106

deberá estar concluida en el plazo máximo de 12 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

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

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

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

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

Todo ello de conformidad con el art. 13.1.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General sin perjuicio de que la Administración Municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación del solar calificado de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo previsto en el art. 5.2.8 de las citadas Normas.

1.5.4.3.1. Ejecución de los equipamientos

La construcción de los equipamientos se ejecutará mediante acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. Sobre estas obras existe duda sobre el momento real en el que se pondrán en marcha, ya que dependen de programas e inversiones sobre los que la administración local no tiene carácter decisorio totalmente. No obstante, esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan Parcial al objeto de desarrollar satisfactoriamente la ordenación prevista.

1.5.4.3.2. Ejecución del resto de la edificación

Para la ejecución de la edificación deberá estar recepcionada la urbanización de la fase correspondiente. En ningún caso la ejecución de la edificación podrá preceder a la ejecución del espacio libre local o general; tan sólo podrá admitirse la simultaneidad en la ejecución con el resto de espacios libres si estos últimos plantearan dificultades para su ejecución.

Sevilla, febrero de 2025

Miguel Ángel Rojas Rodríguez | Jose Antonio Ruiz Villén | María Rocío Vázquez Romero

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 106/106
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VVV0ujFmTz8ZPuBLINT8+g==

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Página: 1/46

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
2/46
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO 1. PREÁMBULO. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL....4
TÍTULO 2. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN....4
Artículo 1. Objeto y contenido....4
Artículo 2. Vigencia....4
Artículo 3. Documentación del Plan Parcial....4
Artículo 4. Determinaciones e interpretación....4
TÍTULO 3. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL....5
Artículo 5. Desarrollo....5
Artículo 6. Gestión....5
Artículo 7. Entidad Urbanística de Conservación....5
Artículo 8. Ejecución....6
Artículo 9. Condiciones de la actuación tras la ejecución....6
TÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO....6
Artículo 10. Régimen Urbanístico de la Propiedad....7
Artículo 11. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento....7
Artículo 12. Actuaciones en el sector previas a su desarrollo....7
TÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN....7
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES....7
Artículo 13. Objeto y aplicación....7
Artículo 14. Ejecución....8
CAPÍTULO II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS....8
CAPÍTULO III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES....8
CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS....8
CAPÍTULO V. IMPACTO AMBIENTAL....8
Artículo 15. Normas para reducción del impacto ambiental....8
TÍTULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN....9
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES....9
TÍTULO 7. ORDENANZAS DE LOS USOS....9
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN....9
Artículo 16. Criterios de aplicación....9
Artículo 17. Plazos de edificación....10
Artículo 18. Usos globales....10
Artículo 19. Usos pormenorizados....10
CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS....10
Artículo 20. Usos en los sótanos....10
Artículo 21. Dotación de aparcamientos fuera del espacio público....10
Artículo 22. Ruido y vibraciones por el ferrocarril....10
Artículo 23. Vallado terrenos colindantes con el ferrocarril....10
Artículo 24. Obras junto al Acuartelamiento "Pineda" (actualmente denominado "Vigil de Quiñones")....10
Artículo 25. Autorización previa a para todas las obras que afecten a su Zona de Seguridad Radioeléctrica. 10
TÍTULO 8. ORDENANZAS DE ZONA....11
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES....11
Artículo 26. Definición....11
Artículo 27. Condiciones Generales de uso y edificación....11
Artículo 28. Condiciones particulares de la zona....11
Artículo 29. Aplicación....11
Artículo 30. Alteración de las condiciones particulares....11
Artículo 31. Zonas....11
Artículo 32. Condiciones Generales de uso y edificación....12
Artículo 33. Alineaciones y rasantes....12
Artículo 34. Fases de ejecución de las edificaciones....12
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL....12
Artículo 35. Definición....12
Artículo 36. Delimitación y subzonas....12
Artículo 37. Condiciones particulares de parcelación....14
Artículo 38. Parcela Mínima....14
Artículo 39. Condiciones de alineación y retranqueos....14
Artículo 40. Altura máxima....14
Artículo 41. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima....15
Artículo 42. Ocupación sobre rasante....15
Artículo 43. Ocupación bajo rasante....15
Artículo 44. Edificabilidad y densidad máxima....15
Artículo 45. Edificabilidad resultante....15
Artículo 46. Construcciones en el espacio libre de parcela....15
Artículo 47. Dotación mínima de aparcamientos....15
Artículo 48. Condiciones de estética....15
Artículo 49. Condiciones particulares de uso....16
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS....16
Artículo 50. Definición y aplicación....16
Artículo 51. Delimitación y subzonas....16

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Artículo 52. Condiciones de parcelación 16
Artículo 53. Condiciones de posición y forma de los edificios 17
Artículo 54. Dotación mínima de aparcamientos 17
Artículo 55. Condiciones de estética y de uso 17
Artículo 56. Categorías 17
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS 18
Artículo 57. Definición 18
Artículo 58. Condiciones particulares de uso 18
Artículo 59. Edificabilidad y nº máximo de plantas 19
Artículo 60. Entreplantas 19
Artículo 61. Dotación de plazas de aparcamiento 19
Artículo 62. Condiciones de estética 19
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS 20
Artículo 63. Definición 20
Artículo 64. Delimitación y subzonas 20
Artículo 65. Condiciones particulares de uso 20
Artículo 66. Condiciones particulares de parcelación 20
Artículo 67. Condiciones de alineación y retranqueos 20
Artículo 68. Alturas máximas 20
Artículo 69. Entreplantas 20
Artículo 70. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima 20
Artículo 71. Ocupación sobre rasante 20
Artículo 72. Ocupación bajo rasante 20
Artículo 73. Edificabilidad 20
Artículo 74. Espacio Libre de Parcela 20
Artículo 75. Aparcamientos en espacios libres de parcela 21
Artículo 76. Compatibilidad de usos 21
Artículo 77. Dotación de aparcamientos 21
Artículo 78. Condiciones de estética 21
Artículo 79. Condiciones de los equipamientos SIPS Comercial 21
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS 21
Artículo 80. Definición 21
Artículo 81. Edificabilidad 21
Artículo 82. Condiciones particulares de parcelación 21
Artículo 83. Dotación de plazas de aparcamiento. 21
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES 22
Artículo 84. Definición y delimitación 22
Artículo 85. Condiciones particulares de los Espacios Libres 22
Artículo 86. Condiciones generales los espacios libres 22
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS 23
CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DEL VIARIO PÚBLICO 23
CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO 23
Artículo 87. Zona de dominio público 23
Artículo 88. Zona de protección 23
Artículo 89. Línea límite de edificación 23
Artículo 90. Obras en zona de dominio público o de protección 23
CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES. 23
Artículo 91. Usos del Dominio Público Hidráulico 23
Artículo 92. Usos permitidos en las zonas inundables 24
TÍTULO 9. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS 24
Artículo 93. Cautelas arqueológicas 24
TÍTULO 10. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES 25
Artículo 94. Recomendaciones generales 25
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 25
Artículo 95. Objeto 25
Artículo 96. Ámbito de aplicación 25
Artículo 97. Competencia 25
Artículo 98. Disposiciones normativas de referencia 25
TÍTULO 11. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN 26
CAPÍTULO I. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA 26
Artículo 99. Ámbito pormenorizado de aplicación 26
Artículo 100. Condiciones de diseño 26
Artículo 101. Condiciones de control hidrológico 26
Artículo 102. Condiciones de ahorro energético 26
CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 26
Artículo 103. Ámbito de aplicación por usos 26
Artículo 104. Condiciones de gestión del suelo 27
Artículo 105. Condiciones de diseño 27
Artículo 106. Condiciones de control hidrológico 27
Artículo 107. Condiciones de ahorro energético 27
CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE PARCELAS 27
Artículo 108. Ámbito de aplicación por usos 27
Artículo 109. Condiciones de diseño 28

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
3/46

Artículo 110. Condiciones de control hidrológico....28
Artículo 111. Condiciones de ahorro energético....28
CAPÍTULO IV. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN....28
Artículo 112. Ámbito de aplicación por usos....28
Artículo 113. Condiciones de diseño generales....28
Artículo 114. Condiciones de diseño de edificaciones residenciales....28
Artículo 115. Condiciones de ahorro energético....29
Artículo 116. Materiales de construcción y acabados....29
CAPÍTULO V. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN....29
Artículo 117. Gestión de RCD en los Proyectos de Urbanización y Edificación....29
Artículo 118. Gestión de los RCD en obras con licencia no sujetas a proyecto....30

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones | Página 4/46 | Estado Firmado | Fecha y hora 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO 1. PREÁMBULO. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL

Conforme con la disposición transitoria tercera del RGLISTA, donde se determina que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, se modifican las determinaciones de ordenación detallada que para este sector de suelo urbanizable establece el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente el 14 de junio de 2.006, respetándose las determinaciones de carácter general.

TÍTULO 2. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objeto y contenido

El presente Plan Parcial de Ordenación se redacta, conforme con el artículo 67 de la LISTA con el objeto de delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de la actuación de nueva urbanización en el ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Esta Normativa Urbanística contiene las previsiones de ordenación, de programación y gestión del ámbito del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Artículo 2. Vigencia

El Plan Parcial de Ordenación tendrá vigencia indefinida, conforme al artículo 85 de la LISTA. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la LISTA y el RGLISTA.

Artículo 3. Documentación del Plan Parcial

Toda la documentación del Plan Parcial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, consta de los siguientes documentos:

- Memoria, compuesta por: Antecedentes, Memoria de Información, Memoria de Participación e información pública, Memoria de Ordenación y Memoria de Gestión y Ejecución.

- Planos, compuesto por los planos de Información y Ordenación.

- Normativa Urbanística.

- Anexos

- Resumen Ejecutivo

Artículo 4. Determinaciones e interpretación

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse con base a los criterios que, partiendo del sentido de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se van a aplicar.

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

a. La Memoria del Plan Parcial señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.
b. Plano O.01 Calificación a escala 1:5.000, que expresa la calificación pormenorizada del suelo y la edificación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
c. Plano O.04 Definición Geométrica. Rasantes a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones graficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
d. Plano O.03 Ordenanza Gráfica. Alturas de la edificación a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, la posición y forma de la edificación, fondos edificables y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones graficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
e. Plano O.07 Plan de Etapa. Fases de Urbanización a escala 1:10.000. Expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
f. Planos O Infraestructuras a escala 1:5.000 en los que se define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
g. Programación. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.
h. Memoria de Gestión y Ejecución. Redactado conforme al artículo 22.4 y 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el 4.2.f de la LISTA.
i. Las presentes Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
j. El resto de documentación del Plan Parcial (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si subsistiese imprecisión en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 5/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Página: 6/46

TÍTULO 3. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 5. Desarrollo

El Plan Parcial de Ordenación Urbana ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación.

La estrategia para el desarrollo de Villanueva del Pítamo se basa en una colonización a medio plazo, con unidades de ejecución. Para ello se creará una malla con los elementos principales que se irá urbanizando, y entregándose a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres y dotaciones cuya transmisión se producirá con el acuerdo aprobatorio del correspondiente proyecto de reparcelación.

Los espacios contenidos en la malla, que llamadas "**ISLAS**", generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. Así este espacio aparentemente desordenado adquiere un método con la capacidad de albergar tanto las islas ya activadas (Ciudad deportiva del Sevilla, centro comercial, acuartelamientos, colegios privados, Club de tenis Pítamo…), como aquellas que se irán activando en el tiempo.

Artículo 6. Gestión

El área de reparto corresponde con el ámbito del Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

La superficie total del ámbito del Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" es de 2.064.722 m². La superficie de Suelo Público Asociado (SPA) de 19.238 m² y la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico dentro del ámbito es de 19.987 m²s. Por tanto, la superficie con aprovechamiento es 2.025.497 m²s.

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Parcial de Ordenación Urbana, dentro del ámbito de la actuación de transformación urbanística, se delimitan dos unidades de ejecución (U.E.), cuyas superficies son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	1.037.761
SUPERFICIE DPH	9.964
SUPERFICIE S.P.A.	16.572
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.011.225
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	1.026.961
SUPERFICIE DPH	10.023
SUPERFICIE S.P.A.	2.666
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.014.272

El sistema de ejecución para cada Unidad de Ejecución es el de compensación.

El Proyecto de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución tendrá en cuenta el desarrollo de las obras de urbanización de cada uno de los Proyectos de Urbanización. de tal manera, que se incluirán gastos comunes a ambas unidades de ejecución.

En cada Proyecto de Reparcelación se incluirá una afección a cada una de la totalidad de parcelas lucrativas resultantes, que habrá de constar como carga urbanística en el Registro de la Propiedad, en virtud de la cual recaerá sobre ellas una limitación urbanística en garantía de terceros, dada la naturaleza y entidad de las circunstancias que las motivan. La afección tendría la siguiente redacción:

Al resultar incluida la presente parcela en la Etapa "x" de la urbanización, ésta se encuentra afecta al condicionante impuesto en el Plan Parcial de Ordenación, en virtud de la cual, la facultad de edificar está condicionada al cumplimiento de las condiciones del faseado de la urbanización.

Las limitaciones a la facultad de edificar en curso la ejecución de la urbanización lo son sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la urbanización y edificación, con las condiciones y requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística y del art. 203 del Reglamento General de ley 7/2021, 1 de diciembre, de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Para ejercitar la facultad de edificar (sin perjuicio de la simultaneidad indicada en el apartado anterior) no solo se requerirá la recepción de la fase de urbanización en la que se localice la parcela en cuestión sino también la de las fases que le precedan en la numeración.

El propietario de la parcela consignará estas condiciones o limitaciones, y con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la parcela o cuotas partes de ésta.

El Proyecto de Reparcelación por su acceso al Registro de la Propiedad el que proporciona el vehículo necesario para que estas condiciones y limitaciones urbanísticas accedan al citado Registro en garantía de los terceros adquirentes.

Artículo 7. Entidad Urbanística de Conservación

En virtud del artículo 3.3.14 de las ordenanzas del PGOU de Sevilla se establece que la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad. En el ámbito con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
7/46
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Artículo 8. Ejecución

Las dimensiones del sector, unidas a las especiales condiciones de contorno, deben buscar el desarrollo verosímil y a medio plazo del mismo. La filosofía del plan persigue la ejecución pausada, por unidades de ejecución sin la necesidad de urbanizar todo el ámbito. La introducción de un proceso de faseado en función de las necesidades, basado en unas hipótesis temporales que se podrán variar para adaptarse a los tiempos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se desarrollará mediante Proyectos de Urbanización y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido que para los mismos se especifica en el artículo 8.2.4. de las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el presente documento y en las Normas de Urbanización del PGOU.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada unidad de ejecución.

4. Los Proyectos de Urbanización se referirán al ámbito completo de éste y su ejecución será costeada por los propietarios de la unidad de ejecución.

5. Se podrán formular Proyectos de Obra específicos que no estén estrictamente vinculados a las fases de ejecución, por ejemplo, acceso de viarios, conexiones de servicios, el apeadero de cercanías, etc.

Artículo 9. Condiciones de la actuación tras la ejecución

La actuación de transformación urbanística, por sus características, ubicación en la ciudad y determinaciones urbanísticas, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano, cuya caracterización es la siguiente:

Uso global

El uso global del ámbito de actuación de transformación urbanística es, al igual que en el PGOU, **Residencial y Actividades Productivas.**

Superficie del ámbito con uso global Residencial	1.599.379 m²s
Superficie del ámbito con uso global Actividades Productivas	465.343 m²s
Superficie total del ámbito	2.064.722 m²s

Edificabilidad global

La edificabilidad total y por usos del ámbito de actuación de transformación urbanística es la siguiente:

EDIFICABILIDAD	**1.249.975 m²t**	**0,62 m²t/m²s**
VIVIENDA LIBRE	631.395 m²t	
VIVIENDA PROTEGIDA	420.931 m²t	
SERVICIOS AVANZADOS	103.305 m²t	
SERVICIOS TERCIARIOS	89.352 m²t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	

Número máximo de viviendas y densidad

El número máximo de viviendas y la densidad del ámbito es la siguiente:

NÚMERO DE VIVIENDA TOTALES	9.910 viv	48,00 viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES	5.711 viv	57,63%
NÚMERO DE VIVIENDAS PPROTEGIDAS	4.199 viv	42,37%

Nivel dotacional

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m²s	19,03 m²s/100m²t	10,00 m²s/hab
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	282.171 m²s	22,57 m²s/100m²t	20,59 m²s/hab
DOTACIONES PRIVADAS	20.000 m²s		

Espacio verde urbano

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	237.888 m²s
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421.369 m²s

Aparcamiento publico

El número total de plazas de aparcamiento previsto en viario público es de 7.084 plazas

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 8/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

TÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 10. Régimen Urbanístico de la Propiedad

1. Las facultades y derechos de los propietarios se ejercerán dentro de los límites y con cumplimento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas derivadas de la legislación urbanística, el Plan General vigente y del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 11. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Los propietarios de terrenos están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a) La superficie total destinada a viario, espacios libres de dominio y uso público y el suelo y edificaciones calificados servicios de interés público y social.

b) La cesión correspondiente al aprovechamiento derivado de los convenios suscritos, para aquellos propietarios con convenio. En el caso de los propietarios que no tengan suscrito convenio la cesión corresponderá al 10% del aprovechamiento que le corresponda.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico integrados en la Junta de Compensación están obligados a:

a) Costear la urbanización en los términos señalados por la LISTA, el RGLISTA, los Convenios Urbanísticos y el Plan General.

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta la subrogación por la Entidad de Conservación en tales obligaciones, total o parcialmente.

c) Edificar los solares en los plazos fijados por el presente Plan Parcial.

Artículo 12. Actuaciones en el sector previas a su desarrollo

1. No se podrá edificar hasta que no se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del Plan Parcial.
b) Juntas de Compensación de cada Unidad de Ejecución, y aprobación definitiva de cada Proyecto de Reparcelación.
c) Proyectos de Urbanización y autorización ambiental que proceda de cada uno.
d) Ejecución de las obras de urbanización básica o su afianzamiento.
e) Formalización de las cesiones.

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

3. En los términos previstos en el PGOU de Sevilla, podrá llevarse a cabo obras de edificación en simultaneidad con las obras urbanización de la unidad de ejecución correspondiente.

No obstante, se prohíbe el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

TÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Objeto y aplicación

El presente título tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Parcial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Todos los espacios públicos serán accesibles y útiles para todas las personas, sin importar su género, por lo ello, el Proyecto de Urbanización ha de incluir en todas los áreas de juegos infantiles, bancos y baños públicos accesibles y bien distribuidos, conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Será de aplicación las directrices del Plan Director del Arbolado Urbano de Sevilla.

La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, así como en el 126 para las salvedades y precisiones en él indicadas.

La propuesta de actuación en los arroyos interiores se deberá desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo contar con el suficiente grado de detalle y justificación para poder ser autorizado por el organismo de cuenca de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Las obras que afecten a los arroyos existentes en el ámbito (encauzamientos, entubamientos, entrega de aguas pluviales a cauces y obras de paso de los viales e infraestructuras ferroviarias), deberán ser autorizadas expresamente.

La mota propuesta deberá ser ejecutada por parte del Promotor a la vez que las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución donde se encuentre y con cargo a las mismas.

La cota de coronación de la mota propuesta deberá ser en todo momento inferior a la de la carretera SE-30, quedando su ejecución sujeta a la obtención previa de la correspondiente autorización expresa por parte de este Organismo de cuenca, al encontrarse en zona de policía del río Guadaíra. La definición y planos de la mota deberán entregarse junto con el Proyecto de Urbanización, con el suficiente grado de detalle para poder ser autorizada.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Artículo 14. Ejecución

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

CAPÍTULO II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS
Serán de aplicación las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULO VIII. Capítulo III y Anexo II B de las DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

CAPÍTULO III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES
Serán de aplicación las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULOS VIII y IX, además de las condiciones de diseño desarrolladas en el del Título Noveno. Actuaciones medioambientales y el Anexo I, recogido en las presentas Normas.

CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
Serán de aplicación las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULO VIII. Capítulo IV, así como las normas particulares de las compañías suministradoras.

CAPÍTULO V. IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 15. Normas para reducción del impacto ambiental

Estas normas se desarrollan pormenorizadamente en el Capítulo Noveno. Actuaciones Medioambientales.

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

- Se limitarán los niveles de ruidos en las zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y la Ordenanza Municipal contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Sevilla.

- Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido. Para ello, las condiciones de implantación habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

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

- En el caso de que aparezcan restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, se comunicará la aparición los mismos a la Consejería de Cultura.

- El Proyecto de Urbanización que desarrolle cada unidad de ejecución estará sometido al procedimiento de ambiental que proceda.

- El Proyecto de Urbanización que desarrolle cada unidad de ejecución contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes:

Red Separativa de Pluviales y Residuales.

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

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

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

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

▪ Durante la fase de ejecución se preverá las soluciones necesarias el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el Estudio de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.

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

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

Abastecimiento

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

▪ Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual.

Electricidad

▪ Las líneas eléctricas aéreas que crucen las parcelas se proyectarán subterráneas enlazándolas con la red general según instrucciones de la compañía suministradora, al objeto de que no sobrevuelen el espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación.

Evacuación de residuos

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

▪ Corresponde el deber de la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la zona que va a urbanizarse, a los propietarios constituidos en entidad urbanística de conservación.

Señalización

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

Gestión de Residuos

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 9/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

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

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

• Se preverán las soluciones necesarias garantizará la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y combustible procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la orden del 28 de febrero de 1989 (BOE nº 57 de 8 de marzo). El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Estudio de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

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

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

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

a) Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos:

- Señalización y seguridad vial

- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan Parcial que debe contener las Normas de urbanización y edificación

- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes

- Control de ruidos

- Control de efluentes líquidos

- Control de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos

- Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras

b) Ley de Aguas

Se cumplirán las disposiciones de la Ley de Aguas 2/01/04, y la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

c) Evacuación aguas pluviales

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

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

d) Materiales Sobrantes

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

e) Compañías Suministradoras

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, red pública de comunicaciones electrónicas, electricidad y, en su caso, gas natural) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

f) Mantenimiento de la Parcela

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

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

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

TÍTULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Se refiere a las definiciones de términos y conceptos recogidos en el contenido del TÍTULO VII "Normas Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Del mismo modo se refiere a las definiciones sobre condiciones de volumen de los edificios recogidos en el contenido del TÍTULO VII "Normas Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

TÍTULO 7. ORDENANZAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 16. Criterios de aplicación

Se establece la clasificación de los usos urbanísticos asignados que este Plan Parcial adopta con el fin de fijar el uso urbanístico que se desarrolle en ellos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
10/46

Artículo 17. Plazos de edificación

De acuerdo con la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares, según su redacción publicada en el BOP nº 88 de 19 de abril de 2010, las parcelas ubicadas en el suelo urbanizable deberán edificarse en el plazo que establezca en la programación del plan de etapas de la Memoria de gestión y ejecución.

Artículo 18. Usos globales

Se establece los usos pormenorizados desde los siguientes usos globales asignados:

a. Uso Residencial

b. Uso de Actividades Productivas

Artículo 19. Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados que califica el presente Plan Parcial de Ordenación desde los usos globales son:

a. Uso pormenorizado de Vivienda, distinguiéndose la Vivienda libre y Protegida.

b. Uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

c. Uso pormenorizado de Servicios Terciarios.

d. Uso pormenorizado de Equipamientos Privados.

Los usos pormenorizados principal, compatible, exclusivo, no exclusivo y prohibidos se establecen desde las determinaciones recogidas en el contenido del TÍTULO VII "Normas Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 20. Usos en los sótanos

Se permiten en sótanos la implantación de:

a. La extensión de los usos establecidos a la primera planta de sótano cumpliendo con las condiciones exigidas de ventilación, evacuación, etc., y siempre que no exista una normativa específica que lo prohíba. Esta extensión computará a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima permitida, según lo dispuesto en el artículo 3.1.2 de la Normas Urbanísticas del PGOU.

b. Instalaciones de la edificación.

c. Garajes.

d. Trasteros

Artículo 21. Dotación de aparcamientos fuera del espacio público.

a. Se establece la dotación mínima establecida para zona de ordenanza del presente Plan Parcial de Ordenación.

b. Dicha dotación mínima de plazas de aparcamiento se establecerá de forma independiente en las correspondientes ordenanzas de zonas.

c. La propia Gerencia Municipal de Urbanismo podrá eximir, reducir o aceptar otras soluciones para el cumplimiento de dotación mínima de aparcamientos en determinados casos considerados especiales.

Artículo 22. Ruido y vibraciones por el ferrocarril

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones introducidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles a la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Artículo 23. Vallado terrenos colindantes con el ferrocarril

La obligación del vallado de los terrenos colindantes el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, al igual que las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

Artículo 24. **Obras junto al Acuartelamiento "Pineda" (actualmente denominado "Vigil de Quiñones")**

El proyecto de urbanización deberá garantizar el suministro de agua, electricidad, comunicaciones y saneamiento, así como la actualización de la acometida de agua y, en su caso, nueva acometida de gas natural al Acuartelamiento.

En el seno de las obras de urbanización se garantizará permanentemente el acceso rodado de vehículos pesados al Acuartelamiento en cualquier fase de ejecución del planeamiento.

Se solicitarán las autorizaciones militares para todas las obras que afecten a su zona de seguridad (señalada por Orden 213/1999, de 8 de septiembre).

Artículo 25. Autorización previa a para todas las obras que afecten a su Zona de Seguridad Radioeléctrica.

Se deberá solicitar autorización previa para todas las obras que afecten a la Zona de Seguridad Radioeléctrica del plano I.07 Servidumbres y Afecciones (señalada por Orden 84/1981, de 21 de mayo), si bien este punto estará condicionado al cumplimiento de la Resolución 420/38289/18, de 8 de noviembre publicada en el BOE nº 283 de 23 de noviembre, de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Defensa, sobre el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, para la reubicación del equipamiento y funciones del Centro de la Red Conjunta de Telecomunicaciones ubicado en dicho Acuartelamiento.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
11/46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

TÍTULO 8. ORDENANZAS DE ZONA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26. Condiciones Generales de uso y edificación

Serán de aplicación las disposiciones de los Títulos VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" y VII "Normas Generales de Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, sin perjuicio de lo que dispongan las distintas condiciones particulares de cada zona.

Artículo 27. Definición

Con la pretensión de dotar de viabilidad a un sector de una superficie tan importante se recurre a una estrategia de ordenación abierta o de código abierto, donde se delimitan "ámbitos de ordenación - urbanización", llamadas Islas Ambientales (IA).

El objetivo es que cada una de estas islas sea un sistema independiente y autónomo en su desarrollo dentro del archipiélago denominado Villanueva del Pítamo.

La estrategia es muy clara, cada isla integrada, llevará implícitos unos parámetros urbanísticos; calificación, edificabilidad, dotaciones, tipologías... de manera que entre todas establezcan una ordenación general coherente, pero con capacidad de diferenciación en función de la ubicación y los proyectos de edificación que se desarrollen en las mismas.

Cada isla lleva implícitos unas decisiones de conjunto, que generalmente son de espacios libres tanto de parques transversales en continuidad con todo el sector (traveseros), de interior de isla (concentrados), como las parcelas de equipamiento con la tipología y edificabilidad correspondiente. Además, se establece el número máximo de viviendas y el régimen de las mismas (libres o públicas en sus distintas categorías).

Para la definición final se requiere una normativa flexible, que garantice los elementos invariables de la ordenación (lo que no debe ocurrir) y que también dé un alto grado de libertad a la nueva arquitectura, conscientes de que el buen ejercicio proyectual siempre tiene que comportar una mejora sustancial de la ordenación final establecida. A pesar de ello, siempre resulta más compleja regular la flexibilidad que establecer una ordenación rígida.

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona

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

La ordenación vinculante grafiada en el plano O.3. ORDENANZA GRÁFICA.ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN, podrá ser objeto de desarrollo o modificación por el correspondiente Estudio de Detalle (ED) para parcelas de superficie superior a 2.000 m2 o conjunto de estas.

Artículo 29. Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial sobre el sector SUS-DBP-O6 Villanueva del Pítamo y quedarán grafiadas en el plano O.3.ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 30. Alteración de las condiciones particulares

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial SUS-DBP-O6 Villanueva del Pítamo.

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle para completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada en el presente Plan Parcial de Ordenación (art 71 de la LISTA, art 94 del RGLISTA y art 12.1.2 de las normas Urbanísticas del PGOU).

Las finalidades y determinaciones que deben adoptar los Estudios de Detalle son:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

Artículo 31. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan Parcial de Ordenación distingue las siguientes Zonas de Ordenanzas:

a. Zona de uso Residencial. (R)

b. Zona de Servicios Avanzados. (SA)

c. Zona de Servicios Terciarios. (T)

d. Zonas de Equipamiento. (EQ)

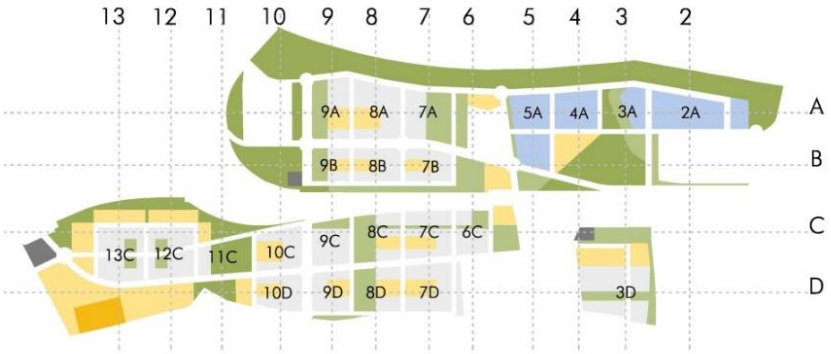
e. Zonas de Espacios Libres. (E.E.L.L.)

f. Zona de Transportes e Infraestructuras urbanas básicas. (TIU)

En el plano O.01. CALIFICACIÓN se grafían las diferentes zonas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
12/46
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==



Artículo 32. Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos O.3.Ordenanza Gráfica. Alturas de la edificación y O.4.Definición geométrica. Rasantes y en las normas particulares de zona por ese orden.

Artículo 33. Fases de ejecución de las edificaciones

Las parcelas grafiadas en el plano O.3.ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN y en el plano O.1. CALIFICACIÓN, se consideran unidades de proyecto.

Igualmente, podrán ser unidades de proyecto las parcelas resultantes de agregaciones, segregaciones o Estudios de Detalles (ED) permitidas.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de Licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante un Anteproyecto inicial o Proyecto Básico con la suficiente definición arquitectónica.

- Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo 34. Condiciones Generales de uso y edificación

Se aplicarán sin perjuicio de las correspondientes Ordenanzas de Zona las disposiciones de los Títulos VI y VII "Normas Generales de Usos", "Normas Generales de la Edificación de las Normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 35. Definición

Estas condiciones particulares serán de aplicación en las zonas grafiadas, denominadas islas, en el Plano O.3. Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación, del presente Plan Parcial, como áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso residencial.

Cada una de estas Islas Ambientales (IA) se formaliza cumpliendo los parámetros urbanísticos proporcionales que le corresponden, según la ordenación vinculante establecida en el plano O.3. Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación.

Artículo 36. Delimitación y subzonas

El presente Plan Parcial de Ordenación no distingue entre distintas subzonas de ordenanza, sino que establece una ordenanza flexible en la que coexisten distintas tipologías edificatorias.

La configuración edificatoria se podría entender como grandes manzanas abiertas compuestas por la suma de distintos tipos edificatorios que pueden albergar bloques lineales, torres, edificación en manzana, conjuntos plurifamiliares en hilera, así como unifamiliares adosadas en hileras y/o pareadas.

Se establece una ordenanza flexible para los distintos usos desarrollados grafiadas en el plano O.3. Ordenanza gráfica y alturas de la edificación.

Para la correcta interpretación de esta ordenanza es importante clarificar los siguientes términos:

Alineación obligatoria: Es aquella alineación donde la edificación se deberá situar sobre aquella línea que se define en los planos de ordenación y que deberá ser ocupada en un mínimo del ochenta por ciento (80%) de su longitud.

Alineación obligatoria con posibilidad de retranqueo: Se grafían aquellas alineaciones que deberán ser ocupadas como mínimo en el ochenta por ciento (80%) de su longitud por la edificación, pero donde se permite un retranqueo máximo de cinco metros sobre la vía pública o espacio libre, permitiendo la aparición de plantas bajas a ajardinadas.

Alineación libre: Los linderos frontales a vía pública o espacios libres que no queden grafiados por alguna de las dos alineaciones obligatorias descritas anteriormente dispondrán de alineación libre ý por tanto la edificación no deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
13/46

Igualmente, es necesario para la identificación de la parcela, tener presente los siguientes conceptos:

1. Tipos de manzana según el uso principal.

2. Tipos de edificio. Se persigue la generación de grandes manzanas abiertas como suma de distintas tipologías.

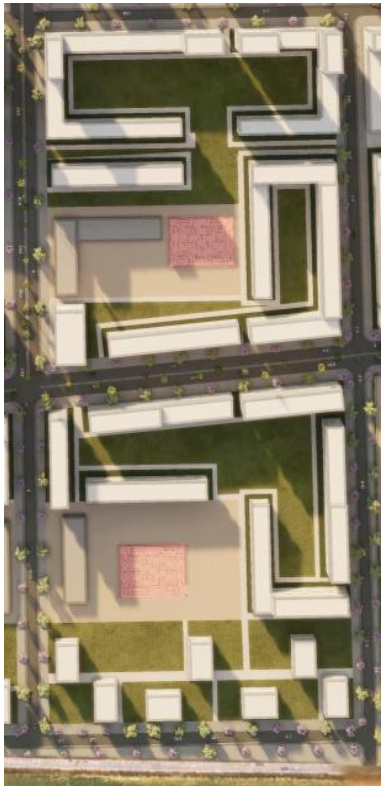
- Torres. Edificios relativamente cuadrados de 4 a 6 viviendas por planta.
- Bloques. Bloques lineales que refuerzan la definición de plano de fachada.
- Hilera. Conjunto plurifamiliar ubicado en la zona de menor densidad.
- Mixtos. Edificaciones con un zócalo normalmente contenedor de usos terciarios con uno o varios volúmenes de mayor altura.
- Singulares. Elementos significativos dentro del conjunto edificado y por lo tanto sobresalen del resto en dimensión y altura.

3. Condiciones de regulación de la edificación. La ocupación flexible de la planta piso.

- Número mínimo de unidades de volumen en cada parcela
- Líneas de ubicación de terciario PB. Frente principal de parcela o calle.
- Alineación obligatoria en un 80% de su longitud.
- Alineación obligatoria en un 80% de su longitud. Retranqueo máximo de 5m.
- Fondo de edificios
- Separación mínima entre edificios
- Separación a linderos
- Altura máxima de la edificación
- Líneas de cambio de altura
- Área de movimiento
- Límite de parcela

4. Condiciones de regulación de la edificación. El perfil regulador

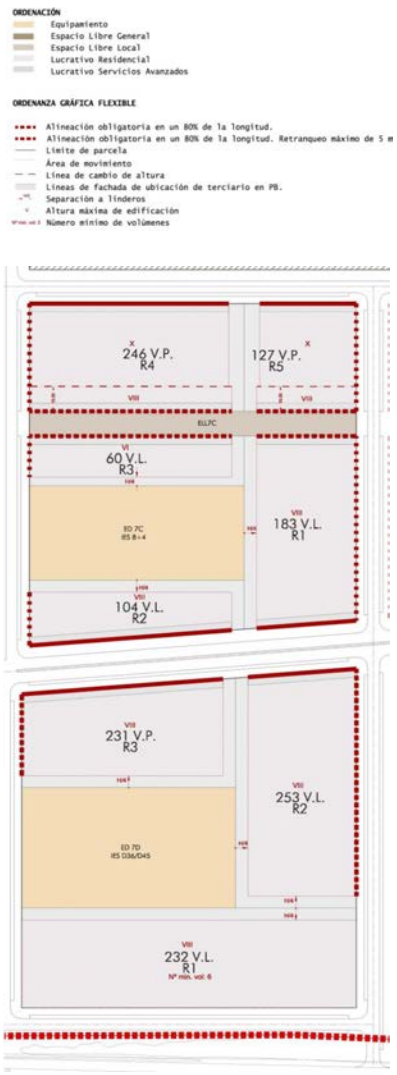
- Constante
- Variable
- Plantas de remate. Áticos



Plano de imagen no vinculante. Manzanas tipo

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 14/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==



Ordenanza gráfica. Manzanas tipo

Artículo 37. Condiciones particulares de parcelación

La estructura de la ordenación vinculante de la isla se organiza desde la disposición de los equipamientos y espacios libres, que generan la estructura de la ordenación de todo el sector.

Este conjunto de condiciones marcará el desarrollo de las islas, generando la siguiente escala conceptual de la ciudad, las **parcelas.**

Las islas se ordenan desde la inserción de los siguientes elementos que las estructuran:

Espacios Libres.

Equipamientos. Equipamientos interiores de las islas. Las islas se conforman siempre generando una gran manzana de manzanas de grandes espacios libres interiores que a su vez se configuran en torno a un gran espacio de equipamiento central de cada isla.

Equipamientos integrados en la edificación. Los centros docentes guarderías se permite la integración dentro de parcelas de otros usos o en parcelas de uso exclusivo educativo - guardería.

Las condiciones de la ordenación de cada isla quedan recogidas y grafiadas en el plano O.3. Ordenanza Gráfica. Alturas de la edificación.

Artículo 38. Parcela Mínima

Las parcelas aparecen grafiadas en el Plano O.3. ORDENANZA GRÁFICA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, y el plano O.1.CALIFICACIÓN.

Las unidades parcelarias resultantes de la ordenación detallada podrán ser objeto de agregación y segregación siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima (2.000 m2).

Artículo 39. Condiciones de alineación y retranqueos

Las alineaciones y retranqueos descritos aparecen grafiados en el Plano O.3. ORDENANZA GRÁFICA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Sin perjuicio de lo grafiado en el plano O.3. ORDENANZA GRÁFICA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, se aceptan retranqueos en las siguientes condiciones:

- La última planta de la edificación debe retranquearse en toda su longitud de fachada un mínimo de tres (3) metros y hasta cinco (5) metros máximos, desde la alineación a vial. Permitiéndose el empleo de pérgolas y tratando la medianera vista como una fachada

Artículo 40. Altura máxima

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de las Normas Generales de la Edificación para los edificios exentos. Para ello, en el plano O.4. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. RASANTES, se describen las rasantes de los viarios.

No se establecerán alturas mínimas sino únicamente alturas máximas. El número máximo de plantas para cada parcela es el que aparece grafiado en el Plano O.3. ORDENANZA GRÁFICA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, y en la ficha correspondiente de cada isla.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 15/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Las alturas máximas de cada planta se refieren a las distancias medidas entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 41. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

- Por encima de la altura máxima en el artículo anterior podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido.

Igualmente se permitirá la instalación de equipos de redes públicas de comunicaciones electrónicas con una ubicación y altura suficiente para que su funcionamiento sea correcto, en virtud de lo estipulado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Se admitirá ático por encima de la altura reguladora máxima, con una ocupación máxima del 80% de la planta inferior, retranqueado en toda su longitud de fachada una distancia máxima de cinco (5) metros desde la alineación a vial.

- La altura máxima de las construcciones o instalaciones será de tres con treinta (3,30) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

- No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

Artículo 42. Ocupación sobre rasante

1. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan Parcial, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público, cuya eficacia deberá al menos estar sometida a la previa conformidad de la Administración pública competente.

Artículo 43. Ocupación bajo rasante

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante.

2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

3. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan Parcial la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

Artículo 44. Edificabilidad y densidad máxima

1. La edificabilidad máxima sobre parcela del, uso principal y compatible, se establece, en metros cuadrados de techo edificable, en el plano O.1. Calificación.

2. Así mismo cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma.

Artículo 45. Edificabilidad resultante

1. La edificabilidad resultante de las unidades parcelarias objeto de Estudios de Detalle será la resultante de la suma de edificabilidades y densidad de cada una de las parcelas que la componen, establecidos en el artículo anterior.

Artículo 46. Construcciones en el espacio libre de parcela

No se autorizará ninguna construcción dentro del espacio libre de parcela.

Artículo 47. Dotación mínima de aparcamientos

Como mínimo se dispondrá el estándar de dotación de plazas de aparcamiento establecidas en el Artículo 6.3.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Artículo 48. Condiciones de estética

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada a sur, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

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

4. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

5. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

6. Se permiten los soportales en planta baja. Se favorecerá la accesibilidad y permeabilidad a los interiores de parcela, para favorecer la interrelación vecinal, a través de las plantas bajas.

7. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá salir a fachada exterior.

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

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

13. Se buscará la integración arquitectónica de los sistemas de energías renovables.

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

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
16/46

Artículo 49. Condiciones particulares de uso

Se aplicarán sin perjuicio de los que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona, las disposiciones de los Títulos Cuarto "NORMAS GENERALES DE USOS" y Quinto "NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

En todas las parcelas de uso residencial, aun cuando no venga reflejado en el cuadro general de edificabilidades del plano O.1 Calificación, se permite como uso compatible los usos terciarios en sus diferentes categorías, pero detrayéndolo de la edificabilidad residencial:

a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.

c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f. Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS

Artículo 50. Condiciones Generales de uso y edificación

Se aplicarán sin perjuicio de las correspondientes Ordenanzas de Zona las disposiciones de los Títulos VI y VII "Normas Generales de Usos", "Normas Generales de la Edificación de las Normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 51. Definición y aplicación

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y procesos de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

Estas condiciones particulares serán de aplicación en las zonas grafiadas, como SA1 y SA2 en el Plano O.03. Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación, del presente Plan Parcial, como áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso servicios avanzados.

Reconoce aquellas áreas donde se implantan edificaciones para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado.

Artículo 52. Delimitación y subzonas

Se establecen dos subzonas de ordenanza distintas.

-S. A1. Parcelas Multiactividad.

Grandes parcelas pertenecientes a la misma actividad o no, reunidas en torno a una gran edificación y con la capacidad de encontrar deferentes configuraciones espaciales. Conforman el cuerpo central del parque tecnológico.

-SA2. Parcelas para edificaciones aisladas (parcelas paisaje).

Edificios de mayor singularidad, situados en los bordes y que aportan la imagen de modernidad y sostenibilidad del parque tecnológico, además de servir como escaparate del mismo hacia las grandes infraestructuras que rodean el sector.

Artículo 53. Condiciones de parcelación

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela de forma y dimensiones recogidas en los planos de ordenación.

2. La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo:

▪ Para la SA1 de cinco mil (5.000) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Sesenta (60) metros.

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de cincuenta (50) metros de diámetro.

▪ Para la SA2 de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 17/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

- Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

3. Las unidades parcelarias resultantes de la ordenación detallada podrán ser objeto de agregación y segregación, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima, mediante Estudio de Detalle que obligatoriamente debe desarrollarse para ello.

Artículo 54. Condiciones de posición y forma de los edificios

1. Separación a linderos. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2. Se permiten edificios en altura en el interior de las grandes parcelas de la subzona SA1 siempre y cuando respeten la separación entre los mismos según refleja el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación.

3. Ocupación. Se establece una ocupación máxima sobre rasante.

▪Para la SA1del setenta y cinco por ciento (75 %).

▪Para la SA2 del cincuenta por ciento (50 %).

Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Alturas. Las que se grafían en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación, con un máximo de veinticinco (25) metros, y atendiendo a la siguiente relación:

a. El número máximo de plantas sería siete (VII) y viene determinado en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación.

b. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad se podrá autorizar una altura superior. Todo ello sin aumentar la máxima edificabilidad permitida. Deberá hacerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad total permitida para el ámbito del mismo y demás condiciones de edificación, morfología y tipologías planteadas por el presente Plan Parcial

5. Edificabilidad. La edificabilidad neta será la asignada a cada parcela en el plano O.01. Calificación. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

6. Patios.

a. Se permitirán patios ingleses.

b. Se permitirán patios a fachada, interiores, de luces y ventilación.

c. Aquellos patios interiores que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

7. Para proyectos unitarios, cuyo ámbito de actuación sea todas las parcelas de una misma manzana urbanística, se permite el reajuste de posición y forma de los edificios mediante Estudio de Detalle.

Artículo 55. Dotación mínima de aparcamientos

Como mínimo se dispondrá el estándar de dotación de plazas de aparcamiento establecidas en el Artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Artículo 56. Condiciones de estética y de uso

1. Condiciones particulares de estética.

1.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

1.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las NNUU del PGOU de Sevilla.

1.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

1.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

1.5. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie

2. Condiciones particulares de usos.

2.1. El único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos en el Título VI, Capítulo IV del PGOU de Sevilla, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación + Desarrollo + Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes - Aparcamientos privados.

2.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

b. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 57. Categorías

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1 tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:

1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

1.2 Reproducción de soportes de grabación.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
18/46

1.3 Desarrollos informáticos.

1.4 Radiodifusión y telecomunicaciones.

1.5 Desarrollo de la transmisión por cable.

1.6 Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

2 servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes

2.1 Actividades relacionadas con bases de datos.

2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.

2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

2.5 Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.

3 investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes

3.1 Centros de investigación.

3.2 Centros de información, documentación y asesoría.

3.3 Editoriales y empresas de creación audiovisual.

3.4 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

3.5 Actividades artísticas o de gestión cultural.

3.6 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Todas las clases y categorías anteriores, salvo los talleres domésticos, y de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos.

a) Tipo I: S menor o igual a 350 m²

b) Tipo II: S mayor a 350 m²

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 6.4.3.

En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Productivas y Terciario queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes

a. Actividades incluidas en los anexos 1º y 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1b (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros, modificado por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) y 31 (grandes establecimientos comerciales, modificado por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía) del anexo 2º de la citada Ley 7/94.

b. Actividades incluidas en los epígrafes 1,3,5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94. Respecto al epígrafe 10del mismo, se prohíbe en edificación compartida con uso residencial.

c. Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Productivas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios

a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

6. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de actividades productivas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 58. Condiciones Generales de uso y edificación

Se aplicarán sin perjuicio de las correspondientes Ordenanzas de Zona las disposiciones de los Títulos VI y VII "Normas Generales de Usos", "Normas Generales de la Edificación de las Normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 59. Definición

Estas condiciones particulares serán de aplicación en los usos terciarios compatibles del plano de O.03 Ordenanza Gráfica, así como en el plano O.1. Calificación del presente Plan Parcial.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con usos compatibles terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc.

El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que se inserten dentro de la estructura de islas establecida.

Artículo 60. Condiciones particulares de uso

El uso pormenorizado principal será el uso Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 19/46
Estado: Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Se contempla el uso pormenorizado de servicios terciarios compatible en las parcelas y subzonas identificadas del plano O.1. Calificación y en el plano de Ordenanza Gráfica.

No se permiten Grandes Superficies Minoristas, es decir, de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros existentes en el sector.

Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, siempre que cumpla las condiciones mínimas de Código Técnico y no aumente el número máximo de viviendas establecido en la parcela.

b. Uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

c. Equipamientos y Servicios Públicos en todas sus clases y tipos.

d. Uso Aparcamiento bajo rasante. El cómputo de edificabilidad del subsuelo se regirá por el apartado 3 del Artículo 3.1.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

e. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

f. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 61. Edificabilidad y nº máximo de plantas

1. La edificabilidad máxima de cada una de las parcelas es la que marca el plano O.1 Calificación.

2. El número de plantas máximo permitido de las parcelas donde se implante el uso terciario compatible será el determinado en el plano O.3. Ordenanza Gráfica. Altura de la edificación.

Artículo 62. Entreplantas

Se autoriza la construcción de entreplantas, siempre que su superficie no exceda del treinta por ciento de la superficie en planta y no se rebase la superficie edificable. Se permite la disposición libre de la entreplanta.

Artículo 63. Dotación de plazas de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para la edificabilidad compatible terciaria se establece en el artículo 6.5.10 para Comercios, artículo 6.5.17 para oficinas, artículo 6.5.23 para uso hotelero, artículo 6.5.29 para garajes - aparcamientos privados, artículo 6.5.36 para garajes - aparcamientos públicos y artículo 6.5.39 en el caso de uso de gran superficie comercial del Título VI Calificación y condiciones generales de usos de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

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

Artículo 64. Condiciones de estética

a. Los materiales y diseño de las fachadas no protegidas buscarán una imagen acorde con la tipología de edificación en altura y uso terciario.

b. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá salir a fachada exterior.

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

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

e. Elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de dos (2) metros. Preferentemente el cerramiento será lo más transparente posible, incluso en toda su altura.

f. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública.

Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

g. Se buscará la integración arquitectónica de placas solares para calentamiento de agua.

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

i. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

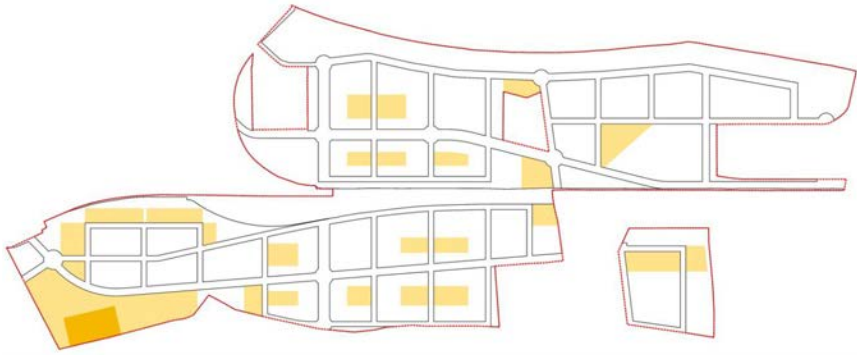
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
20/46

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS



Artículo 65. Definición

Dentro del suelo dotacional, se contempla el destinado equipamiento como Servicios de Interés Público y Social, Educativo y Deportivo.

Artículo 66. Delimitación y subzonas

La implantación de las parcelas de equipamientos en la estructura de ordenación del sector sigue la estrategia de implantación de los siguientes tipos de equipamientos:

a. Equipamientos supra sectoriales. Desde la estructura base de partida de islas, se plantean las parcelas de equipamientos de carácter supra sectorial. Se aprovechan las parcelas-islas de forma irregular resultante de los encuentros entre las preexistencias y la nueva lógica de ordenación para introducir estos equipamientos.

b. Equipamientos de proximidad. Se establece un segundo rango de equipamientos vinculados a cada isla de uso educativo. La propia condición y normativa de los centros educativos requiere ubicar estos centros en parcelas independientes con construcciones no medianeras y con posición y dimensiones fijadas, de forma que cada isla dispone al menos de un centro educativo.

La estructura de la ordenación vinculante de la isla se organiza desde la disposición de los equipamientos y espacios libres que generan la estructura de la ordenación de todo el sector.

Las condiciones de la ordenación vinculante de cada isla quedan recogida y grafiada en la correspondiente ficha de cada isla. En el plano O.3. Ordenanza Gráfica. Alturas de la edificación queda también grafiada la ordenación vinculante de cada isla.

Artículo 67. Condiciones particulares de uso

Son permitidos todos los usos pormenorizados definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Capítulo VI, Sección Primera.

Artículo 68. Condiciones particulares de parcelación

Las unidades parcelarias son las grafiadas en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación, y en la correspondiente ficha de isla, y cuyas superficies de parcelas quedan recogidas en el plano O.1.Calificación.

Se prohíbe la segregación de las parcelas de equipamientos.

La agregación de parcelas se permite solo en el caso que no se vea mermada la reserva de suelo mínima para cada uno de los tipos de equipamientos previstos.

Artículo 69. Condiciones de alineación y retranqueos

Las alineaciones establecidas se grafían en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación. Se grafían, como se indica anteriormente, equipamientos con alineación libre y otros de alineación fija o deslizante.

Artículo 70. Alturas máximas

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25. de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla para los edificios exentos.

La altura máxima es la marcada en el plano correspondiente. O3. Ordenanza Gráfica. Altura de la edificación

Artículo 71. Entreplantas

Se autoriza la construcción de entreplantas, siempre que su superficie no exceda del cincuenta por ciento de la superficie en planta del edificio y no se rebase la superficie máxima edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta serán las establecidas por las ordenanzas del Plan General al respecto.

Artículo 72. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima se regularán por el Artículo 7.3.24. de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Artículo 73. Ocupación sobre rasante

Será la necesaria para un correcto desarrollo del programa del centro a implantar, permitiéndose una ocupación máxima del 100%. El resto de los espacios libres deberán acondicionarse y ajardinarse.

Artículo 74. Ocupación bajo rasante

Bajo rasante la ocupación será la permitida en el Plan General.

Artículo 75. Edificabilidad

La edificabilidad máxima deberá cumplir con la permitida según artículo 6.6.4. SECCIÓN PRIMERA. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS del PGOU.

Artículo 76. Espacio Libre de Parcela

No se permitirán edificaciones en el Espacio Libre de Parcela.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 21/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Artículo 77. Aparcamientos en espacios libres de parcela

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

Artículo 78. Compatibilidad de usos

Se permite la compatibilidad de hasta un 20% de la edificabilidad máxima, previo informe de los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de cualquier uso pormenorizado compatible, excepto industria, que posibiliten y favorezcan el uso del uso dotacional previsto.

El uso compatible residencial solo podrá ser destinado a la residencia habitual de los agentes de servicio de la instalación.

Artículo 79. Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de aparcamientos establecida para este uso se establece en el artículo 6.6.9. del Título VI CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE USOS de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Artículo 80. Condiciones de estética

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá salir a fachada exterior.

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

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

4. Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de dos (2) metros. Preferentemente el cerramiento será lo más transparente posible, incluso en toda su altura.

5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública.

Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

6. Se buscará la integración arquitectónica de placas solares para calentamiento de agua.

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

Artículo 81. Condiciones de los equipamientos SIPS Comercial

Se trata de equipamiento público destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Las parcelas identificadas como SIPS Comercial en el plano O.1. Calificación solo podrán destinarse a este equipamiento público.

Las condiciones particulares de este tipo de equipamiento se regirán por SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO, del Capítulo V, Título VI de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 82. Definición

Son aquellos equipamientos de titularidad privada que se indican en el plano O.1 Calificación como Club de Tenis Pítamo y que son considerados servicios privados de interés social.

Artículo 83. Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en el plano O.1 Calificación.

Artículo 84. Condiciones particulares de parcelación

Las unidades parcelarias son las grafiadas en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alturas de la Edificación y cuyas superficies de parcelas quedan recogidas en el plano O.1.Calificación.

Solo se permite la segregación mediante estudio de Detalle.

Artículo 85. Dotación de plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
22/46

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 86. Definición y delimitación

Se distinguen dos tipos de espacios libres definidos por la estructura de la ordenación vinculante de la isla que generan la estructura de la ordenación de todo el sector.

Estos espacios libres se insertan en las islas de acuerdo a la ordenación que se establece desde el Plan Parcial, teniendo una posición fija o posible (no vinculante) de acuerdo con su condición. Se distinguen entre:

a. SGEL- Sistemas Generales de Espacios libres.

El de mayor entidad es el denominado por el PGOU SGEL-23, ahora "Parque del agua".

b. E.L.L. Espacio Libre Local.

Parque lineal orientación NO-SE coincidente con antiguas vaguadas, formando parte de una red de corredores transversales al Rio Guadaira, vía pecuaria de Teatinos y línea de ferrocarril central.



Artículo 87. Condiciones particulares de los Espacios Libres

Desde la ordenación vinculante del Plan Parcial se establece la ordenación de los espacios libres:

SGEL- Sistemas Generales de Espacios libres.

Es el gran corredor biológico del sector que enlazan con las grandes infraestructuras del sur de la ciudad. Discurren en paralelo al cauce del Guadaira, SE_30, ferrocarril, Colada de Teatinos. Quedan determinados desde el planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla configurando el primer rango dentro de la jerarquía de la matriz verde que pretende, según la ordenación propuesta, introducir la estructura a partir de la cual se definirán las islas.

E.L.L. Espacio Libre Local.

Conforman las bandas lineales con orientación NO-SE coincidentes con antiguas vaguadas, formando parte de una red de corredores transversales al Rio Guadaira, vía pecuaria de Teatinos y línea de ferrocarril central.

Se establece su posición en el plano O.4 Definición Geométrica. Rasantes. Formalmente se definen conformando una banda longitudinal a lo largo de toda la isla con una dimensión mínima establecida, pudiéndosele inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a treinta (30) metros en todos los tramos.

Para estos espacios libres se prohíbe su fragmentación en distintos recintos, su segregación o vallado de cualquier tipo, componiéndose un espacio de morfología regular, abierto a las parcelas colindantes, resolviendo mediante topografías las diferencias de cotas que se produzcan en las distintas parcelas.

Tendrán un carácter de área verde ajardinada y arbolada, pudiéndose pavimentar determinadas zonas a criterio del proyectista. Se definirán y dispondrán caminos que permitan el recorrido y acceso, mobiliario urbano que se adapte a los usos intrínsecos de un parque, mobiliario urbano para el desarrollo de actividades deportivas, fuentes y juegos de agua, juegos de niños, etc.

En el diseño de estos espacios libres se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.).

Artículo 88. Condiciones generales los espacios libres.

Tendrán un carácter de área verde ajardinada y arbolada, pudiéndose pavimentar determinadas zonas a criterio del proyectista. Se definirá y dispondrán mobiliario urbano que se adapte a los usos, mobiliario urbano para el desarrollo de actividades deportivas, fuentes y juegos de agua, juegos de niños, etc.

El uso de los espacios libres comprende a los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

Será de aplicación el Plan Director del Arbolado de Sevilla.

Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a los cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias. Igualmente, los espacios libres respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 23/46
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Esta Ordenanza afecta a la parcela identificada en el plano O.1 CALIFICACIÓN como IU.

Comprenden la reserva de suelo que podrá ser destinada para la instalación de las dos subestaciones eléctricas, así como la ampliación de la existente, y que tendrá además que cumplir con la normativa sectorial correspondiente.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DEL VIARIO PÚBLICO

Se trata del espacio de carácter público para el tránsito de personas y vehículos, y el transporte de mercancías.

El viario público relaciona la movilidad del peatón y su convivencia y la de otros usos. Representa el espacio que permite garantizar la funcionalidad urbana y una nueva concepción del espacio público donde se contemplan otros usos de servicios con limitación de velocidad (transporte de distribución y de los servicios, las emergencias y los vehículos de los residentes) compatibles con la movilidad del peatón y del ciclista y compatibles con el vehículo de paso y el transporte público de superficie que circula por las vías periféricas.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas Título VIII Normas de Urbanización de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización. Hasta tanto no se aprueben las mencionadas Ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el anexo II.B denominado "Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Será de aplicación el Plan Director del Arbolado de Sevilla.

Deberán respetarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 89. Zona de dominio público

Comprende la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de cinco (5) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Esta distancia se reduce a dos (2) metros, con la autorización del Ministerio de Fomento, sin ocasionar en ningún caso perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Se entiende por explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sea necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de las zonas de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

Previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudique a la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Artículo 90. Zona de protección

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a veinte (20) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

Artículo 91. Línea límite de edificación

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.

La línea límite de edificación se sitúa a veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. No obstante, lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer un línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Artículo 92. Obras en zona de dominio público o de protección

Los interesados que pretendan construir o reedificar en las zonas de dominio público o de protección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif a través del siguiente enlace web: https://www.adif.es/solicitud-de-actuaciones-en-zona-de-afeccion-del-ferrocarril.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES.

Artículo 93. Usos del Dominio Público Hidráulico

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
24/46

a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.

c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.

e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.

f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.

g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

h) Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.

Artículo 94. Usos permitidos en las zonas inundables

Los usos permitidos en las zonas inundables serán los agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, debiendo quedar prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, sea cual sea el uso al que estén destinadas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas, no incrementarán la superficie de zona inundable, no producirán afección a terceros, no agravarán los riesgos derivados de las inundaciones ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas, no se permitirá su uso como zona de acampada, no degradarán la vegetación de ribera existente, permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona ripiara, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

TÍTULO 9. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS

Artículo 95. Cautelas arqueológicas

El área de cautela arqueológica del yacimiento de Fuentequintillos, grafiada en el plano I.07, está establecida por un polígono con las siguientes coordenadas:

238420.32-4137812.86

238282.04-4138169.43

238469.87-4138203.82

238574.48-41338082.62

Tiene una superficie aproximada de unos 59.322 m2.

En la ordenación se prevé que quede incluido como parte del sistema general de espacios libres.

Sobre el área de protección arqueológica se prevé un terraplenado, en el ámbito de los viales, lo que garantiza la no afección con excavaciones o zanjas por debajo de la actual cota.

El yacimiento sigue estando cautelado bajo la figura de "zona de reserva arqueológica" por lo que cualquier movimiento de tierra previsto que pueda afectar a la cota de aparición de los restos arqueológicos, llevará aparejada una actuación arqueológica previa.

En cualquier caso, la Junta de Compensación, en virtud del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene la obligación de notificar a la Consejería de Cultura cualquier resto o evidencia arqueológica que pudiera ser detectada en el trascurso de las obras.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 25/46
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

TÍTULO 10. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 96. Recomendaciones generales



Las siguientes normas tienen como objetivo la sostenibilidad del desarrollo urbano en el Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", concretándose en las siguientes actuaciones:

• promoción de la reducción de producción de CO2

• fomento de la reducción del consumo energético, a través de la adecuada orientación de la edificación, la composición de las fachadas y la optimización de la captación de energía solar

• fomento de la reducción del consumo de agua, así como potenciación de la gestión integral del ciclo del agua a través del aprovechamiento del agua de lluvia y el reciclado de aguas grises

Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo suponen un modelo de realización de desarrollo urbano sostenible, sin perjuicio de la posibilidad de adopción de soluciones alternativas siempre que se acredite debidamente su misma o superior eficacia frente a las de referencia.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97. Objeto

El objeto es regular con criterios bioclimáticos la urbanización y edificación, entendiendo por criterios bioclimáticos aquellos que reducen los consumos de agua y de energía y que, en general, favorecen un uso más eficiente de los recursos utilizados en la urbanización y la edificación. También se entienden como criterios bioclimáticos aquellos cuya incidencia en la urbanización y edificación minimiza la huella ecológica de la ciudad.

Artículo 98. Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a todos los proyectos de Urbanización y ejecución que se desarrollen en el ámbito delimitado por el Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

Artículo 99. Competencia

Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Así mismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.

Artículo 100. Disposiciones normativas de referencia

Las presentes recomendaciones urbanísticas desarrollan los aspectos medioambientales y de sostenibilidad expuestos en el PGOU de Sevilla y en el Estudio de Impacto Ambiental del mismo. Dichos aspectos se establecen en la siguiente documentación de referencia:

a) Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística. Artículo 1.1.4, Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

b) Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño. Sección Segunda. Uso de Espacios Libres. Artículo 6.6.14. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

c) Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU). Sección Segunda. Uso de Espacios Libres. Artículo 6.6.16. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

d) Legislación de Aplicación. Capítulo I. Disposiciones Generales. Título IX. Normas Generales de Protección del medio urbano y natural. Artículo 9.1.2 Normas Urbanísticas PGOU de Sevilla.

e) Condiciones de diseño medioambiental. Capítulo I. Disposiciones Generales. Título IX. Normas Generales de Protección del medio urbano y natural. Artículo 9.2.9 Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

f) VI.6.2.6. Una ciudad más sostenible. Estudio de Impacto Ambiental del nuevo PGOU de Sevilla. Tomo III. Síntesis.

Las presentes recomendaciones serán reguladas y controladas en su ejecución por el Plan Especial sobre Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística en Avance.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
26/46

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 27/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Las recomendaciones contenidas en las presentes normas habrán de seguirse, pudiendo ser sustituidas por cualquier otro mecanismo debidamente justificado que asegure el cumplimiento de los objetivos de las mismas.

TÍTULO 11. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

Artículo 101. Ámbito pormenorizado de aplicación

Las determinaciones de esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Sistema Local Viario y Sistema General Viario del plano O.1. Calificación.

Artículo 102. Condiciones de diseño

La concepción del sistema viario se hará en función de la moderación del tránsito y favoreciendo la circulación de bicicletas y transporte público.

Todos los viarios deberán estar provistos de arbolado a ambos lados de sus límites, tal que su porte y caducidad permita el soleamiento de las zonas de recorrido peatonal durante los meses de invierno y su protección mediante sombras durante el verano, así como la protección y asoleo de fachadas según las estaciones. Se podrán combinar especies de hoja perenne de pequeño porte con especies de mayor porte caducas por motivos paisajísticos siempre y cuando no afecten al correcto funcionamiento ambiental.

Para el arbolado urbano se deberán alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, según los criterios establecidos en el Anexo I.

Se adoptarán pautas de diseño que tengan en consideración que los servicios de limpieza municipal utilizan preferentemente equipos mecánicos, razón por la que las zonas pavimentadas serán accesibles a estos, y se evitarán soluciones constructivas que impidan el acceso o no soporten el peso de medios mecánicos y obliguen a la limpieza manual.

Artículo 103. Condiciones de control hidrológico

a) Se evita colocar bocas de riego de agua potable en viales para baldeo de calles. Éste se deberá realizar con aguas depuradas.

b) Se recomienda el uso de aparcamientos en calzada con pavimentos permeables que incorporen en su diseño elementos que eviten la contaminación del subsuelo por infiltración.

c) Para favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación de suelos se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados y otras tecnologías con el mismo fin. Se establecen estos mínimos para los siguientes elementos:

- En aceras de ancho superior a 1,5 m. 20% de superficie permeable.

- Para bulevares y medianas: 50% de superficie permeable.

- Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

Artículo 104. Condiciones de ahorro energético

a) El Alumbrado Público deberá cumplir con Las Luminarias y Proyectores deberás cumplir con el Pliego de PRESRIPCIONES PARA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO redactado por el Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla.

b) El alumbrado público estar provisto de un sistema de telegestión y programa de identificación y mantenimiento, o mecanismo similar para facilitar su control.

c) Las Luminarias y Proyectores deberán cumplir las siguientes condiciones mínima, sin perjuicio de lo que al respecto disponga Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla con respecto a la redacción de los Proyectos de Urbanización.

-Temperatura de color 3000 K.

-Clase I

-Sistema de ahorro de energía basado en equipos de potencia variable telegestionados puntos a punto desde el centro de mando.

-Sistema de ahorro de energía basado en equipos de potencia variable autónomos con sistema de telegestión centralizado en el centro de mando.

-Antes de proceder al montaje de las luminarias sobre los soportes se retirará la pegatina con el código numérico que identifica la unidad de control, de forma que se genere un plano de situación que identifique cada luminaria con el Código numérico.

-Las luminarias, así como el sistema de telegestión deben ser programadas por la obra. A las 00.00 horas en horario estival (01/04 al 30/10) y a las 23.00 horas en no estival las luminarias reducirán su flujo luminoso un 30% respecto al máximo.

d) Para la determinación de las Clases de Alumbrado se seguirán las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo que al respecto disponga Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla con respecto a la redacción de los Proyectos de Urbanización.

-Factor de mantenimiento 0,75.
-En acerados y calzadas S1.
-Parques S1-S2.
-En paso de peatones CE2 e iluminancia vertical 40 lux.
-Rotondas referencia siguientes: Iluminancia media horizontal Em ≥ 40 lux, Uniformidad media Um ≥ 0,5, Deslumbramiento máximo GR ≤ 45.
-FHSinstalado luminarias inferior al 1%

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 105. Ámbito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los a los suelos calificados como Espacios Libres y Zonas Verdes locales y generales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Artículo 106. Condiciones de gestión del suelo

a) Siempre que sea posible, se utilizarán tierras excavadas para rellenar las zonas que lo requieran, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales.

b) Se conservará y hará acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos especiales deberá tratarse en forma de tepe.

c) El plan de mantenimiento de las zonas verdes preverá el uso de fertilizantes naturales.

Artículo 107. Condiciones de diseño

a) Se recomienda que al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo se trate con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien será ajardinado.

b) Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

c) Los espacios verdes, serán diseñados desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales utilizadas serán autóctonas o aclimatadas, según el Anexo I de las presentes Normas, elegidas según su idoneidad para el control térmico, la mejora de la calidad del aire, el control solar y la creación de sombras, así como el control paisajístico.

d) Se recomienda no utilizar tapizantes de altos requerimientos hídricos.

e) Se realizará un proyecto de jardinería para cualquier superficie a urbanizar. Éste aportará la información contenida en el Anexo I de las presentes Normas y deberá justificar la selección de especies de arbolado según su comportamiento medioambiental y microclimático, cumpliendo los criterios del Plan Director del Arbolado Urbano de Sevilla.

Artículo 108. Condiciones de control hidrológico

a) Se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.

b) Se recomienda recoger las aguas pluviales y su acumulación en aljibes o depósitos de iguales prestaciones para riego de al menos el 50% de la superficie de los espacios libres de nivel tres con pavimento no permeable siempre que, justificadamente, no se incorporen medidas para la recuperación de agua mediante tratamiento drenante y vertido al acuífero de al menos el 70 % de la superficie de dicho espacio libre.

c) Las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

d) Los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario para el ahorro energético.

e) Se recomienda el uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.

f) Se recomienda el uso de sistemas de microrregión en las zonas idóneas para este tipo de riego.

Artículo 109. Condiciones de ahorro energético

e) El Alumbrado Público deberá cumplir con Las Luminarias y Proyectores deberás cumplir con el Pliego de PRESRIPCIONES PARA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO redactado por el Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla.

f) El alumbrado público estar provisto de un sistema de telegestión y programa de identificación y mantenimiento, o mecanismo similar para facilitar su control.

g) Las Luminarias y Proyectores deberán cumplir las siguientes condiciones mínima, sin perjuicio de lo que al respecto disponga Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla con respecto a la redacción de los Proyectos de Urbanización.

-Temperatura de color 3000 K.

-Clase I

-Sistema de ahorro de energía basado en equipos de potencia variable telegestionados puntos a punto desde el centro de mando.

-Sistema de ahorro de energía basado en equipos de potencia variable autónomos con sistema de telegestión centralizado en el centro de mando.

-Antes de proceder al montaje de las luminarias sobre los soportes se retirará la pegatina con el código numérico que identifica la unidad de control, de forma que se genere un plano de situación que identifique cada luminaria con el Código numérico.

-Las luminarias, así como el sistema de telegestión deben ser programadas por la obra. A las 00.00 horas en horario estival (01/04 al 30/10) y a las 23.00 horas en no estival las luminarias reducirán su flujo luminoso un 30% respecto al máximo.

h) Para la determinación de las Clases de Alumbrado se seguirán las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo que al respecto disponga Servicio de Obras y Proyectos. ALUMBRADO PÚBLICO de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla con respecto a la redacción de los Proyectos de Urbanización.

-Factor de mantenimiento 0,75.
-En acerados y calzadas S1.
-Parques S1-S2.
-En paso de peatones CE2 e iluminancia vertical 40 lux.
-Rotondas referencia siguientes: Iluminancia media horizontal Em ≥ 40 lux, Uniformidad media Um ≥ 0,5, Deslumbramiento máximo GR ≤ 45.
-FHSinstalado luminarias inferior al 1%

CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE PARCELAS

Artículo 110. Ámbito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los espacios libres de parcelas lucrativas y dotacionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
28/46

Artículo 111. Condiciones de diseño

a) Se recomienda que al menos un 30 % de la superficie libre de parcela sea tratada con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien ser ajardinada.

b) Se recomienda que la urbanización interior asociada a la edificación se diseñe como espacio de amortiguación microclimática, que tenga un mínimo del 30% de superficie ajardinada con vegetación arbórea caduca, y se incorpore con carácter opcional elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc., siempre con circuitos de recuperación del agua).

c) Si existe espacio de aparcamientos en superficie interior a las parcelas, éste deberá utilizar pavimentos permeables, diseñados para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

Artículo 112. Condiciones de control hidrológico

a) Se recomienda realizar la recogida de aguas pluviales y posterior acumulación para su uso como riego de todas las zonas comunes exteriores no techadas con pavimento no permeable cuando éste supere en un 15% la superficie de parcela libre de edificación.

b) Se recomienda el uso de sistemas programables de riego automático para todas las superficies ajardinadas en el interior de las manzanas.

Artículo 113. Condiciones de ahorro energético

Se recomienda la instalación de acondicionamiento urbano centralizado con centrales de cogeneración de biomasa de ciclo combinado (electricidad-calefacción/ refrigeración).

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

Artículo 114. Ámbito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en este Título se aplicarán a los suelos calificados por el planeamiento urbanístico con usos residencial, servicios avanzados y equipamiento en cada uno de sus grados y tipologías, salvo que se indique lo contrario en el artículo respectivo.

Artículo 115. Condiciones de diseño generales

a) Todas las edificaciones deberán tener en cuenta la buena orientación e iluminación natural.

b) Se deberán diseñar la dimensión y sombreado de los elementos del hueco conforme a parámetros variables según la orientación y/o el número de plantas de la edificación, con el fin de optimizar el confort y habitabilidad de las edificaciones. Se incorporarán al diseño sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, tales como persianas y otros elementos de protección.

c) Se realizarán captación solar térmica y fotovoltaica según las prescripciones de la normativa vigente (CÓDIGO TÉCNICO D ELA EDIFICACIÓN y ORDENANZA PARA LA GESTIÓN DE LA ENERGÍA, EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA SOSTENIBILIDAD DE SEVILLA), debiendo estos sistemas estar plenamente integrados en el diseño formal de los edificios y/o elementos comunes.

d) Se recomienda que todos los huecos de fachadas con orientación sur - suroeste (45º) se protejan mediante elementos fijos o móviles para reducir el nivel de insolación estival. Si la configuración estética de la fachada admite elementos salientes, estos se diseñarán de manera que permitan el sombreado de los huecos en fachada en verano y el asoleo de los mismos en invierno, teniendo en cuenta los ángulos solares a mediodía de 76 y 28 respectivamente desde el sur.

e) Todas las estancias vivideras (de permanencia usual diaria mayor a 1 hora) deberán tener iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura).

f) Se seguirán las prescripciones del Artículo 2.4 Acondicionamiento térmico y acústico pasivo del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

g) Se recomienda que las ventanas o cristales se ubiquen en la cara interior de los muros de fachada.

h) Se recomienda que todos los cuerpos salientes tengan sombreamiento exterior para evitar su sobrecalentamiento y su funcionamiento como puentes térmicos al interior.

i) Para evitar el sobrecalentamiento en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se recomienda no permitir, en general, la utilización dominante de colores oscuros en acabados de fachadas y cubiertas, salvo que se demuestre que el proyecto constructivo implementará medidas de carácter bioclimático para atenuar el sobrecalentamiento producido por estos acabados.

j) Los sistemas de acondicionamiento de aire se proyectarán para reducir la contaminación ambiental de manera que el nivel sonoro quede un 5% por debajo del que se establece en la normativa aplicable.

Artículo 116. Condiciones de diseño de edificaciones residenciales

a) Se recomienda que la ordenación de la edificación sea tal que garantice para el día 21 de diciembre, al menos 1 hora de radiación solar directa sobre el 50% de la superficie de todas las fachadas de cada vivienda.

b) Se recomienda que todas las viviendas tengan al menos dos fachadas con orientación diferente (preferiblemente cercanas a la dirección norte-sur), configurándose de manera que todas las estancias dispongan de ventilación cruzada.

c) En general, se recomienda disponer salones y dormitorios al sur y cocinas, baños, despensas, zonas de trabajo que no requieran el sol al norte.

d) En caso de proyectarse miradores al sur o sur-este deberá asegurarse su sombreado y correcta ventilación durante el verano. Al norte, estos miradores deberán construirse de manera que se minimicen las pérdidas energéticas en invierno.

e) Se recomienda la utilización de terrazas como elemento de control solar, y no se deberá diseñar en ningún caso el cerramiento acristalado de terrazas orientadas al oeste.

f) Todas las estancias vivideras (salón, dormitorios, cocina) deberán contar con iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura).

g) Se recomienda que la organización interior de las viviendas sea tal que aproveche las mejores condiciones de iluminación natural controlada en los espacios principales, siendo la orientación preferente para los mismos la del arco sureste -sur - suroeste.

h) En el diseño de bloques de edificación debe considerarse la posibilidad de evitar zonas abiertas sobre pilotes, con objeto de reducir las corrientes de viento que se producen en las bases de edificaciones.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
29/46

i) En el momento de entregar las viviendas se suministrará a los usuarios información sobre instalación y sostenibilidad, posibilidad de reciclaje y origen de los materiales.

Condiciones de control hidrológico.

a) Se recomienda la recogida de aguas pluviales en las cubiertas de la edificación y su posterior acumulación en aljibes o depósitos de iguales para su uso como agua de riego.

b) Se recomienda la reutilización de aguas grises, -procedentes del reciclado de agua de duchas, lavabos y de sistemas de climatización-, preferentemente para su uso en limpieza por baldeo.

c) Se recomienda la instalación de dispositivos para la disminución de consumos tanto en servicios públicos, como en residencial privado y servicios terciarios.

d) Se recomienda ahorrar agua en el sistema hídrico de las edificaciones con la incorporación de dispositivos de control de caudal en grifos y la colocación de todos los inodoros con sistema de doble descarga. Se seguirán las prescripciones del Artículo 3.2 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas de PGOU de Sevilla.

e) Se recomienda el uso de electrodomésticos de alto rendimiento hídrico.

Artículo 117. Condiciones de ahorro energético

a) La iluminación artificial exterior utilizará lámparas energéticamente rentables y luminarias que eviten la contaminación lumínica, sin menoscabo del grado de iluminación y según las prescripciones contenidas en la ORDENANZA PARA LA GESTIÓN DE LA ENERGÍA, EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA SOSTENIBILIDAD DE SEVILLA.

b) Se recomienda la instalación eléctrica por control domótico de la vivienda (consumo energético y otras posibilidades).

c) Se recomienda la utilización de lámparas de bajo consumo en iluminación artificial interior.

d) Se recomienda el uso de electrodomésticos de alto rendimiento hídrico y bajo consumo.

e) Se instalarán captadores fotovoltaicos para la iluminación de las zonas comunes.

f) Se colocarán detectores de presencia para controlar las aperturas de luz en las zonas comunes.

g) El alumbrado de parking y zonas comunitarias se realizará con luces con encendidos por tramos.

h) Se instalarán ascensores de bajo consumo.

Artículo 118. Materiales de construcción y acabados

a) Los materiales a utilizar en la urbanización y edificación deberán ser elegidos en función de su ciclo de vida completo.

b) Se evitará la utilización de materiales cuyo proceso de fabricación o uso implique la generación de sustancias dañinas para el ser humano y/o sustancias contaminantes de difícil reciclado.

c) Se colocarán mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

d) Se usarán sistemas a base fibras naturales para el aislamiento.

e) Se deberán evitar todo tipo de pinturas con contenido en plomo.

f) Se deberá evitar la utilización de plásticos con cloruros, PVC.

g) Se recomienda la utilización de materiales de acabado con los siguientes criterios:

- pinturas interiores y exteriores ecológicas (transpirables).

- uso de pinturas hidrosolubles con proporción mínima de componentes tóxicos.

- en caso de utilizar papeles se recomienda que no sean satinados (PVC).

- los adhesivos a usar no deberán contener disolventes orgánicos.

- uso de barnices con base de cera, aceite o barnices ecológicos.

- las moquetas, preferiblemente de materia natural o sintéticas, con bajo nivel de VOC (compuestos orgánicos volátiles).

h) Se recomienda el uso de maderas procedentes de bosques sostenibles certificados, preferentemente producidas por el sector forestal español.

CAPÍTULO V. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Artículo 119. Gestión de RCD en los Proyectos de Urbanización y Edificación

En aquellas obras en las que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, la obtención de la licencia de obras estará supeditada a la incorporación en el proyecto de un Anexo de "Gestión de RCD durante la fase de ejecución" que desarrolle los siguientes capítulos:

- Enumeración y descripción de los RCDs que se van a producir durante las obras.

- Cuantificación de los volúmenes esperados y descripción de la gestión temporal de los volúmenes a lo largo de la vida de la obra.

- Presentación de la capacitación técnica del gestor autorizado de RCDs.

- Copia de un precontrato de prestación de servicios entre el promotor / constructor y el gestor.

Durante la fase de construcción se ha de impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales, y si los alcanzan, deberá ocurrir con el menor contenido posible de sólidos y nutrientes.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
30/46

Artículo 120. Gestión de los RCD en obras con licencia no sujetas a proyecto.

El Ayuntamiento, a través de la correspondiente ordenanza fiscal, exigirá de los promotores o propietarios de la obra que requiera transporte o gestión del escombro producido (sacos, contenedores o cualquier otro medio), la tasa correspondiente que asegure la garantía del correcto vertido a punto limpio o gestor autorizado.

Sevilla, febrero de 2.025

Miguel Ángel Rojas Rodríguez Jose Antonio Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 31/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

ANEXO. ESPECIES RECOMENDADAS

Plan Director del Arbolado Urbano de Sevilla

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 32/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

ESPECIE		ALTURA	FORMA	PORTE GLOBAL	HOJA	USO	Necesidades hídricas (Wucols IV 2014)	Índice de humedad (Navés 1995)	Zona USDA	CONDICIONANTES
Acacia baileyana		Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	-	SM	9-11	-
Acacia cyanophylla		Medio	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	-	SE	9-11	-
Acacia farnesiana		Medio	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	-	SE	9-11	-
Acacia karroo		Medio	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	-	SE	9-11	-
Acacia longifolia		Pequeño	Irregular	P	Perenne	Zona verde	-	SM	9-11	-
Acacia pendula	Ancha	Medio	Péndula	M	Perenne	Zona verde	-	-	8-11	-
Acacia retinoides	Mediana	Pequeño	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	-	SM	8-11	-
Acacia visco (Albizia procera)	Tendida			M	Perenne	Zona verde	-	-	8-10	-
Albizia julibrissin	Ancha	Medio	Tendida	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	8-10	-
Albizia julibrissin 'Boubri'	Ancha	Medio	Tendida	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	8-10	-
Albizia julibrissin 'Summer Chocolate'	Mediana	Medio	Tendida	M	Caduca	Zona verde	M	SD	8-10	-
Argania spinosa	Ancha	Pequeño	Esférica	M	Perenne	Zona verde	-	-	9-11	-
Bauhinia purpurea	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	9-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Bauhinia variegata	Ancha	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Bauhinia x blakeana	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Brachychiton acerifolius	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona	-	SD	9-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. No tolera

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
33/46

						verde				suelos encharcados.
Brachychiton populneus	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. No tolera suelos encharcados.
Brachychiton rupestris	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	-
Brahea armata	Estrecha	Medio	Columnar	P	Perenne	Zona verde	M	-	9-11	-
Broussonetia papyrifera	Ancha	Medio	Esférica	M	Caduca	Zona verde	-	SD	7-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Butia capitata	Mediana	Medio	Columnar	M	Perenne	Zona verde	M	-	8-11	-
Butia yatay	Mediana	Medio	Columnar	M	Perenne	Zona verde	M	-	8-11	-
Caesalpinia gilliesii	Estrecha	Pequeño	Irregular	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	9-11	-
Callistemon citrinus	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	-
Callistemon speciosus	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Zona verde	M	-	9-11	-
Carya illionensis	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	7-10	-
Casuarina cunninghamiana	Mediana	Medio	Columnar	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	8-11	-
Casuarina equisetifolia	Mediana	Medio	Columnar	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	-	SM	9	-
Ceiba insignis	Ancha	Medio	Irregular	M	Caduca	Zona verde	M	-	10	-
Ceiba speciosa	Ancha	Medio	Irregular	M	Caduca	Zona verde	M	-	9-11	-
Celtis australis	Muy Ancha	Grande	Aparasolada	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	7-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. Las heridas de poda son habitualmente la vía de

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 34/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

										entrada del hongo descomponedor *Inonotus rickii,* peligroso en esta especie. Especie a limitar su uso por exceder la proporción del 5 % de presencia en la ciudad.
Celtis julianae	Ancha	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	3-9	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Celtis occidentalis	Muy Ancha	Grande	Aparasolada	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	7-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Ceratonia siliqua	Ancha	Medio	Aparasolada	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	9-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Cercis siliquastrum	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	?	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Cercis siliquastrum'Alba'	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-10	-
Cercis siliquastrum 'Bodnant'	Mediana	Pequeño	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-10	-
Chamaerops humilis	Estrecha	Pequeño	Columnar	P	Perenne	Zona verde	M	SM	8-11	-
Chamaerops humilis var. arborescens	Estrecha	Pequeño	Columnar	P	Perenne	Zona verde	M	SM	8-11	-
Chilopsis linearis	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SE	8-11	-
× Chitalpa tashkentensis 'Minsum'	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	8-11	-
× Chitalpa tashkentensis 'Pink Dawn'	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	8-11	-
Cinnamomum camphora	Ancha	Grande	Columnar	G	Perenne	Zona verde	M	SD	9-11	-
Cocculus laurifolius	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Perenne	Zona verde	-	-	8-10	En lugares umbrosos y húmedos y suelos frescos.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 35/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Cordyline australis	Estrecha	Medio	Columnar	P	Perenne	Zona verde	M	SD	9-11	-
Crataegus monogyna	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Zona verde	M	SD	7-9	Sólo recomendado para situaciones frescas y húmedas en zona verde
Cupressus arizonica var. glabra	Mediana	Medio	Ovoidal	G	Perenne	Zona verde	-	SD	7-10	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla.
Cupressus funebris	Mediana	Medio	Péndula	G	Perenne	Zona verde	-	SD	8-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla.
Cupressus lusitanica	Mediana	Medio	Ovoidal	G	Perenne	Zona verde	-	SD	7-10	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla.
Cupressus sempervirens	Estrecha	Medio	Columnar	M	Perenne	Zona verde	M	SM	7-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Cupressus sempervirens 'Stricta'	Estrecha	Medio	Columnar	M	Perenne	Zona verde	M	SM	7-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Delonix regia	Muy Ancha	Medio	Aparasolada	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	11	-
Diospyros kaki	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Zona verde	M	-	8-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Dracaena draco	Muy Ancha	Medio	Aparasolada	G	Perenne	Zona verde	-	SD	10-11	-
Elaeagnus angustifolia	Estrecha	Pequeño	Tendida	M	Caduca	Zona verde	?	SE	7-9	Formación tortuosa. Se desaconseja en viario.
Eriobotrya japonica	Mediana	Medio	Esférica	P	Perenne	Zona verde	M	SD	8-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Erythrina caffra	Muy Ancha	Grande	Tendida	G	Caduca	Zona verde	-	SM	9-11	Cierta propensión al fallo estructural. Produce elementos tóxicos. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Erythrina crista-galli	Ancha	Medio	Tendida	M	Caduca	Zona verde	M	SD	9-11	Produce elementos tóxicos. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Eucalyptus camaldulensis	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Perenne	Zona verde	M	SD	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión al fallo estructural. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
36/46

Eucalyptus globulus	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Perenne	Zona verde	M	SD	8-10	Cierta propensión al fallo estructural. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Feijoa sellowiana	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Zona verde	-	SD	8-11	-
Ficus benjamina	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Perenne	Zona verde	M	-	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Ficus carica	Mediana	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Zona verde	?	SM	8-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Ficus elastica	Muy Ancha	Grande	Aparasolada	G	Perenne	Zona verde	-	-	10-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Ficus macrophylla	Muy Ancha	Grande	Aparasolada	G	Perenne	Zona verde	-	-	10-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión al fallo estructural cuando no presenta columnas de raíces adventicias, particularmente por fénomeno de SBD (Caídas Súbitas de Ramas en Verano). Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Ficus microcarpa	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Ficus rubiginosa	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	?	-	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Firmiana simplex	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	SD	7-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Fraxinus americana	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-10	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla, por lo que se recomienda de manera general el empleo de individuos femeninos. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Fraxinus angustifolia	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-10	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla, por lo que se recomienda de manera general el empleo de individuos femeninos.
Fraxinus ornus	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona	-	-	7-9	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla, por lo que se recomienda de manera

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 37/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

						verde				general el empleo de individuos femeninos.
Ginkgo biloba	Ancha	Grande	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	?	-	7-10	Los frutos de sus ejemplares femeninos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Ginkgo biloba 'Autumn Gold'	Mediana	Medio	Columnar	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	?	-	7-10	Los frutos de sus ejemplares femeninos pueden llegar a producir molestias.
Ginkgo biloba 'Fastigiata'	Mediana	Medio	Columnar	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	?	-	7-10	Los frutos de sus ejemplares femeninos pueden llegar a producir molestias.
Gleditsia triacanthos 'Draves'	Mediana	Pequeño	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos 'Elegantissima'	Mediana	Pequeño	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos 'Emerald Cascade'	Mediana	Pequeño	Péndula	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos f. inermis	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. No posee espinas por lo que es apta para viario.
Gleditsia triacanthos 'Rubylace'	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Mediana	Medio	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Mediana	Medio	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Mediana	Medio	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SD	7-10	-
Grevillea robusta	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	9-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
38/46
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Jacaranda mimosifolia	Muy Ancha	Grande	Aparasolada	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Juniperus oxycedrus	Estrecha	Pequeño	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	M	SM	7-10	-
Koelreuteria bipinnata	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	7-10	-
Koelreuteria paniculata	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Lagerstroemia indica	Estrecha	Pequeño	Ovoidal	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	7-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Sus necesidades hídricas pueden hacerla vulnerable ante escenarios de cambio climático con mayor deficiencia de humedad.
Lagerstroemia speciosa	Estrecha	Pequeño	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	-	10-11	-
Lagunaria patersonii	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	-	SD	10-11	Produce una pelusa urticante y molesta.
Ligustrum lucidum	Mediana	Medio	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	8-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Ligustrum lucidum 'Excelsum Superbum'	Mediana	Medio	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	8-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Maclura pomifera	Ancha	Grande	Esférica	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	SD	7-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Magnolia grandiflora	Mediana	Medio	Esférica	G	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Melia azedarach	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SM	8-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión a sufrir roturas de largas ramas laterales expuestas a la carga del viento. Produce elementos tóxicos. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. Especie a limitar su uso por exceder la proporción del 5 % de presencia

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
39/46
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

										en la ciudad.
Melia azedarach 'Umbraculifera'	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	SM	8-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión a sufrir roturas de largas ramas laterales expuestas a la carga del viento. Produce elementos tóxicos. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Morus alba	Mediana	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-9	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Morus alba 'Fruitless'	Mediana	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-9	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Morus alba 'Pendula'	Mediana	Pequeño	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-9	Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Morus kagayamae	Mediana	Pequeño	Péndula	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	-	7-9	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Morus nigra	Mediana	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Zona verde	-	-	7-9	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Myoporum acuminatum	Estrecha	Pequeño	Ovoidal	P	Perenne	Zona verde	-	-	9-11	Produce elementos tóxicos.
Myoporum laetum	Estrecha	Pequeño	Ovoidal	P	Perenne	Zona verde	-	-	9-11	-
Nerium oleander	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	Produce elementos tóxicos.
Olea europaea	Mediana	Medio	Irregular	M	Perenne	Zona verde	L	SM	8-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Olea europaea var. sylvestris	Mediana	Medio	Irregular	M	Perenne	Zona verde	L	SM	8-11	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 40/46
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Paliurus spina-christi	Mediana	Medio	Irregular	M	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	Producción de espinas.
Parkinsonia aculeata	Mediana	Pequeño	Péndula	P	Caduca	Zona verde	L	SM	9-11	Producción de espinas.
Paulownia tomentosa	Ancha	Medio	Aparasolada	G	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	Sólo recomendado para situaciones de buena disponibilidad de agua y nutrientes. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Persea americana	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Perenne	Zona verde	-	SD	10-11	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Phillyrea angustifolia	Estrecha	Pequeño	Cónica	P	Perenne	Zona verde	-	-	7-10	Recomendada sólo como especie acompañante en zonas seminaturales. Contribuye a la generación de alergias.
Phoenix dactylifera	Mediana	Grande	Esférica	G	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	9-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión al fallo estructural en la ciudad. Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Photinia glabra	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	?	-	7-10	-
Photinia serrulata	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Los suelos básicos pueden generar clorosis en las hojas.
Photinia x fraseri	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Arbolado viario	M	-	7-10	-
Phytolacca dioica	Muy Ancha	Grande	Tendida	G	Caduca	Zona verde	-	SD	10-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Produce elementos tóxicos. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Pinus canariensis	Muy Ancha	Grande	Cónica	G	Perenne	Zona verde	M	SD	8-11	Sensibilidad a plagas y enfermedades.
Pinus halepensis	Ancha	Grande	Irregular	G	Perenne	Zona verde	M	SM	7-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. Porte algo tortuoso.
Pinus pinea	Muy Ancha	Grande	Tendida	G	Perenne	Zona verde	M	SD	8-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades.Propensión al fallo estructural en pradera. No se recomienda su plantación bajo estas condiciones. Fuerte exigencia de planta de calidad sin espiralización. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
41/46
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Pistacia lentiscus	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Zona verde	?	SM	7-11	-
Pittosporum tobira	Estrecha	Pequeño	Aparasolada	P	Perenne	Zona verde	-	-	9-11	-
Platanus x hispanica	Muy Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	H	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión al fallo estructural en la ciudad por termita. No se recomienda su plantación en zonas donde existan ejemplares viejos afectados por esta plaga. Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Plumeria rubra	Ancha	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Zona verde	M	-	10-11	-
Podocarpus nerifolius	Mediana	Pequeño	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	-	SD	10-11	-
Poncirus trifoliata	Estrecha	Pequeño	Irregular	P	Caduca	Zona verde	-	SD	7-10	-
Prosopis chilensis	Ancha	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	8-11	-
Prosopis juliflora	Ancha	Medio	Aparasolada	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	8-11	-
Prunus dulcis	Mediana	Pequeño	Esférica	M	Caduca	Zona verde	-	-	7-9	Es susceptible de numerosas plagas. El terreno debe ser permeable, no tolera suelos arcillosos.
Psidium guajava	Mediana	Medio	Columnar	P	Perenne	Zona verde	M	-	10-11	-
Punica granatum	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Zona verde	M	SM	8-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.
Quercus cerris	Muy Ancha	Grande	Cónica	M	Caduca	Zona verde	?	-	7-10	-
Quercus coccifera	Estrecha	Pequeño	Esférica	M	Perenne	Zona verde	-	SM	7-10	-
Quercus faginea	Muy Ancha	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	?	SD	7-10	Tolera suelos pobres aunque drenados.
Quercus ilex subsp. ballota	Muy Ancha	Grande	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	7-10	Requiere suelos bien drenados
Quercus pubescens	Ancha	Grande	Esférica	M	Caduca	Zona verde	-	SD	7-10	-

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 42/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Quercus suber	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	-	-	8-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Quercus virginiana	Muy Ancha	Grande	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	7-10	-
Quillaja saponaria	Muy Ancha	Medio	Esférica	G	Perenne	Zona verde	?	SD	9-10	-
Robinia hispida	Mediana	Pequeño	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	-	SD	7-10	-
Robinia pseudoacacia	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Cierta propensión al fallo estructural en la ciudad, particularmente la Robinia 'Casque Rouge', cultivar no recomendado. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Robinia pseudoacacia 'Appalachia'	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Ancha	Grande	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Robinia pseudoacacia 'Frisia'	Ancha	Medio	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis'	Estrecha	Medio	Columnar	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	Mediana	Medio	Cónica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Mediana	Medio	Esférica	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Ancha	Grande	Ovoidal	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: Firmado 43/46
Estado:
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Robinia x margaretta 'Pink Cascade'	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Sensibilidad a plagas y enfermedades
Schinus molle	Ancha	Medio	Péndula	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	9-11	Produce elementos tóxicos. Sus frutos pueden llegar a producir molestias. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. No tolera suelos encharcados.
Schinus polygamus	Ancha	Medio	Péndula	M	Perenne	Zona verde	M	-	7-10	-
Schinus terebinthifolius	Mediana	Medio	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	10-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Styphnolobium japonicum 'Dot'	Estrecha	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	-
Styphnolobium japonicum 'Fleright'	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	-
Styphnolobium japonicum	Ancha	Grande	Esférica	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Styphnolobium japonicum 'Columnare'	Mediana	Medio	Columnar	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Styphnolobium japonicum 'Pendulum'	Ancha	Medio	Péndula	M	Caduca	Zona verde	M	SD	7-10	-
Styphnolobium japonicum 'Regent'	Mediana	Medio	Ovoidal	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	7-10	-
Syagrus romanzoffiana	Estrecha	Medio	Esférica	M	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	-	10-11	-
Tamarix africana	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	-	SM	7-10	Porte tortuoso. Se desaconseja en viario. Habitualmente afectado por el hongo descomponedor Inonotus tamaricis.
Tamarix aphylla	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	VL	-	7-10	Porte tortuoso. Se desaconseja en viario. Habitualmente afectado por el hongo descomponedor Inonotus tamaricis.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 44/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

Tamarix gallica	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	-	SM	7-10	Porte tortuoso. Se desaconseja en viario. Habitualmente afectado por el hongo descomponedor Inonotus tamaricis.
Tamarix ramosissima	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	-	SM	7-10	Porte tortuoso. Se desaconseja en viario. Habitualmente afectado por el hongo descomponedor Inonotus tamaricis.
Tamarix ramosissima 'Pink Cascade'	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	Porte tortuoso. Se desaconseja en viario. Habitualmente afectado por el hongo descomponedor Inonotus tamaricis.
Tamarix tetrandra	Estrecha	Pequeño	Irregular	E	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	-
Taxodium distichum	Ancha	Medio	Cónica	G	Caduca	Zona verde	-	-	7-10	Precisa elevada humedad y ambiente fresco. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.Tolera suelos encharcados constantemente pero no la salinidad.
Taxodium mucronatum	Ancha	Medio	Ovoidal	G	caduca	Zona verde	-	-	7-10	Precisa elevada humedad y ambiente fresco. Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Tetraclinis articulata	Mediana	Pequeño	Irregular	M	Perenne	Zona verde	-	SM	9-11	-
Thevetia peruviana	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Perenne	Zona verde	M	-	10-11	-
Thuja orientalis	Mediana	Medio	Cónica	M	Perenne	Zona verde	-	-	7-10	Especie con elevado potencial alergénico en Sevilla.
Tipuana tipu	Muy Ancha	Grande	Tendida	G	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	9-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales. Especie a limitar su uso por exceder la proporción del 5 % de presencia en la ciudad.
Trachycarpus fortunei	Estrecha	Pequeño	Columnar	P	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	8-11	-
Vitex agnus-castus	Mediana	Pequeño	Irregular	P	Caduca	Zona verde	L	-	7-10	-
Washingtonia filifera	Mediana	Grande	Columnar	G	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	9-11	-
Washingtonia robusta	Mediana	Grande	Columnar	G	Perenne	Arbolado viario / Zona verde	M	SM	10-11	-

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
45/46
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

x Chitalpa tashkentensis	Mediana	Pequeño	Esférica	P	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	L	-	8-11	Propensión a producir afecciones al pavimento en alcorques de tamaños tradicionales.
Yucca elephantipes	Estrecha	Medio	Columnar	M	Perenne	Zona verde	?	SM	11	-
Ziziphus jujuba	Ancha	Medio	Irregular	M	Caduca	Arbolado viario / Zona verde	M	SD	8-10	Sus frutos pueden llegar a producir molestias.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 46/46
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:11
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uSxBof7X6vp6AOSdor4+CA==

(IA)
FACTOR(IA)

DOCUMENTO 3. CARTOGRAFÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Estado	Fecha y hora
		Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

(IA)
FACTOR(IA)

3.1 CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

3.2 CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		

(IA)
FACTOR(IA)

3.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Estado	Fecha y hora
		Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		

(IA)
FACTOR(IA)

ÍNDICE CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

I.01. SITUACIÓN

I.02. PLANEAMIENTO VIGENTE

I.03. TOPOGRÁFICO

I.04. CATASTRO

I.05. PROPIEDADES

I.06. USOS Y EDIFICACIONES

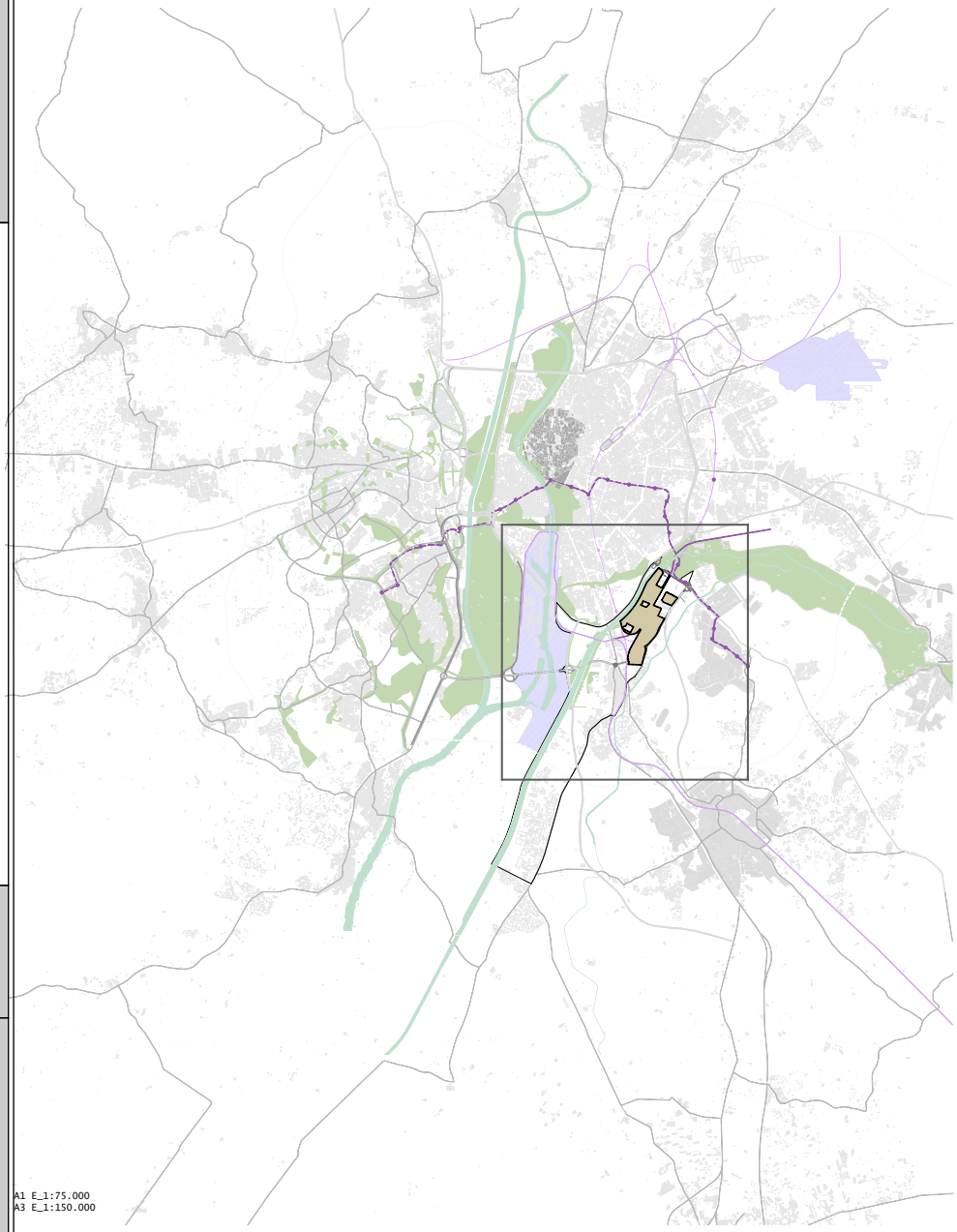
I.07. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

I.08. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

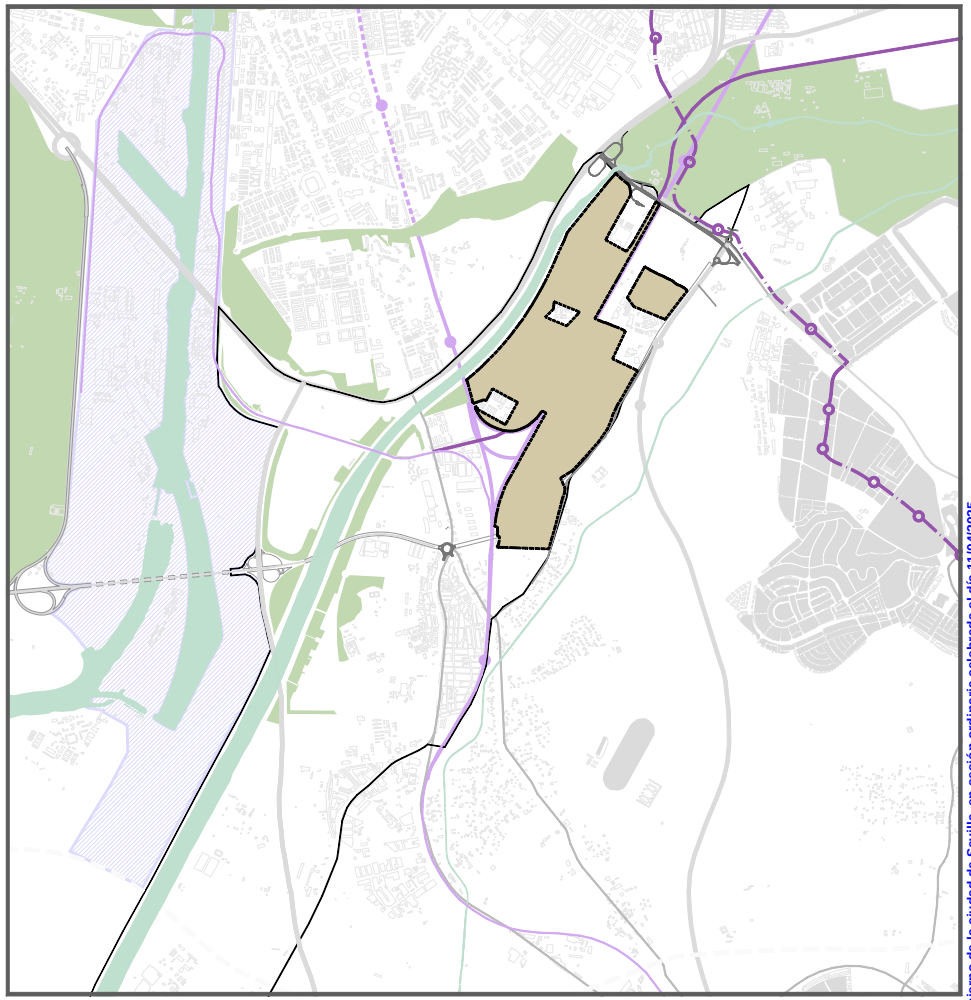
- I.08.1 Red viaria y ferroviaria
- I.08.2 Hidrología y drenaje
- I.08.3 Abastecimiento
- I.08.4 Saneamiento
- I.08.5 Red Eléctrica
- I.08.6 Telecomunicaciones
- I.08.7 Gas natural

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: PxZUh4c7ElkLZoj/HGsOiw==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 4/9
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:27:26
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElkLZoj/HGsOiw==



A1 E_1:75.000
A3 E_1:150.000



A1 E_1:20.000
A3 E_1:40.000

LÍNEA FERROCARRIL

METRO_LÍNEA 1 — Estadión

LÍNEAS BUS URBANO — Comienzo/final línea — Parada

32 Plaza del Duque/ Polígono Sur

31 Prado San Sebastián/ Polígono Sur

38 Prado San Sebastián/ UPO

34 Prado San Sebastián/ Los Bermejales

RED DE CARRETERAS

ÁREA AEROPORTURIA

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla — FEBRERO 2025

I.01

PLANO DE SITUACIÓN — VARIAS

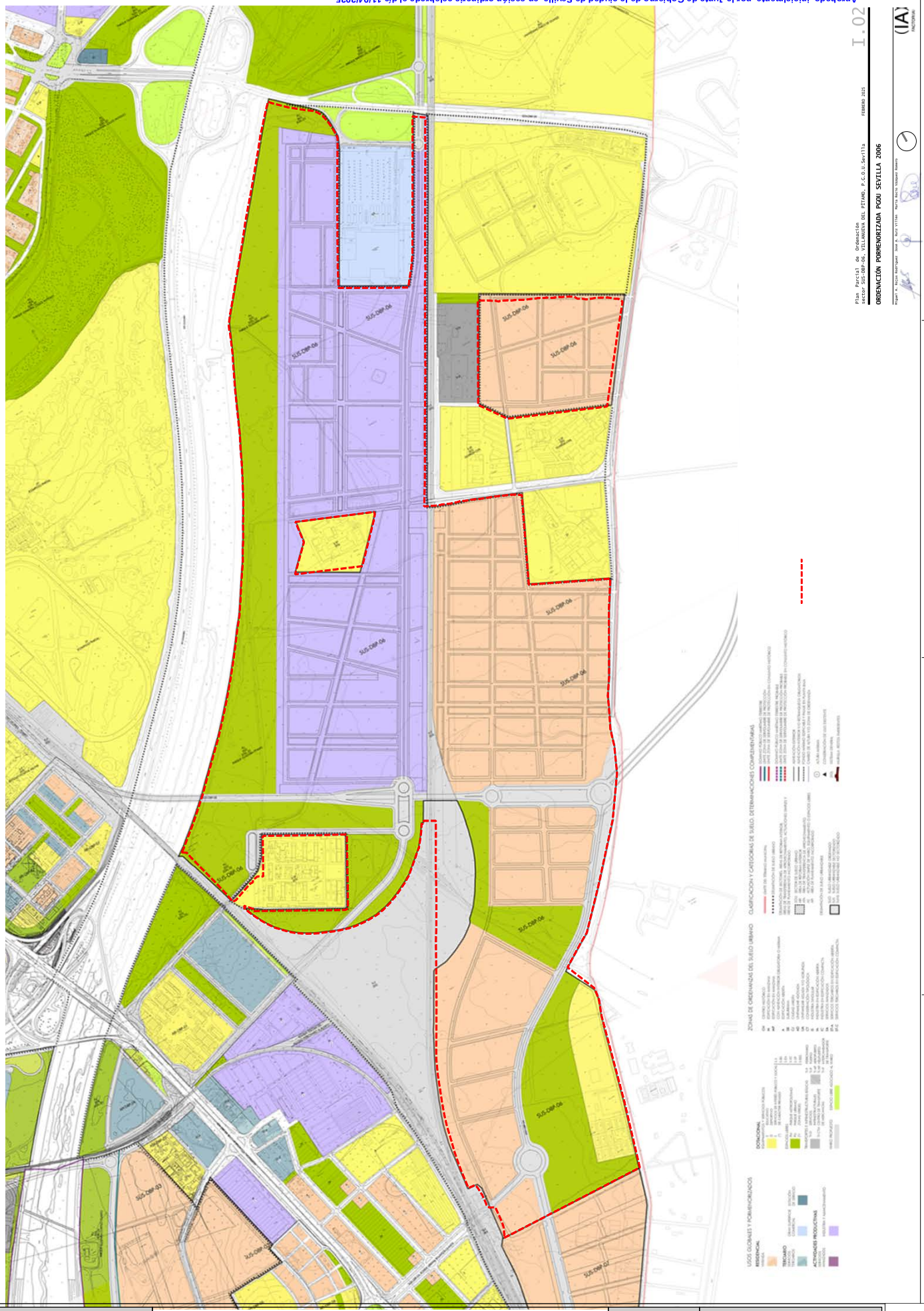
Miguel A. Rojas Rodríguez — José A. Ruiz Villén — María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		



Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

I.03

TOPOGRÁFICO

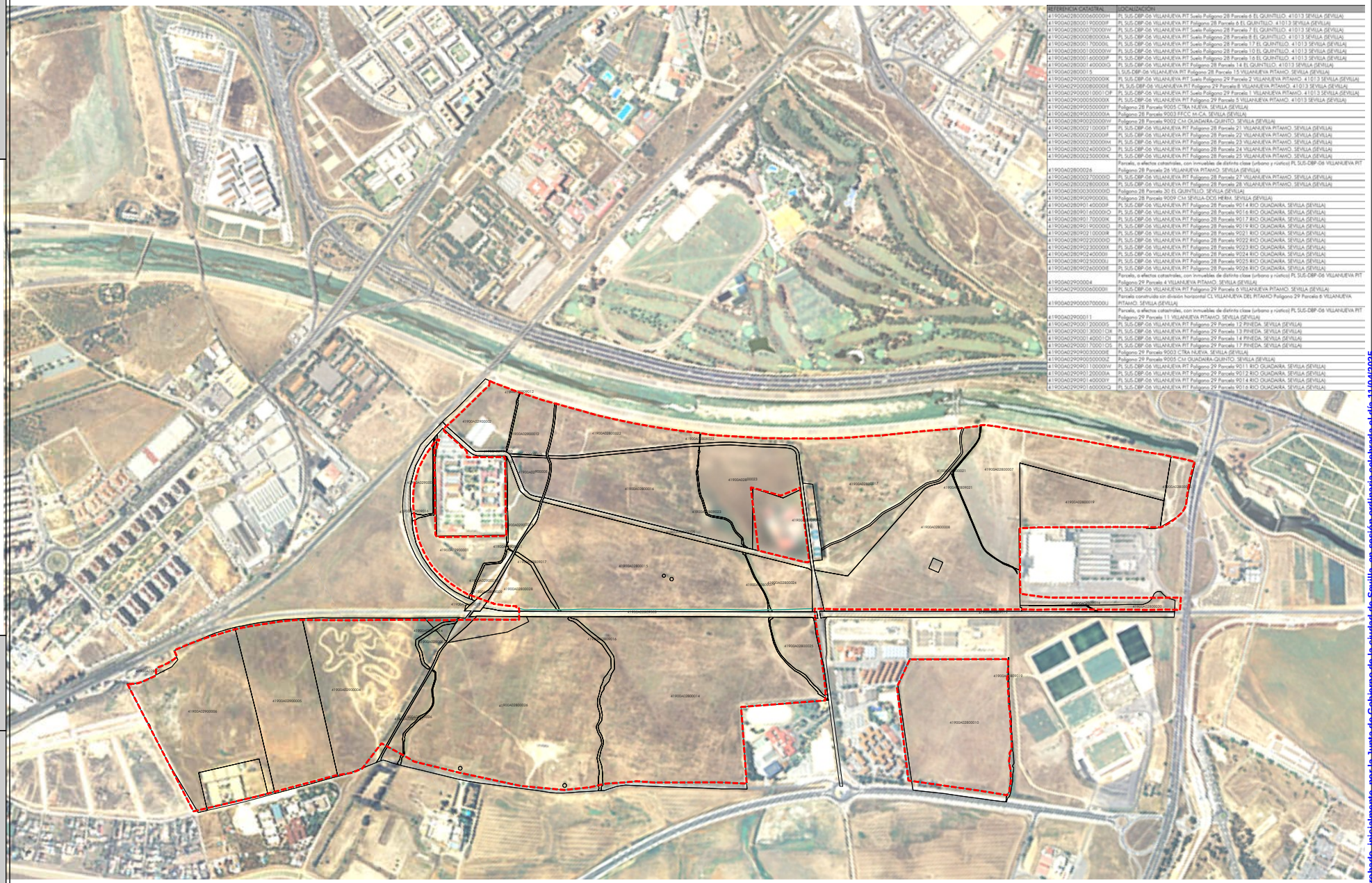
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==
Estado | Firmado
Fecha y hora | 16/04/2025 13:27:26
Página | 7/9



REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN
41900A028000060000IH	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 6 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000190000IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 6 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000070000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 7 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000080000IA	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 8 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000170000IL	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 17 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000100000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 10 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000160000IP	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 28 Parcela 16 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000140000IG	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 14 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A02800015	L SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 15 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000020000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 29 Parcela 2 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000080000IE	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 8 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000010001OP	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Poligono 29 Parcela 1 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000050000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 5 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090050000IY	Poligono 28 Parcela 9005 CTRA NUEVA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090030000IA	Poligono 28 Parcela 9003 FFCC M-CA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090020000IW	Poligono 28 Parcela 9002 CM GUADAIRA-QUINTO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000210000IT	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 21 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000220000IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 22 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000230000IM	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 23 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000240000IO	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 24 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000250000IK	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 25 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A02800026	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 26 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000270000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 27 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000280000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 28 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028000300000ID	Poligono 28 Parcela 30 EL QUINTILLO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090090000IL	Poligono 28 Parcela 9009 CM SEVILLA-DOS HERM. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090140000IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9014 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090160000IO	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9016 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090170000IK	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9017 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090190000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9019 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090210000IR	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9021 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090220000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9022 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090230000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9023 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090240000II	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9024 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090250000IJ	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9025 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A028090260000IE	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 28 Parcela 9026 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A02900004	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 4 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000060000II	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 6 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000070000IJ	Parcela construida sin división horizontal CL VILLANUEVA DEL PITAMO Poligono 29 Parcela 6 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A02900011	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 11 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000120000IS	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 12 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000130001OX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 13 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000140001OI	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 14 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029000170001OS	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 17 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090030000IE	Poligono 29 Parcela 9003 CTRA NUEVA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090050000IZ	Poligono 29 Parcela 9005 CM GUADAIRA-QUINTO. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090110000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 9011 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090120000IA	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 9012 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090140000IY	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 9014 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)
41900A029090160000IQ	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Poligono 29 Parcela 9016 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)

Delimitación del ámbito

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

I.04

CATASTRO

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

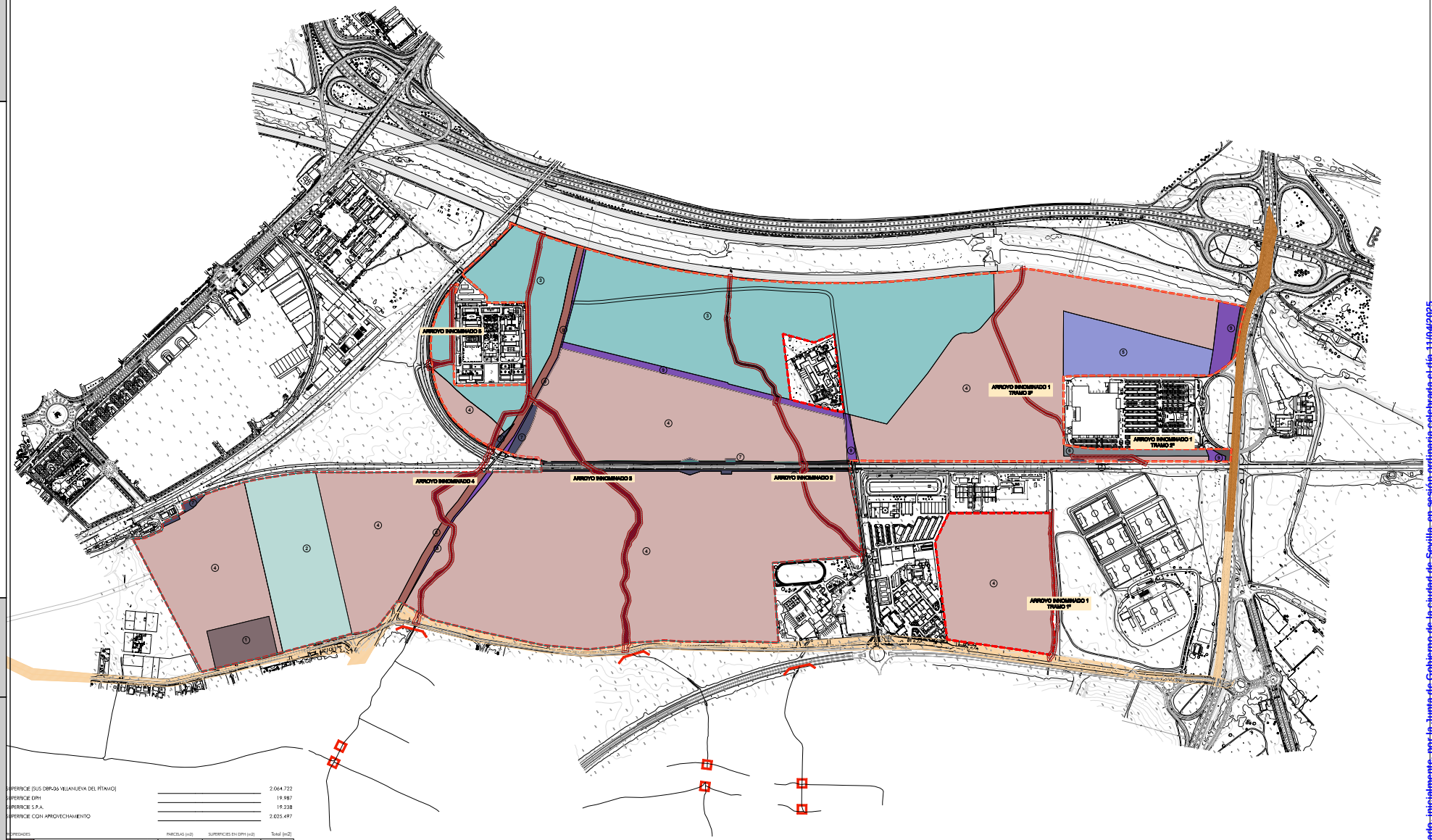
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:26
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PxZUh4c7ElKLZoj/HGsOiw==		

Código Seguro De Verificación
PXZUh4c7ElkLZoj/HGSOiw==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PXZUh4c7ElkLZoj/HGSOiw==
Estado
Firmado
Fecha y hora
16/04/2025 13:27:26
Página
9/9



SUPERFICIE [SUS DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO]	2.064.722
SUPERFICIE DPH	19.987
SUPERFICIE S.P.A.	19.238
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	2.025.497

PROPIEDADES	PARCELAS (m2)	SUPERFICIES EN DPH (m2)	Total (m2)
[Tenis Pítamo]	20.000		20.000
2 [Tinsa]	100.000		100.000
3 [Comunidad Autónoma de Andalucía]	424.369	4.778	419.591
4 [Comunidad de Bienes]	1.361.747	14.361	1.347.386
5 [Feria]	54.783		54.783
6 [Carrefour]	8.812		8.812
7 [ADIF]	17.531	253	17.278
8 [Consejería de Medio Ambiente]	22.148	443	21.705
9 [Otros]	36.094	152	35.942
	2.045.484	19.987	2.025.497

Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08

CHG_Dominio Público Hidráulico

CHG_Superficie ZSP en el sector

Nota:

La estructura de la propiedad que se incorpora es la derivada del levantamiento topográfico realizado al efecto de la constitución de la Junta de Compensación, aportada por la misma.

Las posibles discrepancias que puedan derivarse respecto de los títulos de propiedad aportados por los propietarios serán resueltos en los preceptivos Proyectos de Reparcelación.

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

I.05

PROPIEDADES

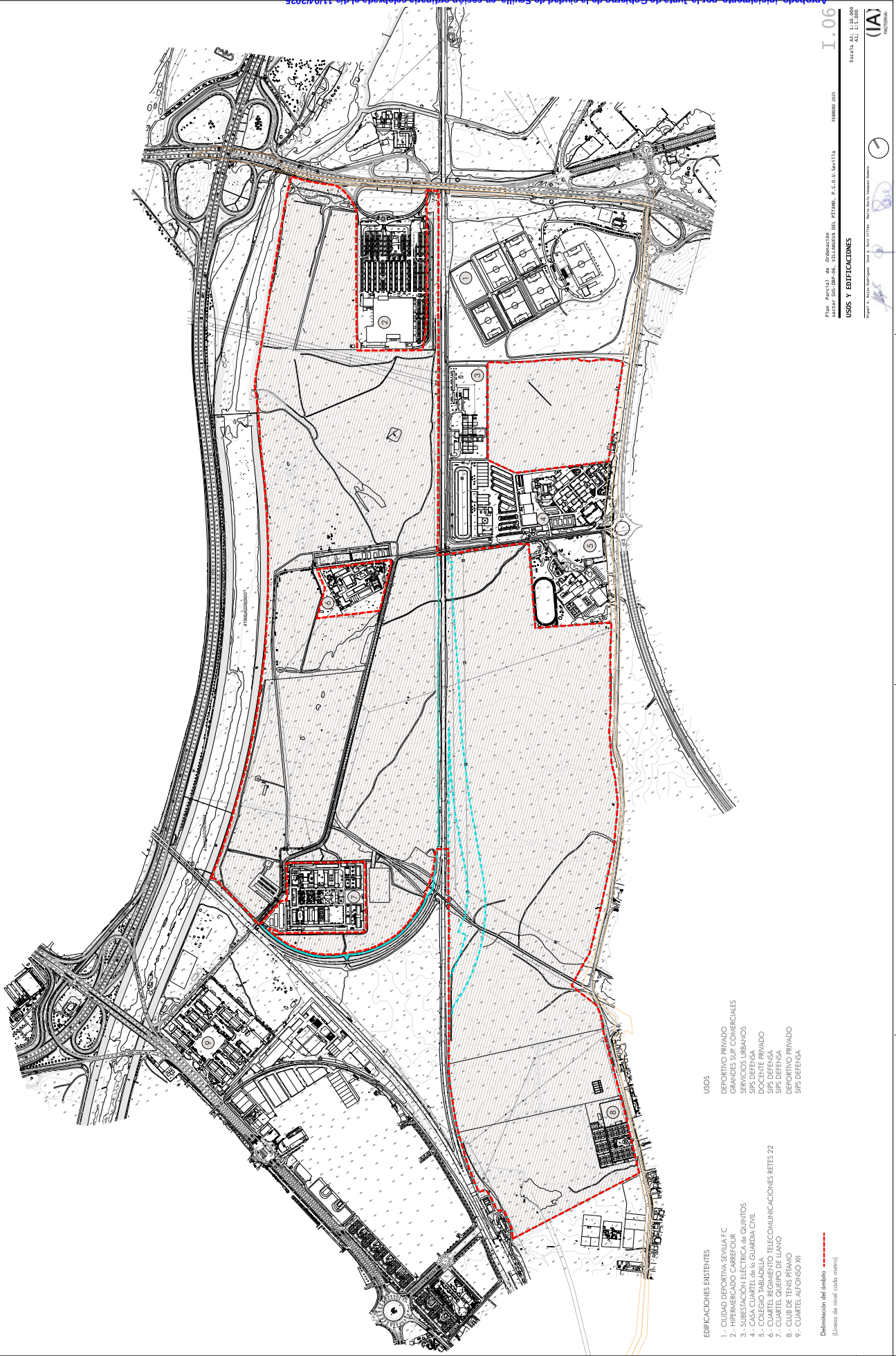
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas Marta Recio Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

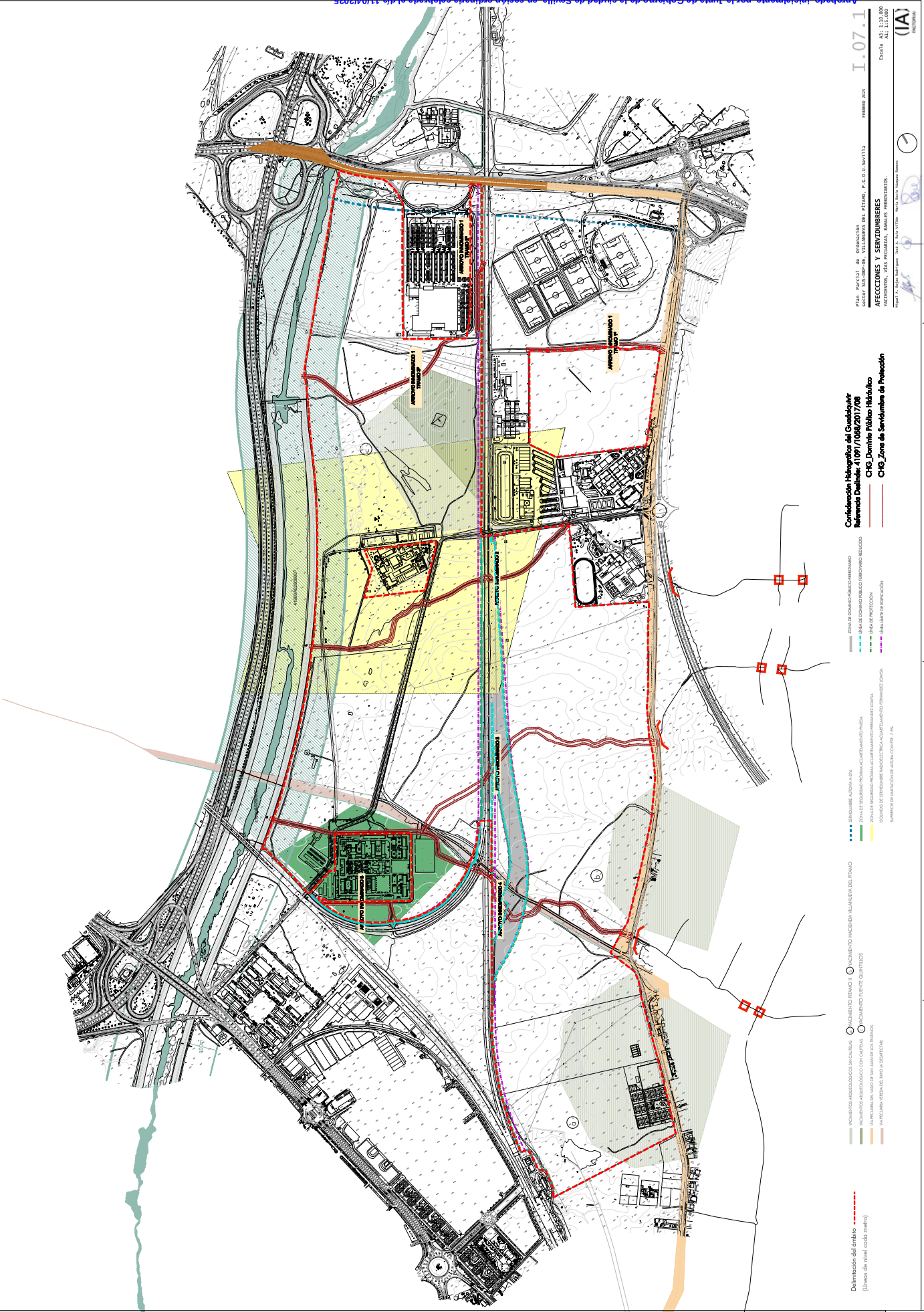
Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

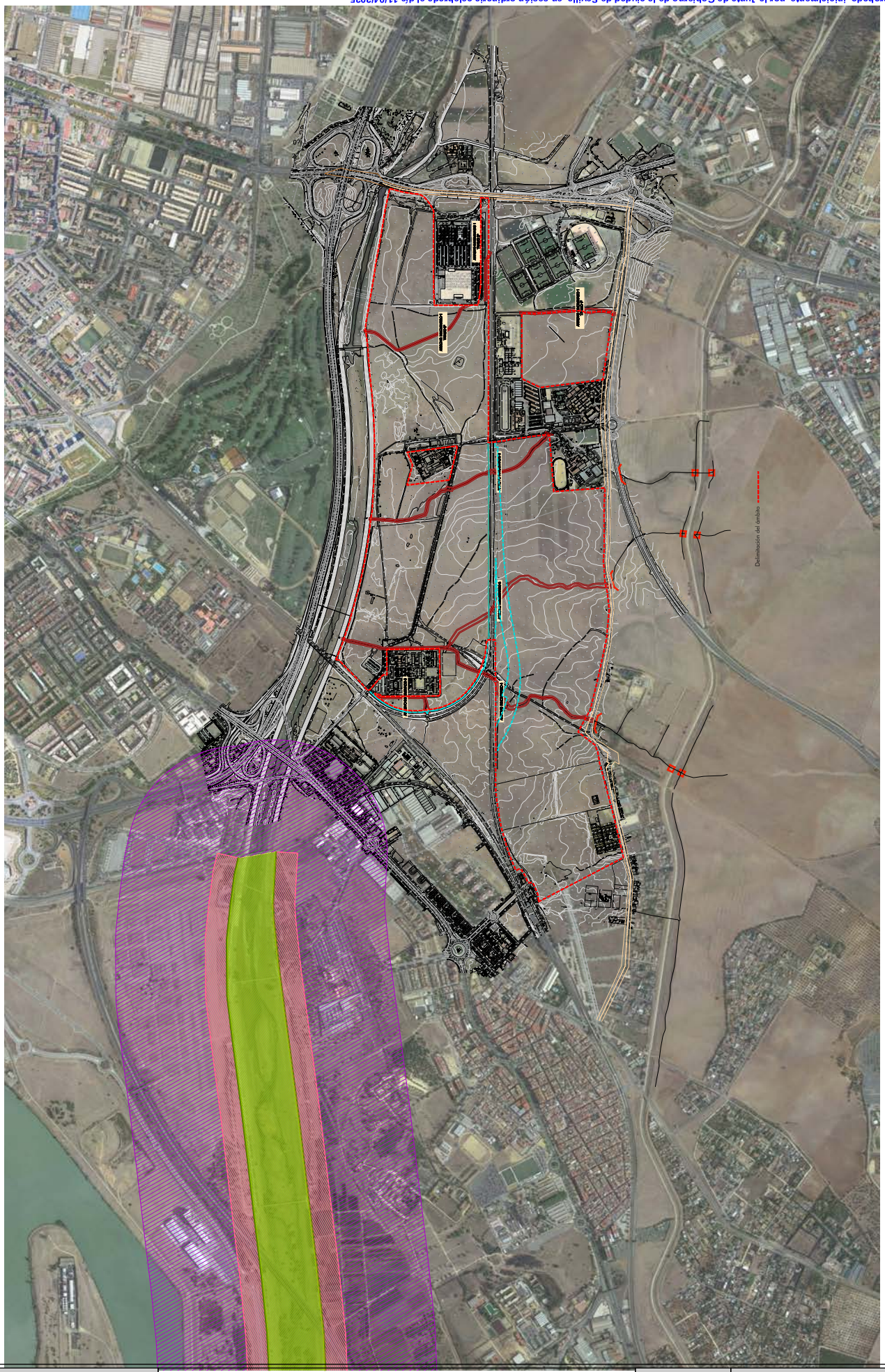


Código Seguro De Verificación	ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:37
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:37
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:37
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==		

Código Seguro De Verificación | ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA== | Estado | Fecha y hora
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles | Firmado | 16/04/2025 13:27:37
Observaciones | | Página | 4/5
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZCOBpscp1aeJvhQuW72iIA==

LÍMITE DE MUNICIPIOS
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES E AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

I.07.3

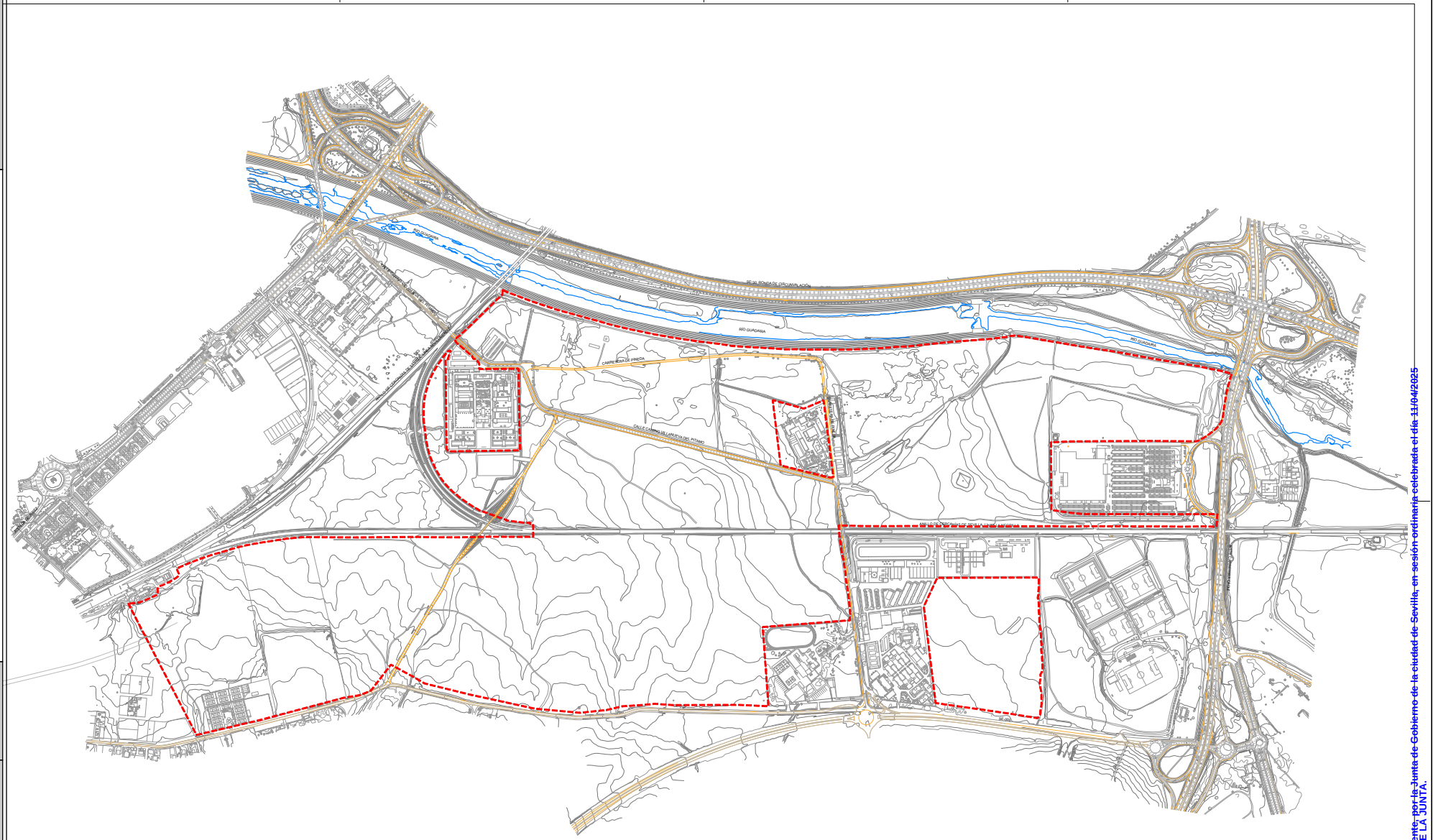
AFECCCIONES Y SERVIDUMBRERES
AEROPUERTO

Escala A3; 1:100.000
A1; 1:50.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Delimitación del ámbito

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

I.08.1

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
RED VIARIA Y FERROVIARIA.

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

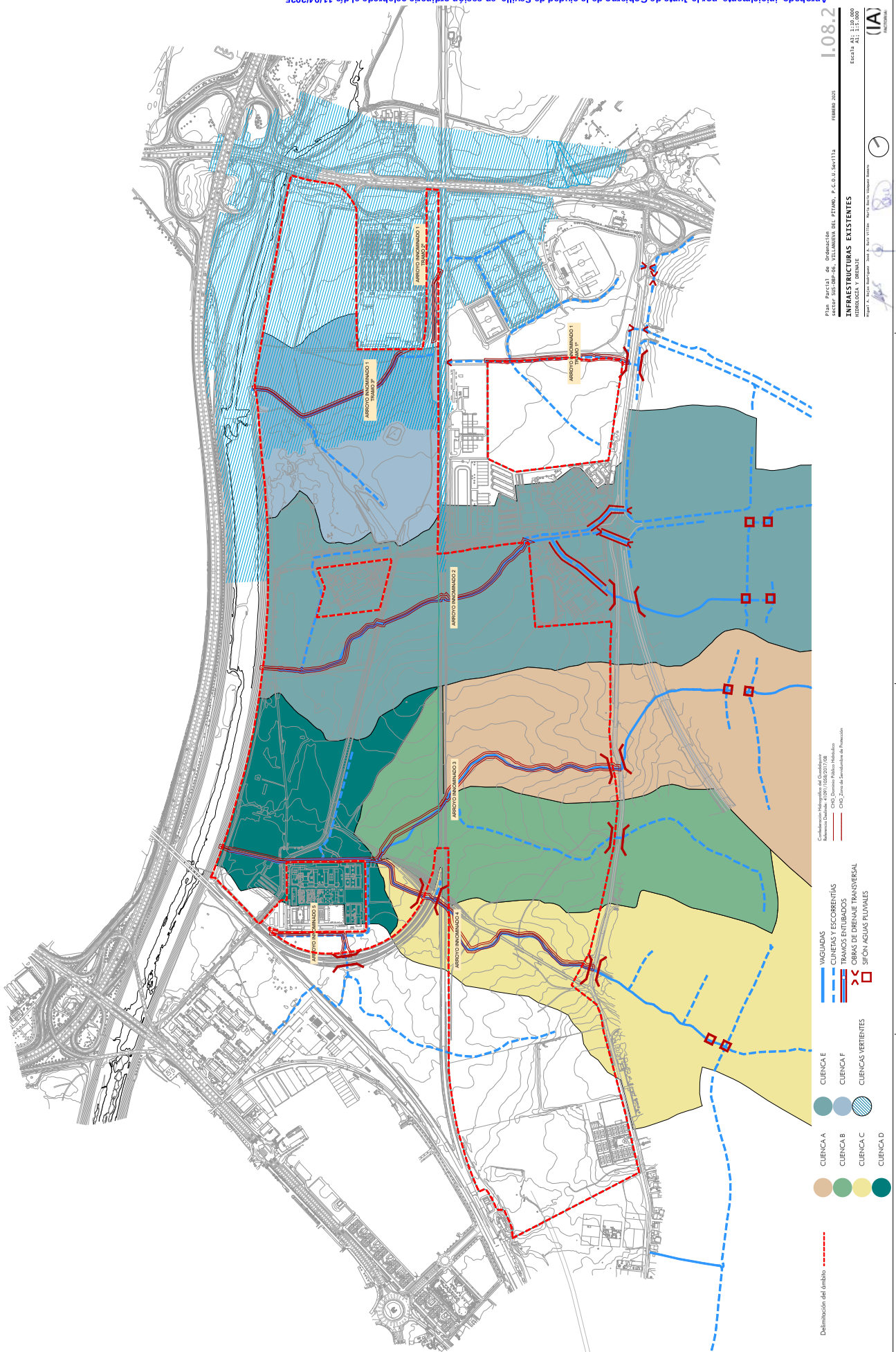
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación | ZC0Bpscp1aeJvhQuw72iIA==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZC0Bpscp1aeJvhQuw72iIA==
Estado | Fecha y hora
Firmado | 16/04/2025 13:27:37
Página | 5/5

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-05, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U. Sevilla
FEBRERO 2025

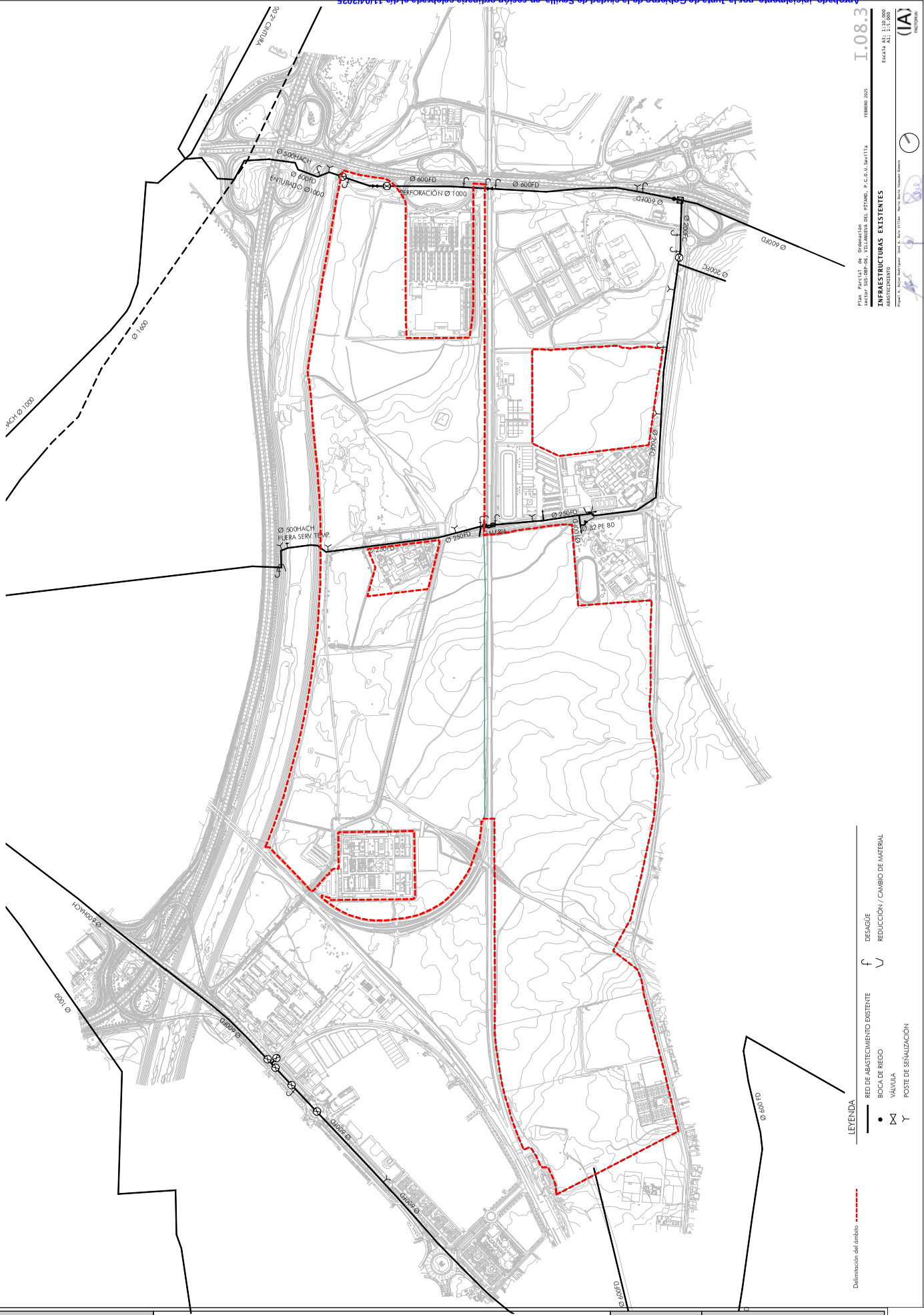
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
HIDROLOGÍA Y DRENAJE

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

I.08.2

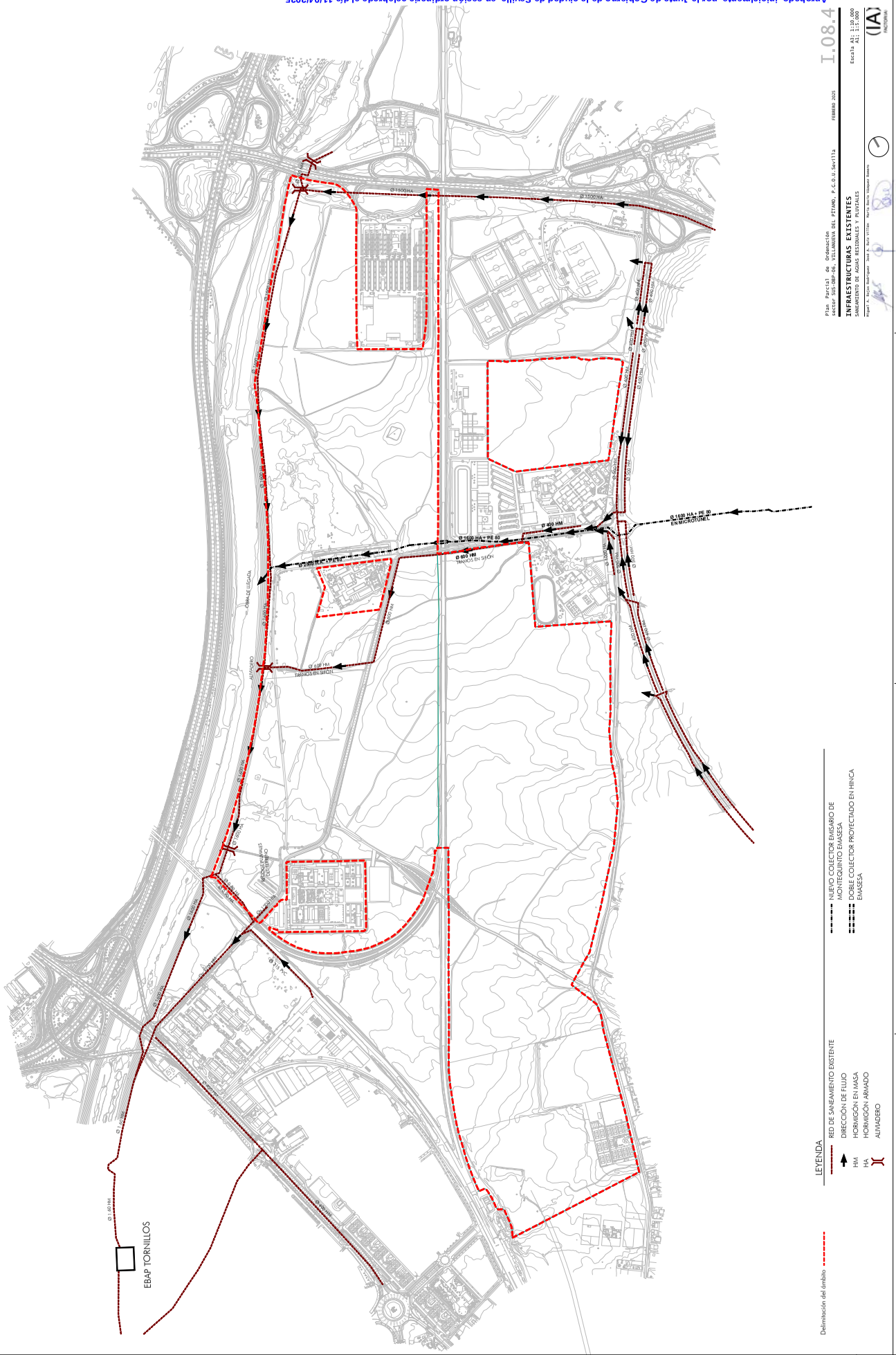
Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

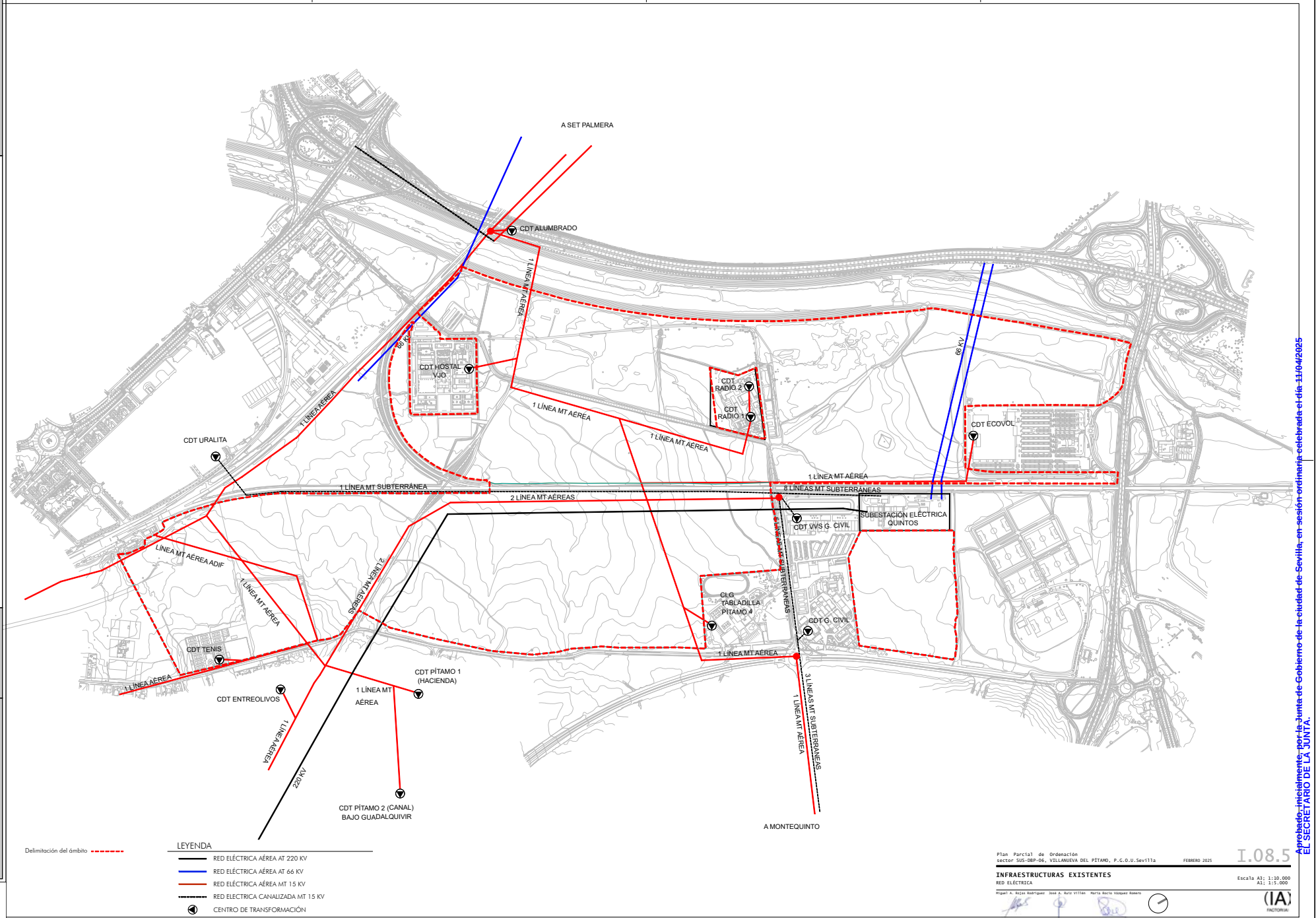


Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



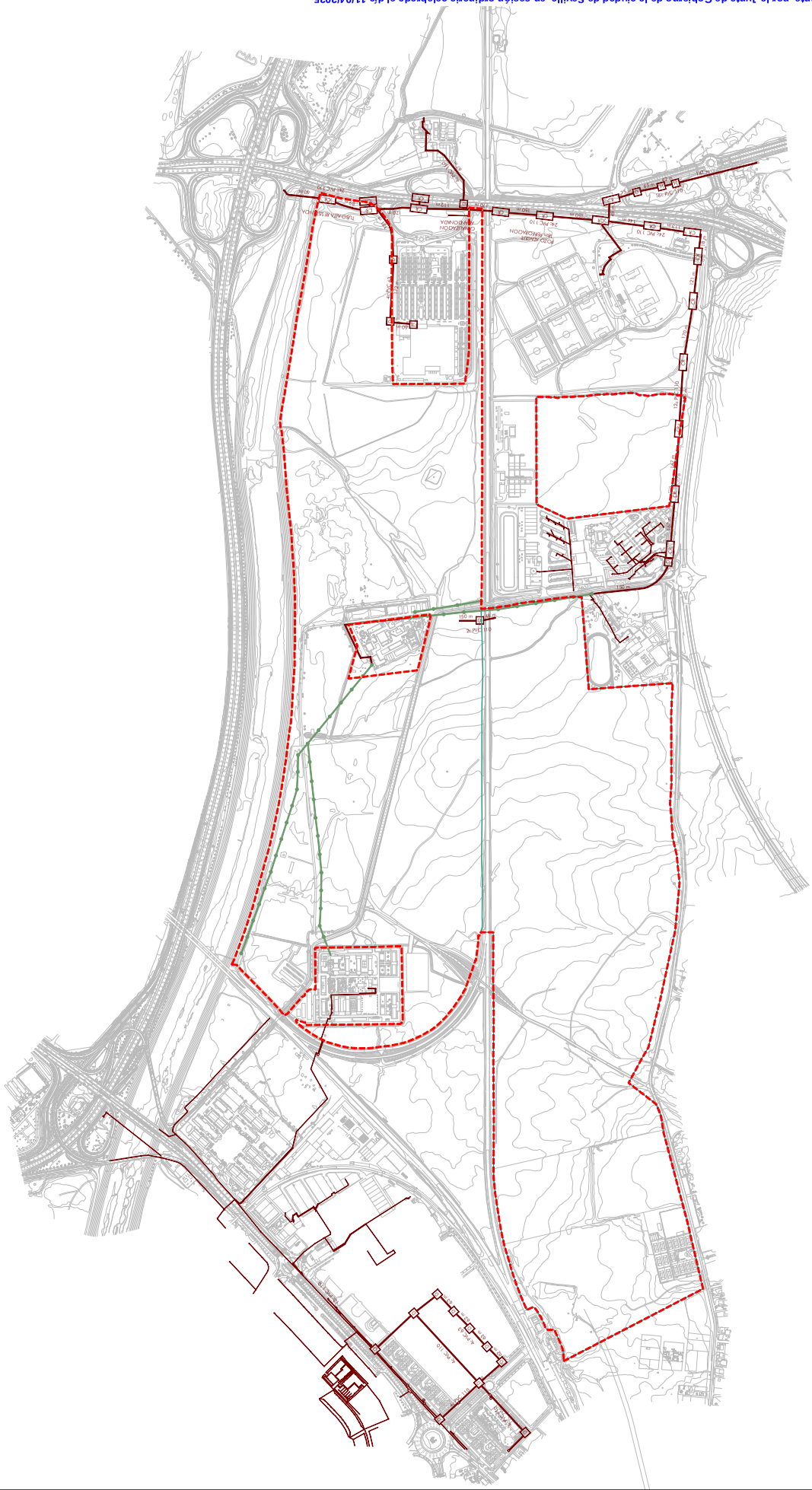
Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: +sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:28:06
Página: 4/8

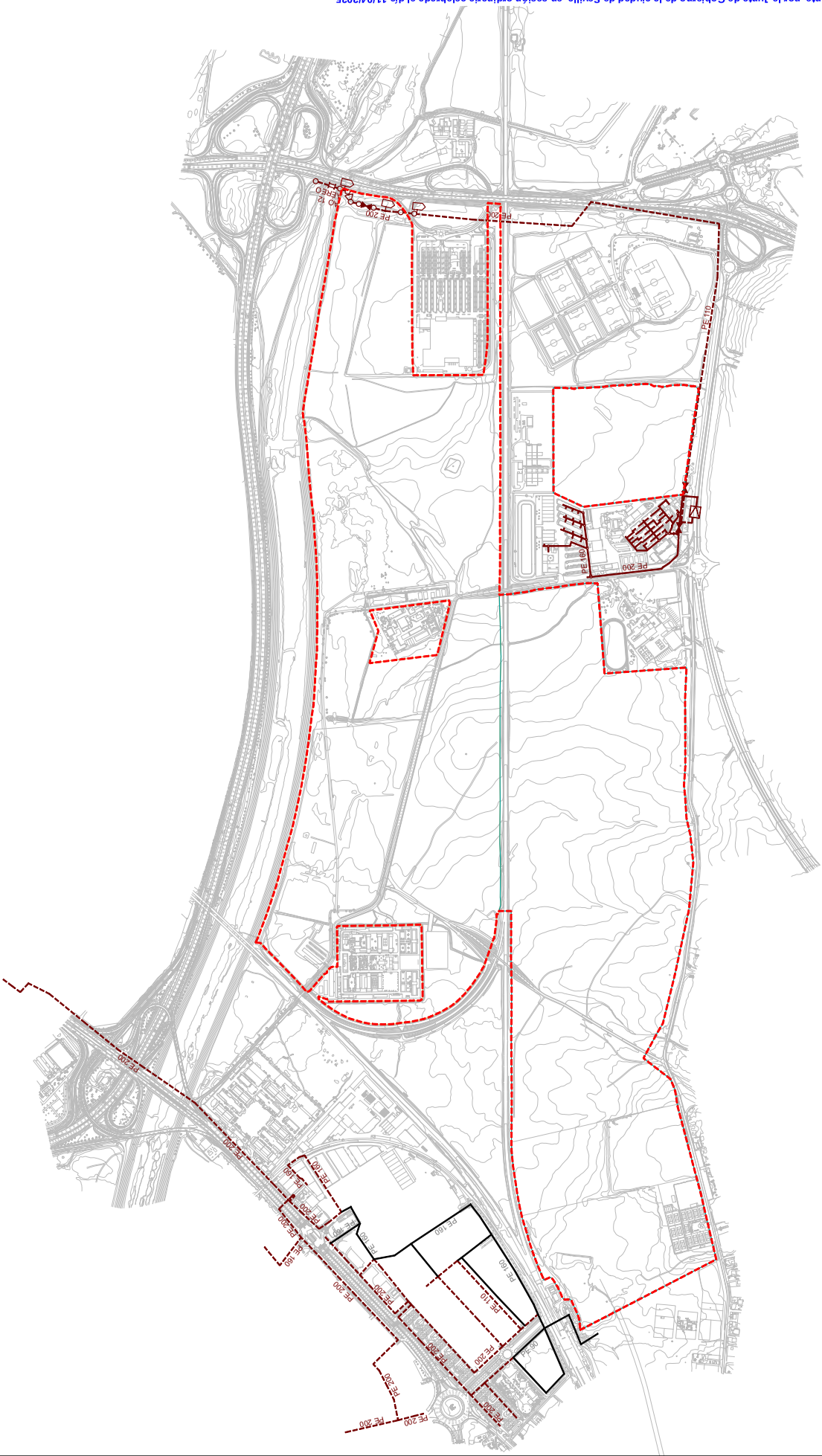
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U. Sevilla
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
TELECOMUNICACIONES
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000
FEBRERO 2025
I.086

Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKEO18qZg==		

(IA)
FACTOR(IA)

3.2. **CARTOGRAFÍA** DE ORDENACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	+sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==		
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Estado	Fecha y hora
		Firmado	16/04/2025 13:28:06
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==		

(IA)
FACTORÍA

ÍNDICE **CARTOGRAFÍAS** DE ORDENACIÓN

O.01. CALIFICACIÓN

O.02. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

O.03. ORDENANZA GRÁFICA

O.04. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

O.05. RED VIARIA

- O.05.1 Planta de trazado
- O.05.2 Planta de cotas
- O.05.3 Secciones tipo

O.06. UNIDADES DE EJECUCIÓN

O.07. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- O.07.1 Abastecimiento.
- O.07.2 Saneamiento
- O.07.3 Electricidad.
- O.07.4 Gas.
- O.07.5 Telecomunicaciones.
- O.07.6 Red Neumática.
- O.07.7 Hidrología y Drenaje.

O.08. PLAN DE ETAPAS. FASES DE URBANIZACIÓN

O.09. DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN

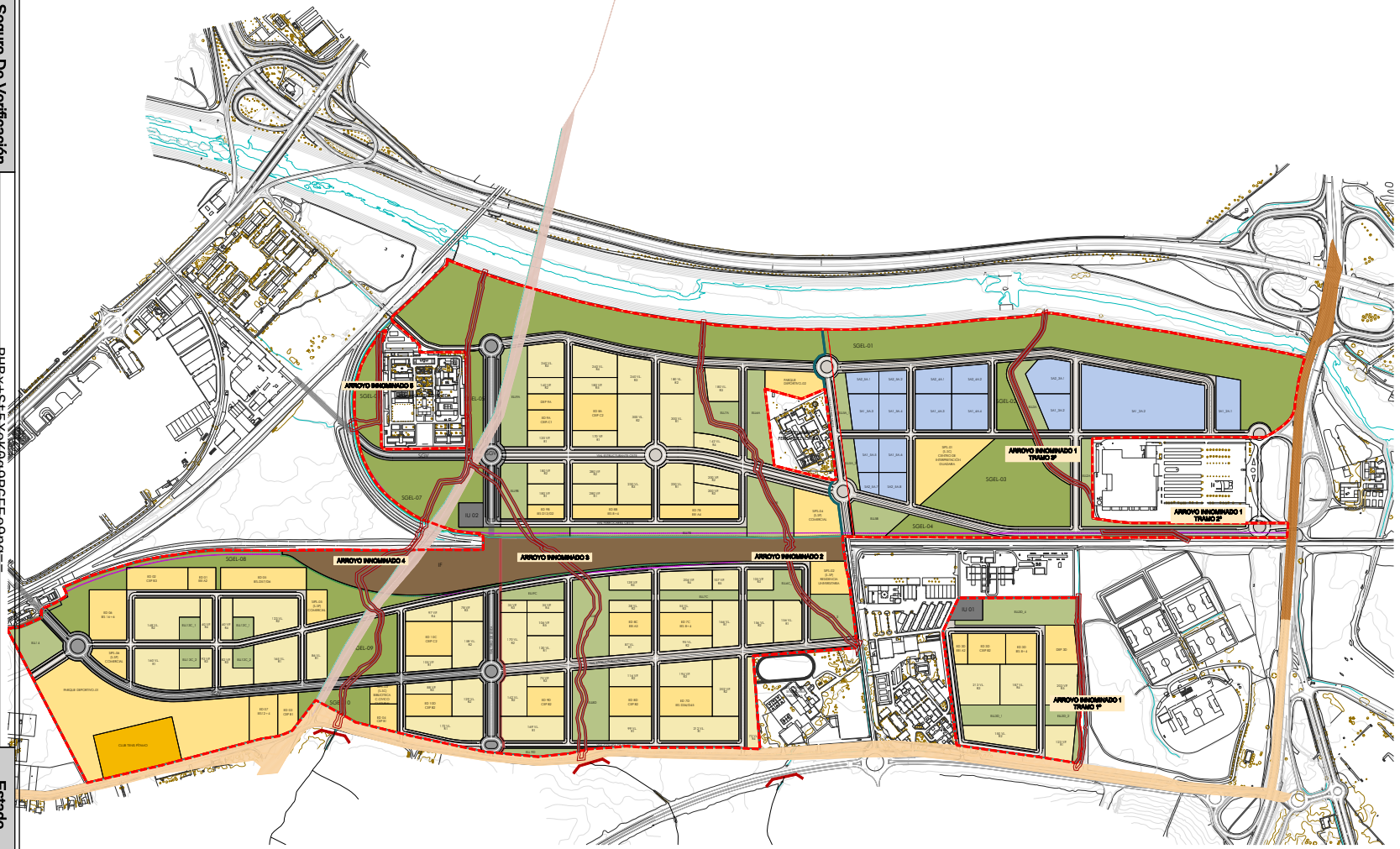
O.10. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

O.11. IMAGEN NO VINCULANTE DE LA PROPUESTA

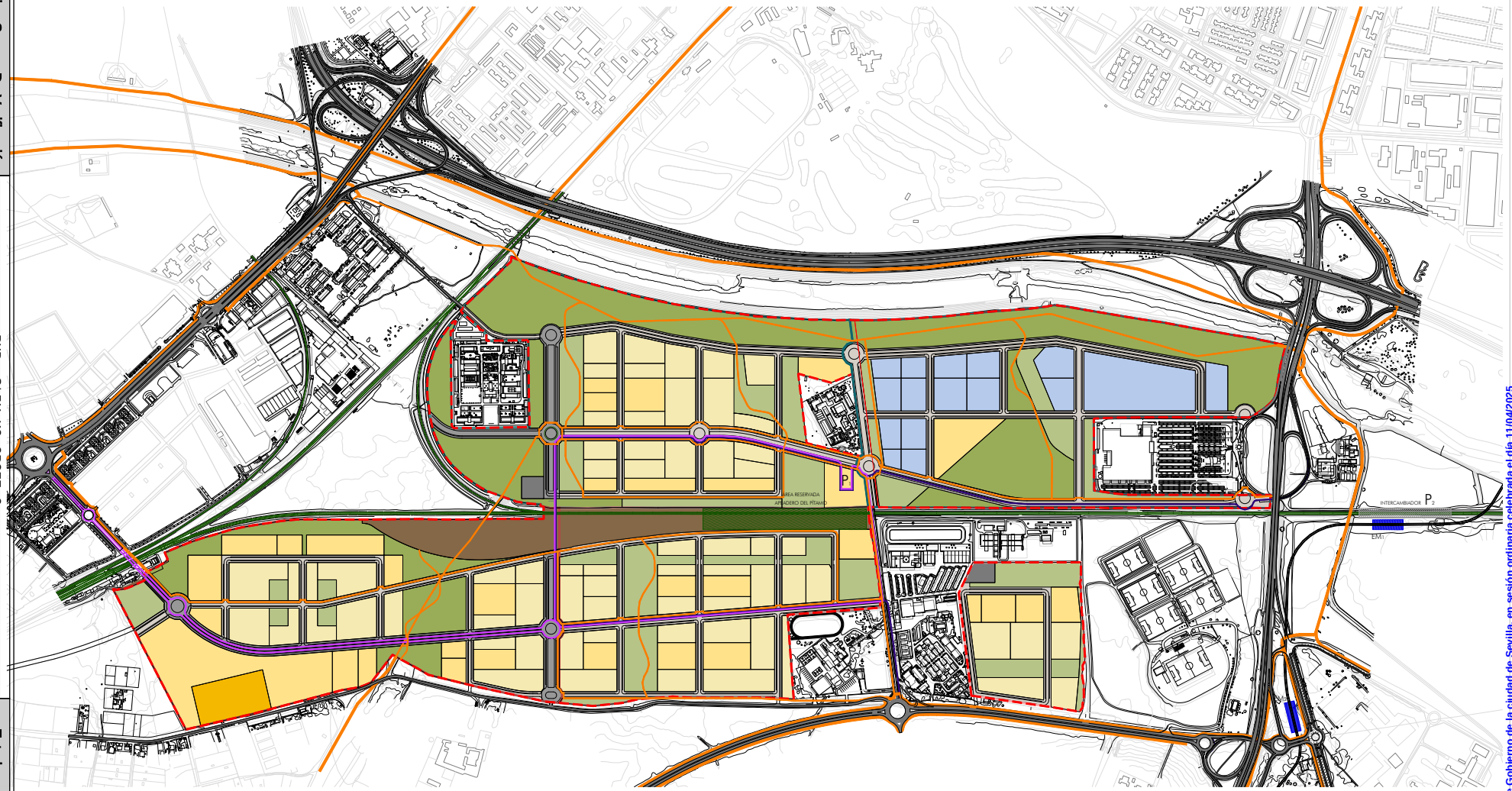
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: +sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Página: 8/8
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:28:06
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+sdjC/LP1Z9NYGKE018qZg==

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Firmado
Fecha y hora
16/04/2025 13:27:01
Página
1/17

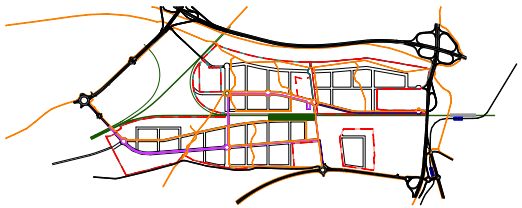


Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Firmado
16/04/2025 13:27:01
Observaciones
Página
2/17
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==



Delimitación del ámbito

- VIAS FERROVIARIAS
- CARRIL BICI
- BUS CIUDAD
- BUS PÍTAMO
- LÍNEA DE METRO
- APEADERO — ÁREA RESERVADA PARA APEADERO DEL PÍTAMO SEGÚN PROYECTO DE ADIF
- P_1 APARCAMIENTO INTERMODAL PÍTAMO
- P_2 APARCAMIENTO INTERMODAL PABLO DE OLAVIDE
- EM1 ESTACIÓN DE METRO PABLO DE OLAVIDE 1
- EM2 ESTACIÓN DE METRO PABLO DE OLAVIDE 2
- INTERC. INTERCAMBIADOR



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla — FEBRERO 2025

O.02

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

BICI, METRO, CERCANÍAS, BUS

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

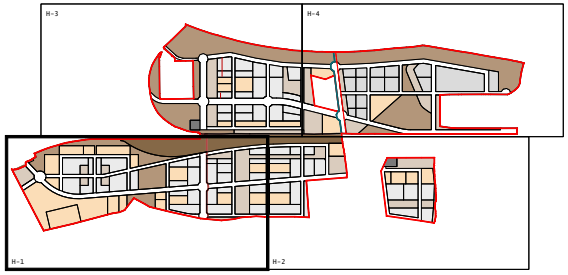
(IA) FACTORÍA IA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Página
Firmado
16/04/2025 13:27:01
3/17

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN

- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

ORDENANZA GRÁFICA FLEXIBLE

- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud.
- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud. Retranqueo máximo de 5 metros
- Límite de parcela
- Área de movimiento
- Línea de cambio de altura
- Líneas de fachada de ubicación de terciario en PB.
- Separación a linderos
- V — Altura máxima de edificación
- Nº máx. vol 3 — Número mínimo de volúmenes
- Línea de cambio de altura

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla — FEBRERO 2025

O.03.1

ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

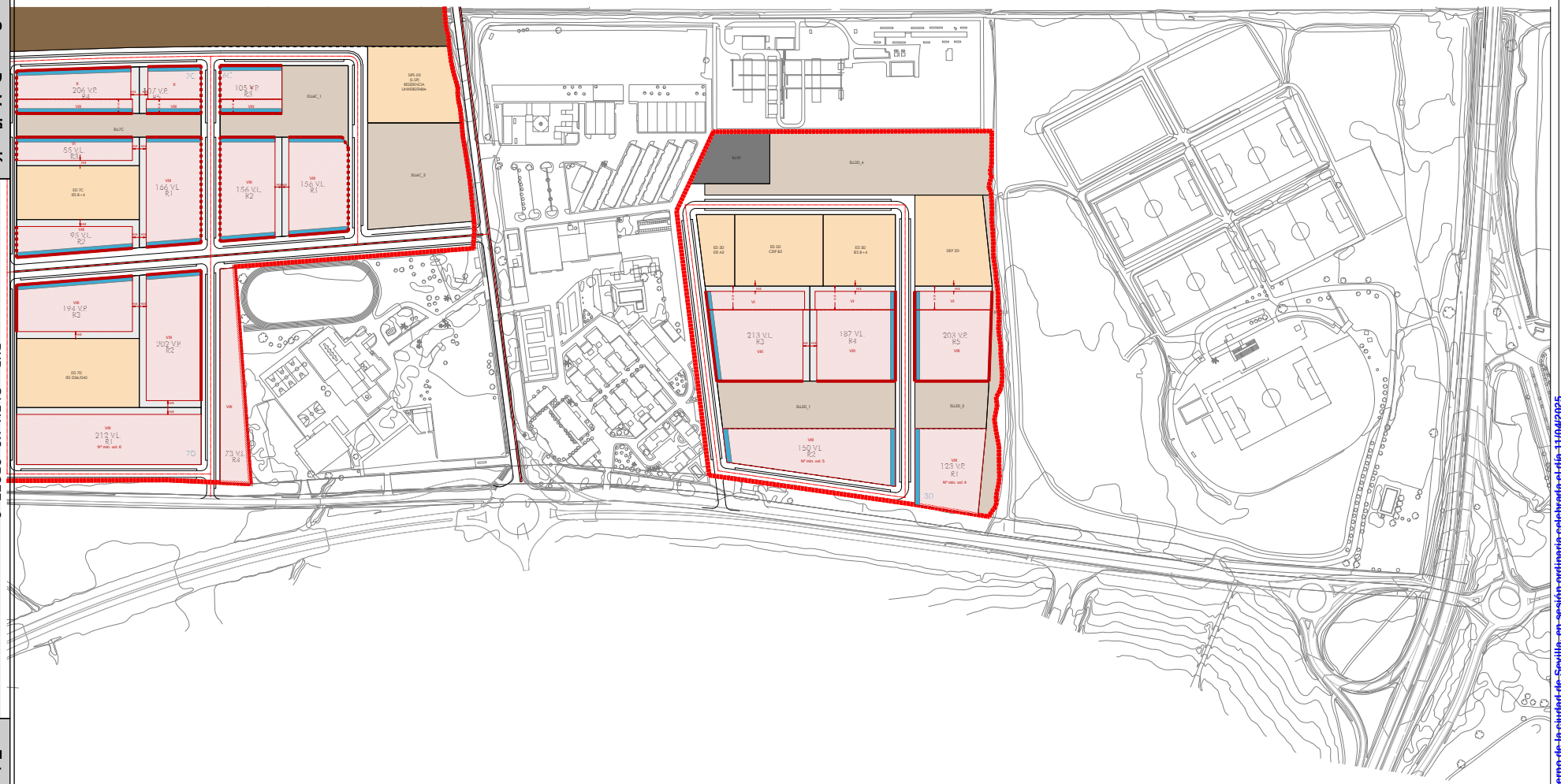
Hoja 1-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

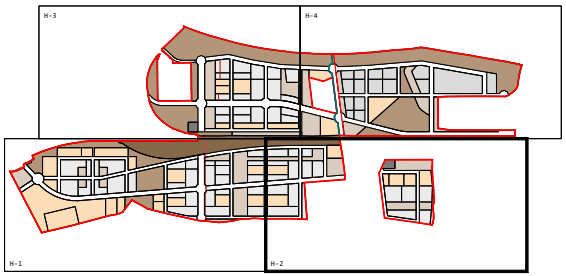
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Código Seguro De Verificación | RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado | Página | Firmado | 4/17
Fecha y hora | 16/04/2025 13:27:01



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN

- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

ORDENANZA GRÁFICA FLEXIBLE

- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud.
- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud. Retranqueo máximo de 5 metros
- Límite de parcela
- Área de movimiento
- Línea de cambio de altura
- Líneas de fachada de ubicación de terciario en PB.
- Separación a linderos
- Altura máxima de edificación
- Número mínimo de volúmenes
- Línea de cambio de altura

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla — FEBRERO 2025

O.03.2

ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

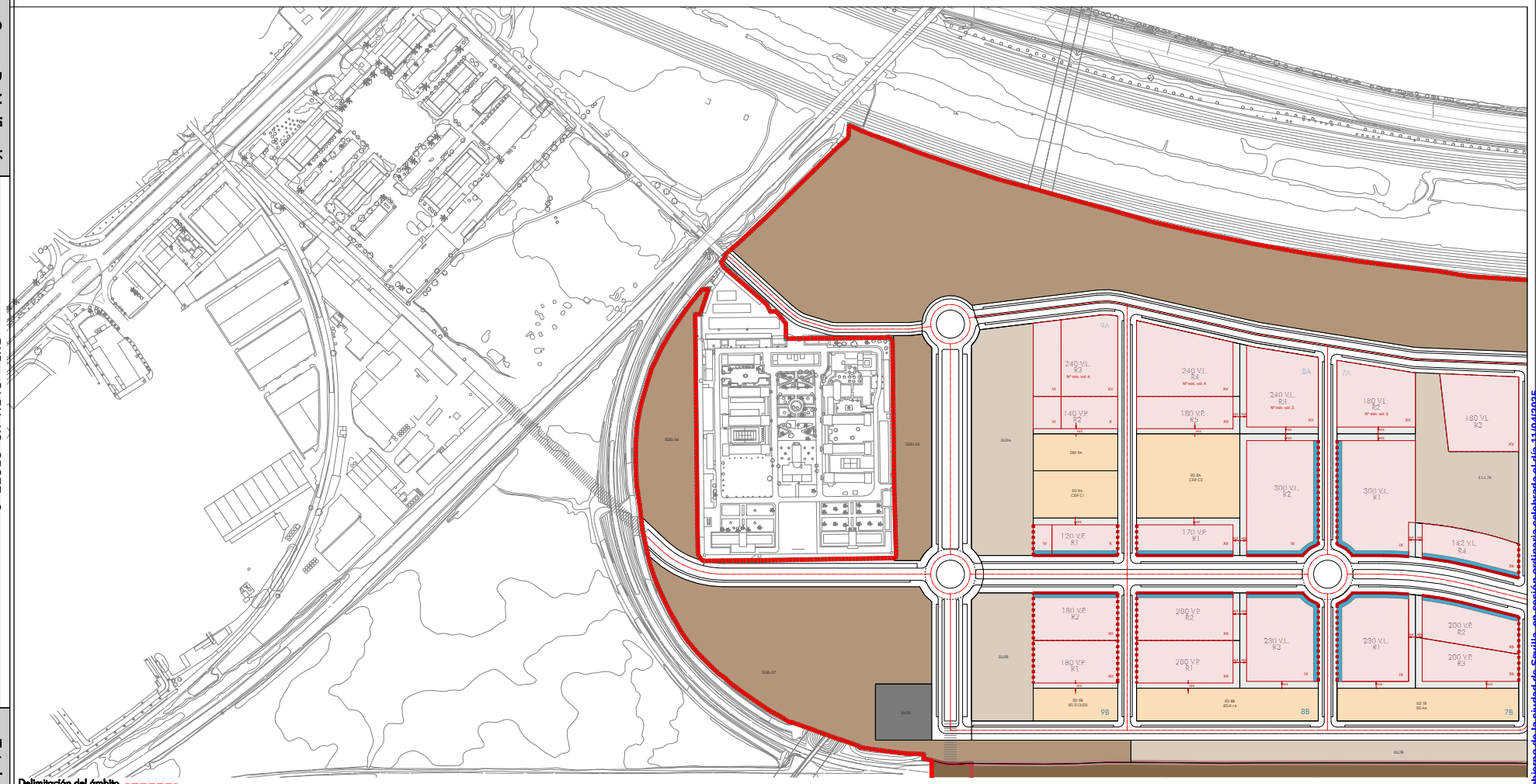
Hoja 2-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

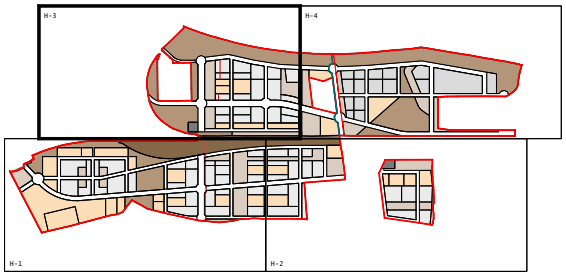
Miguel A. Rojas Rodríguez · José A. Ruiz Villas · María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN

- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

ORDENANZA GRÁFICA FLEXIBLE

- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud.
- Alineación obligatoria en un 80% de la longitud. Retranqueo máximo de 5 metros
- Límite de parcela
- Área de movimiento
- Línea de cambio de altura
- Líneas de fachada de ubicación de terciario en PB.
- Separación a linderos
- Altura máxima de edificación
- Nº min. vol 3 Número mínimo de volúmenes
- Línea de cambio de altura

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.03.3

ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
Hoja 3-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

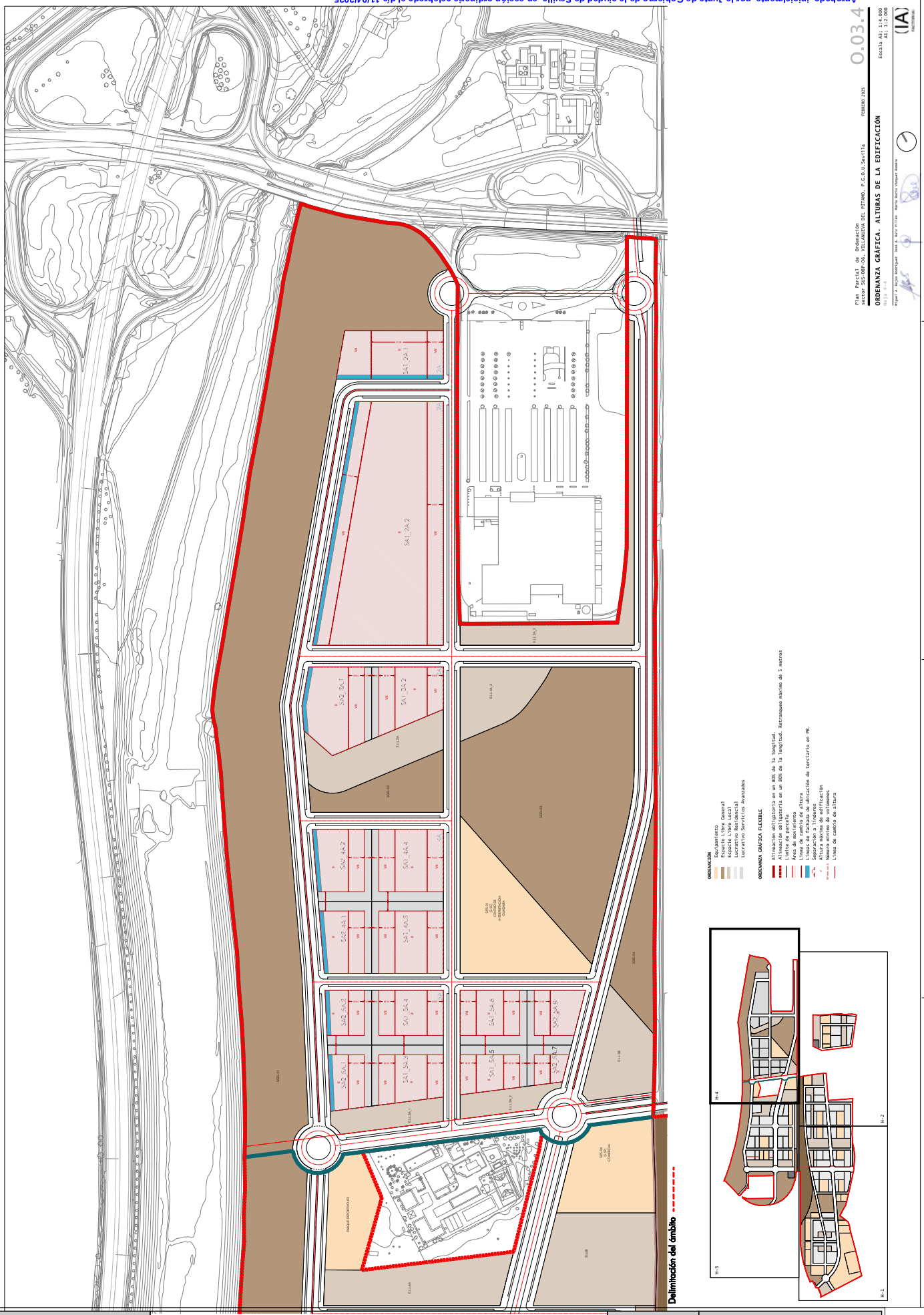
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

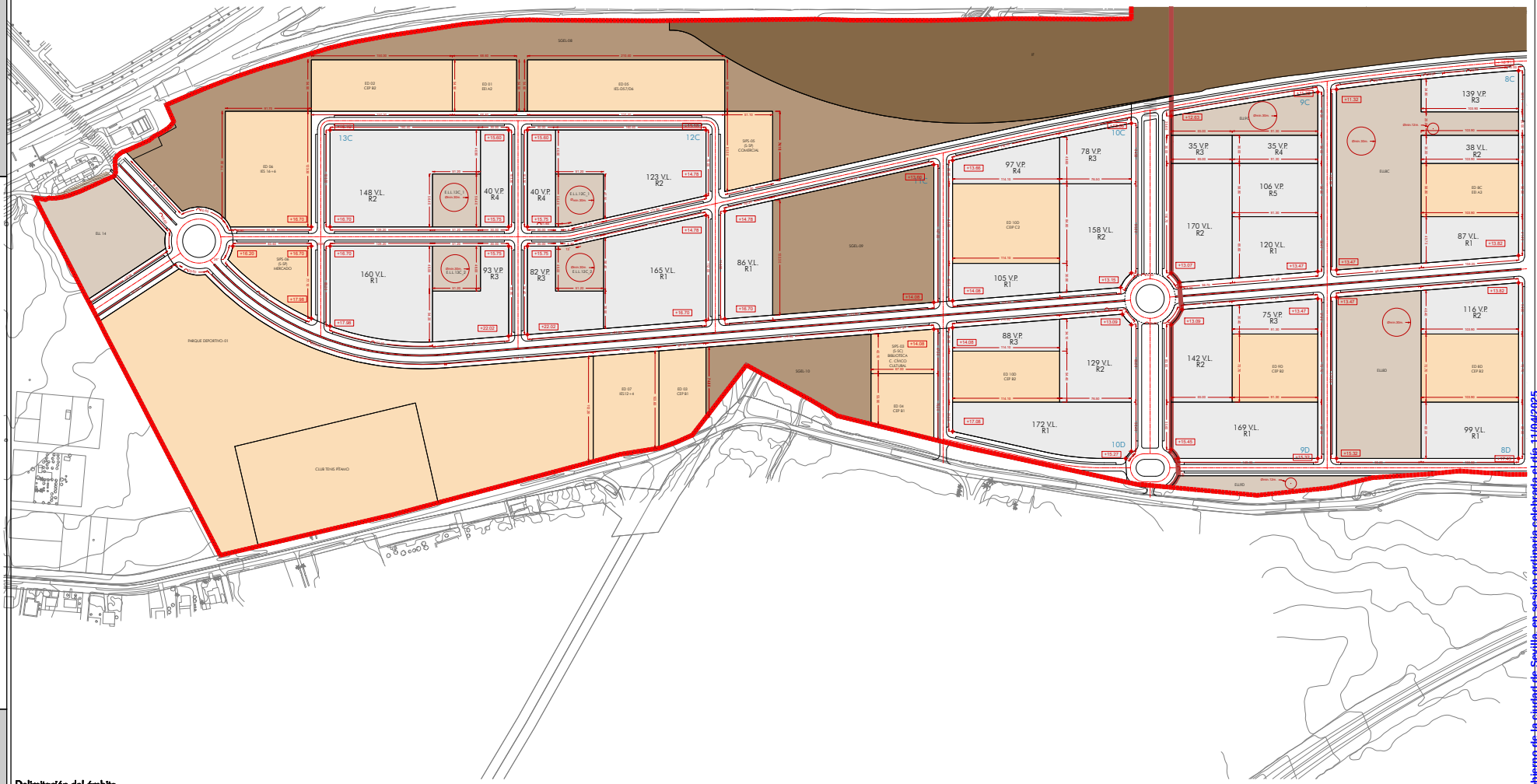
Código Seguro De Verificación: RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:27:01
Página: 5/17

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

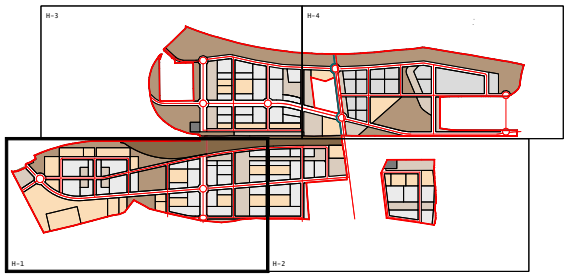


Código Seguro De Verificación	RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:01
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==		

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Firmado
Fecha y hora
16/04/2025 13:27:01
Página
7/17



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN
- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.04.1

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. RASANTES
Hoja 1-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

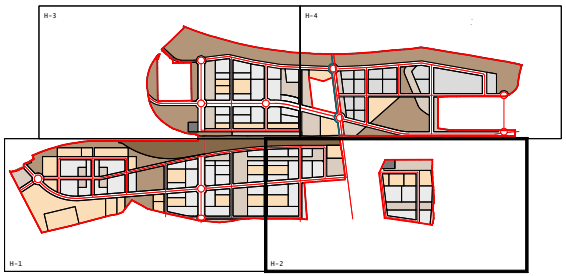
(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Firmado
Fecha y hora
16/04/2025 13:27:01
Página
8/17



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN
- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.04.2

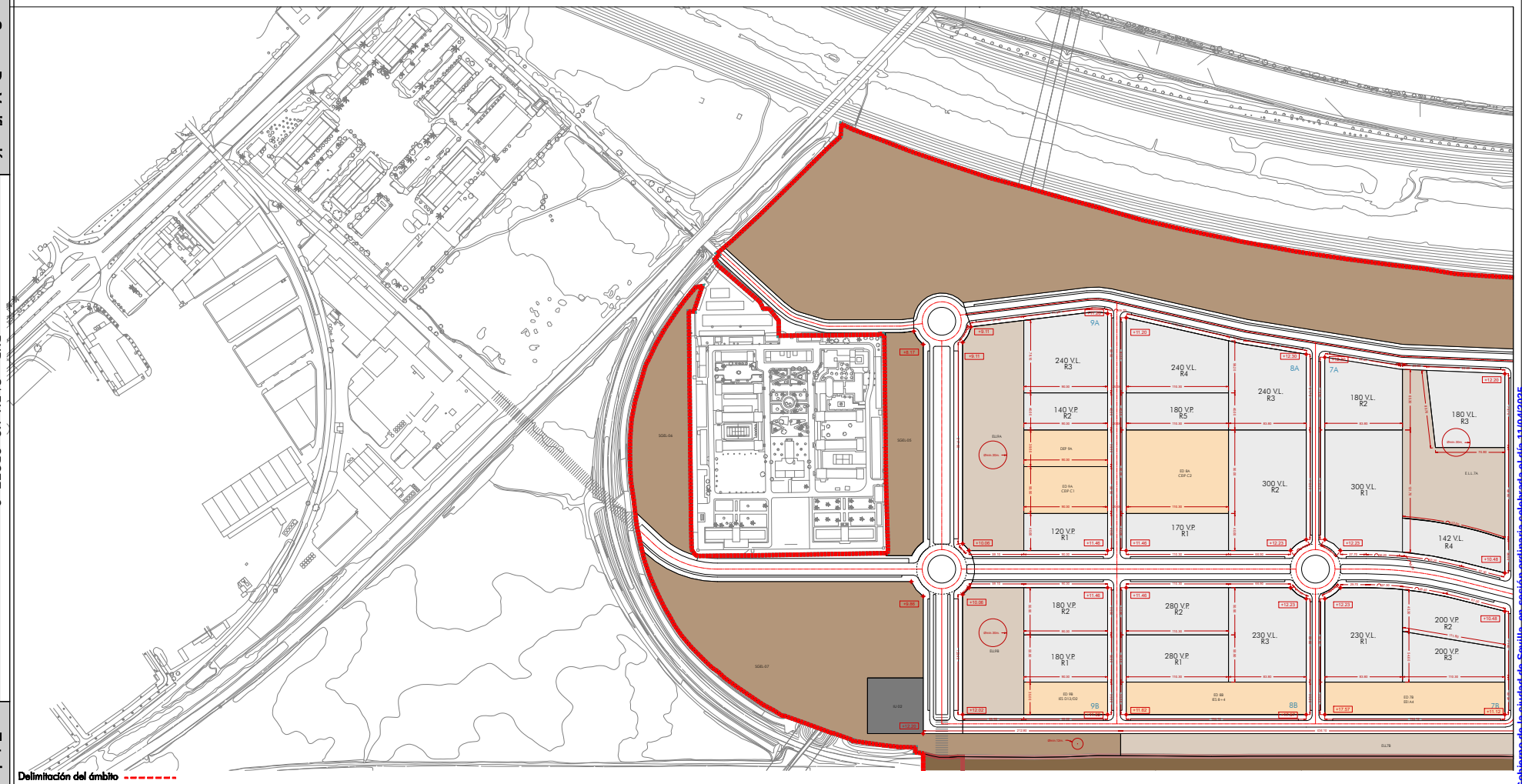
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. RASANTES
Hoja 2-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

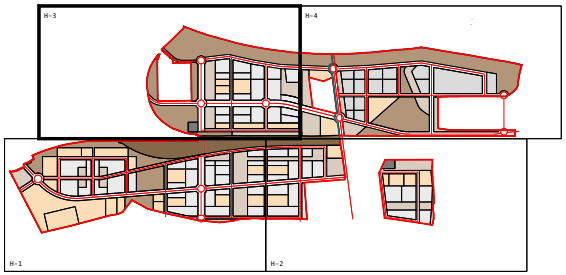
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN

- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.04.3

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. RASANTES
Hoja 3-4

Escala A3: 1:4.000
A1: 1:2.000

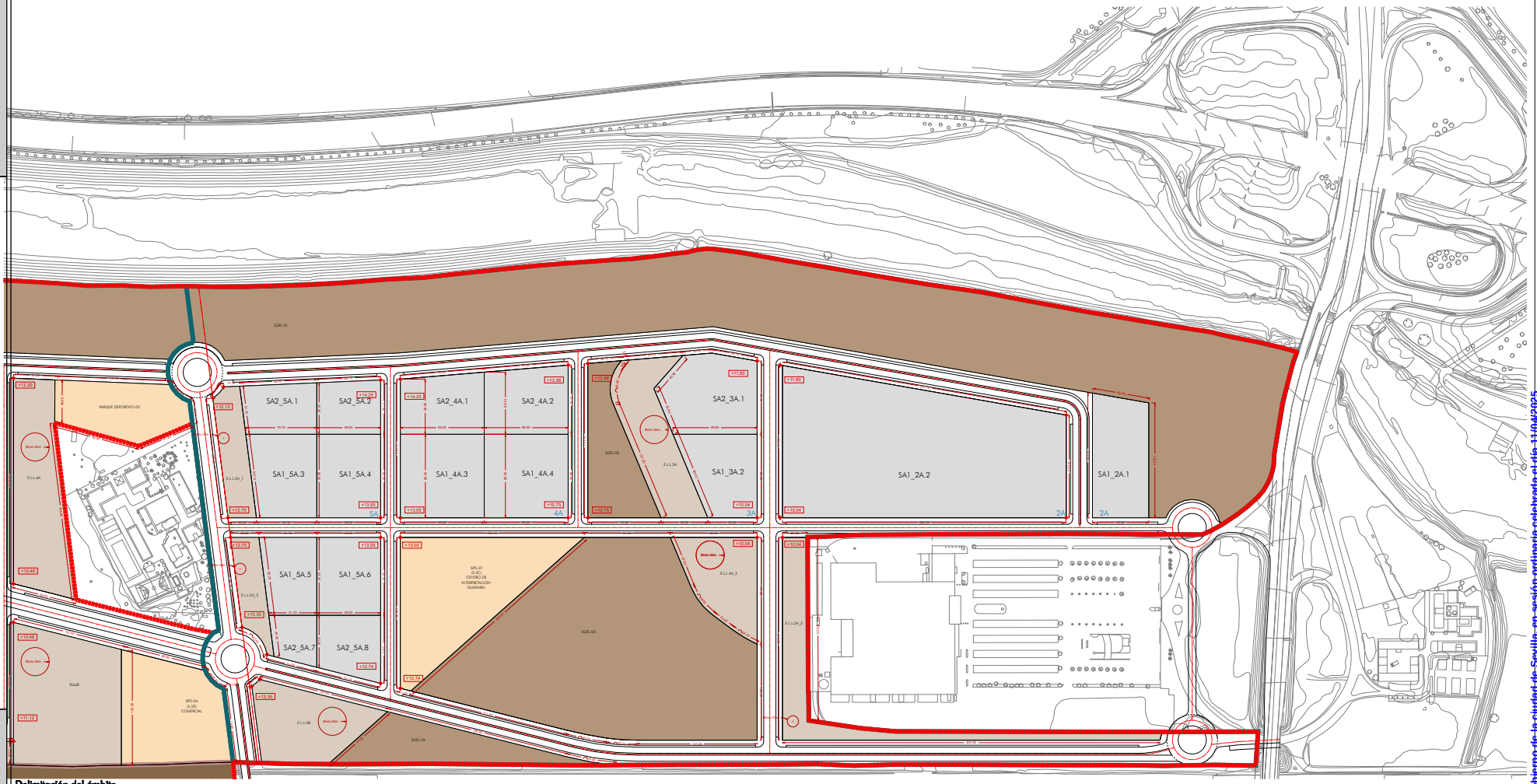
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

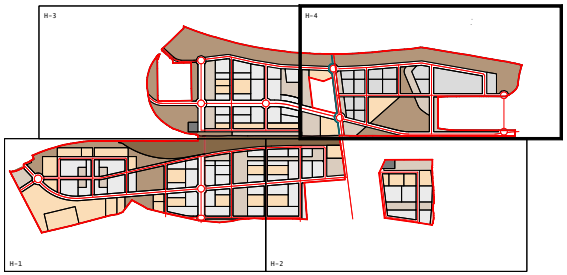
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:27:01
Página: 9/17

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Firmado
16/04/2025 13:27:01
Página
10/17



Delimitación del ámbito



ORDENACIÓN
- Equipamiento
- Espacio Libre General
- Espacio Libre Local
- Lucrativo Residencial
- Lucrativo Servicios Avanzados

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.04.4

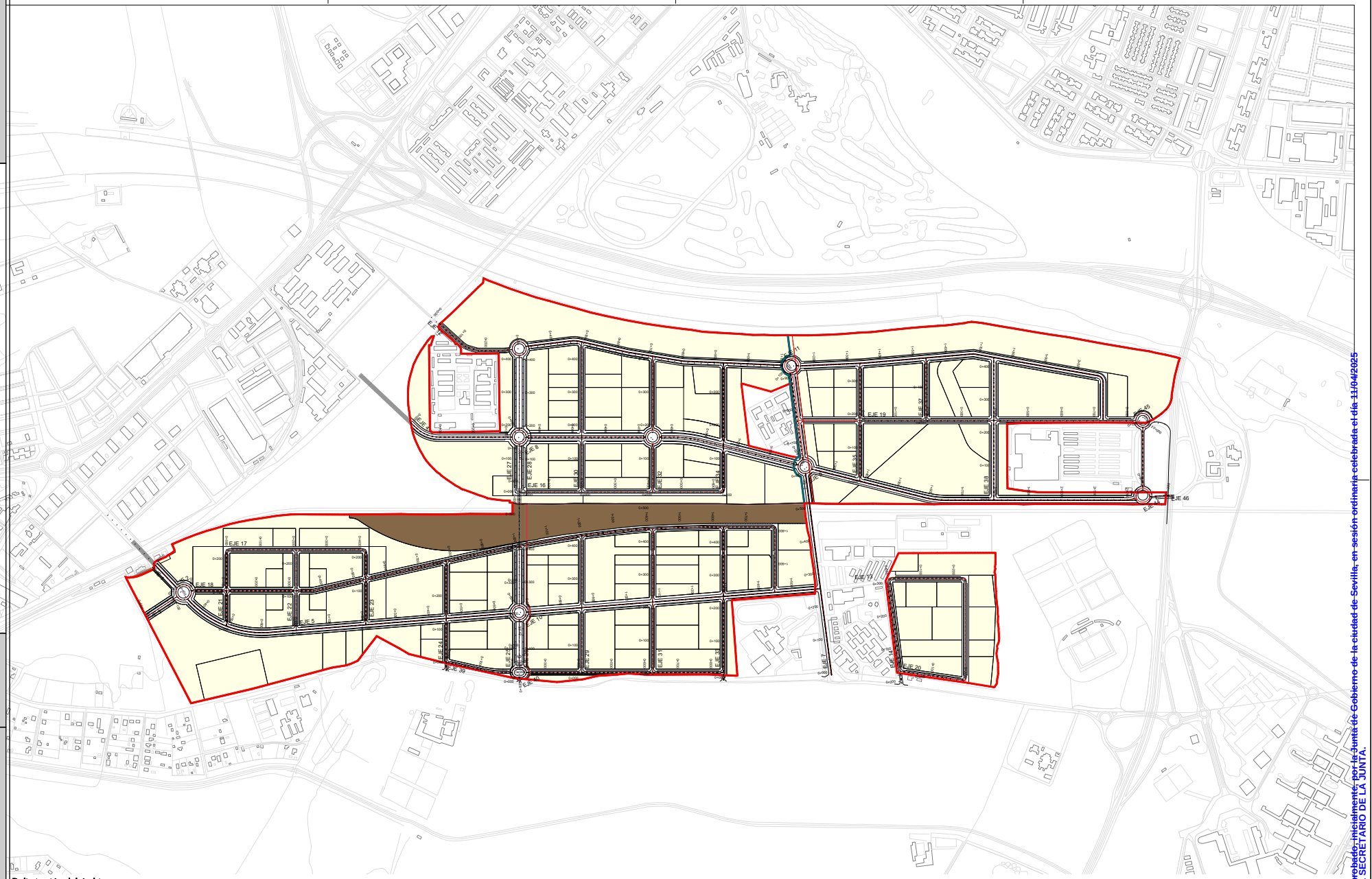
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. RASANTES
Hoja 4-4

Escala A3; 1:4.000
A1; 1:2.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Delimitación del ámbito

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.05.1

RED VIARIA
PLANTA DE TRAZADO

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

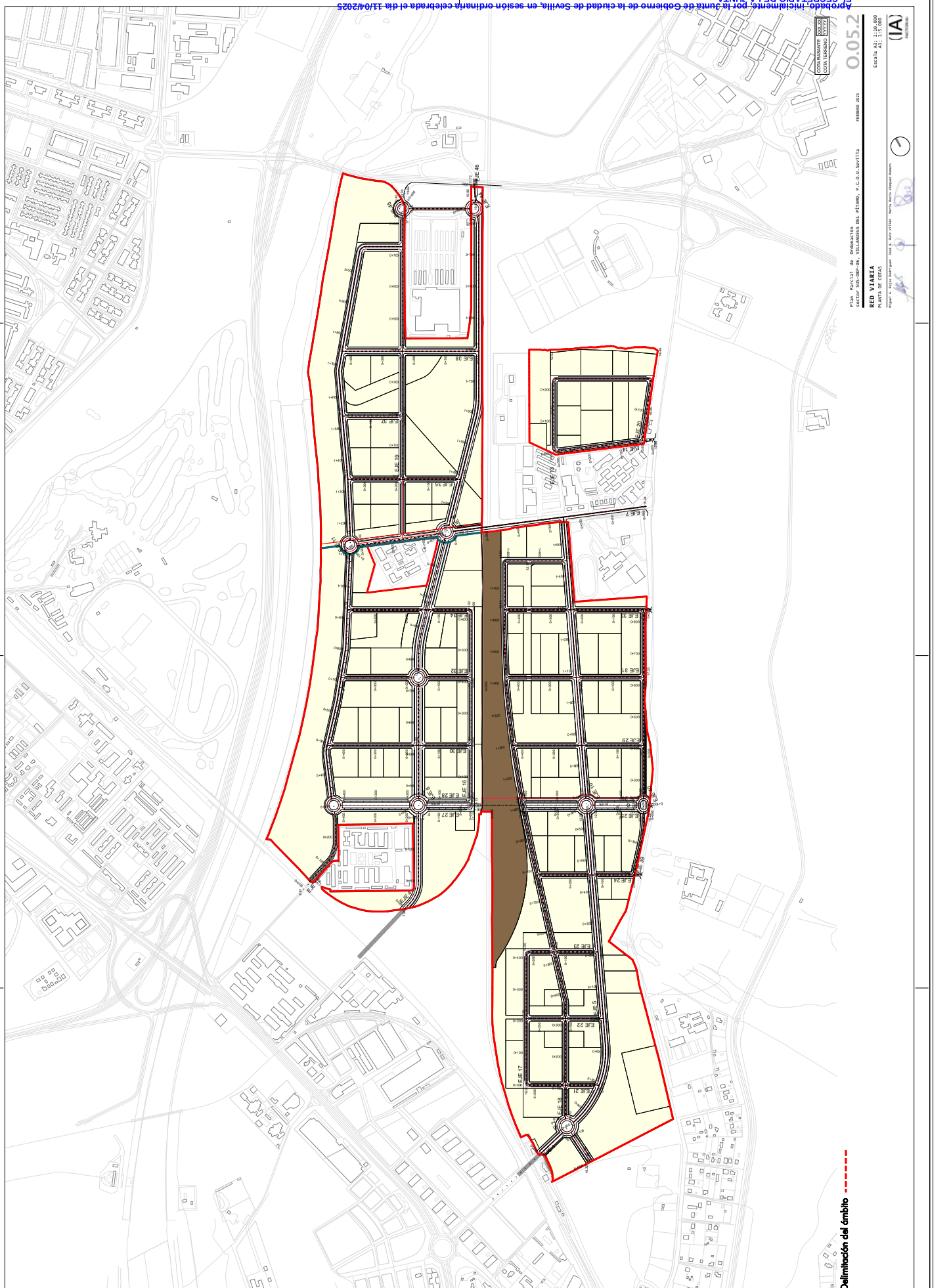
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado Firmado
Fecha y hora 16/04/2025 13:27:01
Página 11/17

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



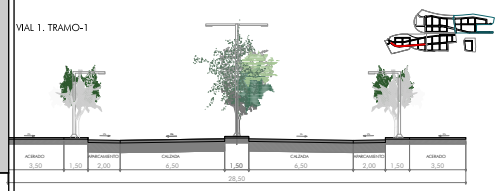
Código Seguro De Verificación	RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:27:01
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==		

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGfEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Firmado
16/04/2025 13:27:01
Página
13/17

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

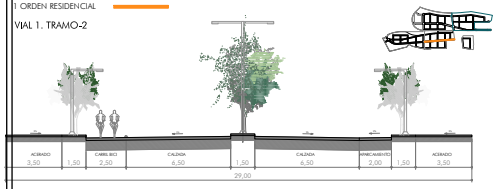
METROPOLITANO

VIAL 1. TRAMO-1



ESTRUCTURAL
1 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 1. TRAMO-2



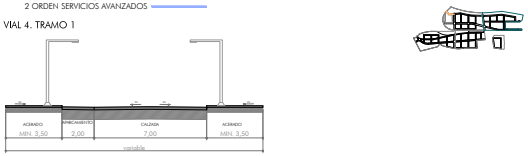
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 2 /6

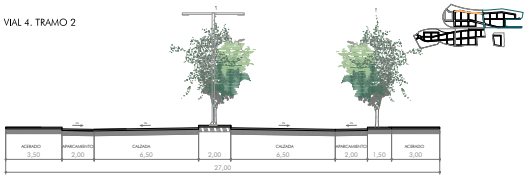


DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL
2 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS

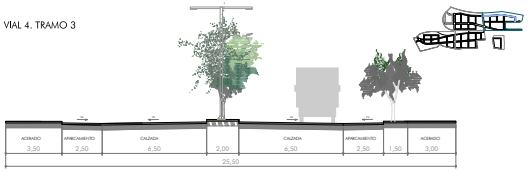
VIAL 4. TRAMO 1



VIAL 4. TRAMO 2

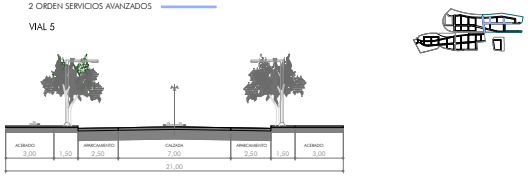


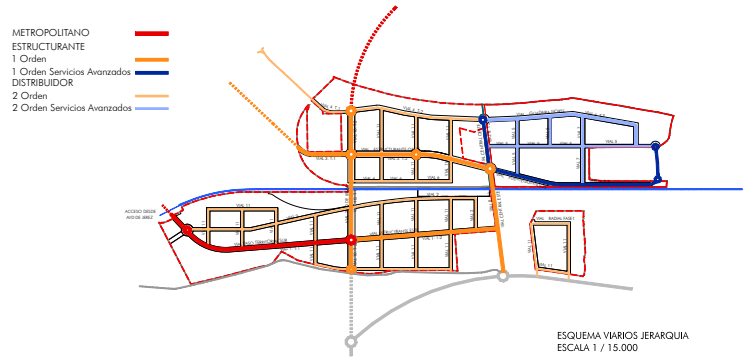
VIAL 4. TRAMO 3



DISTRIBUIDOR
2 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS

VIAL 5

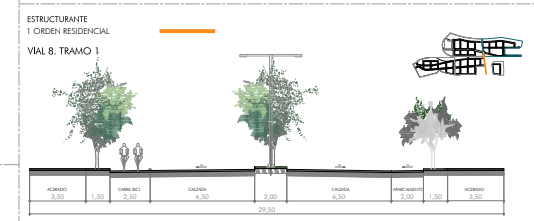




ESQUEMA VIARIOS JERARQUIA
ESCALA 1 / 15.000

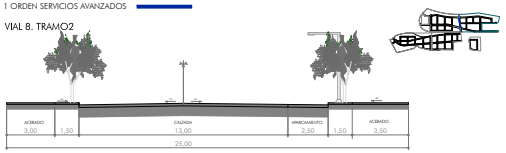
ESTRUCTURANTE
1 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 8. TRAMO 1



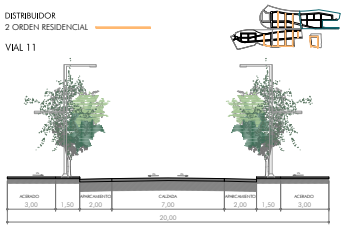
ESTRUCTURANTE
1 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS

VIAL 8. TRAMO2



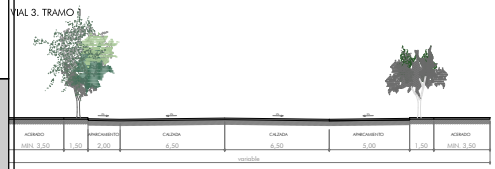
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 11

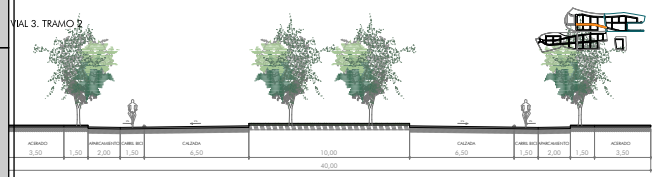


ESTRUCTURANTE
1 ORDEN RESIDENCIAL

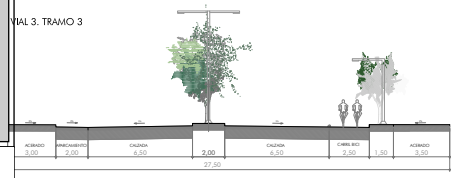
VIAL 3. TRAMO 1



VIAL 3. TRAMO 2



VIAL 3. TRAMO 3



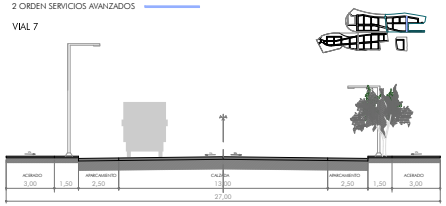
DISTRIBUIDOR
2 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 6



DISTRIBUIDOR
2 ORDEN SERVICIOS AVANZADOS

VIAL 7



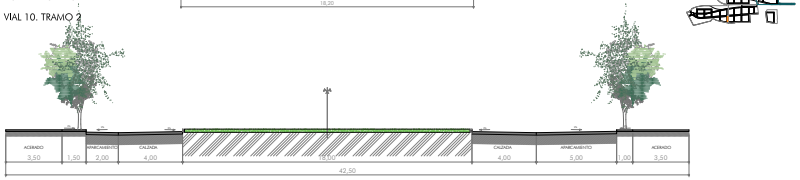
ESTRUCTURANTE
1 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 10. TRAMO 1



ESTRUCTURANTE
1 ORDEN RESIDENCIAL

VIAL 10. TRAMO 2



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.05.3

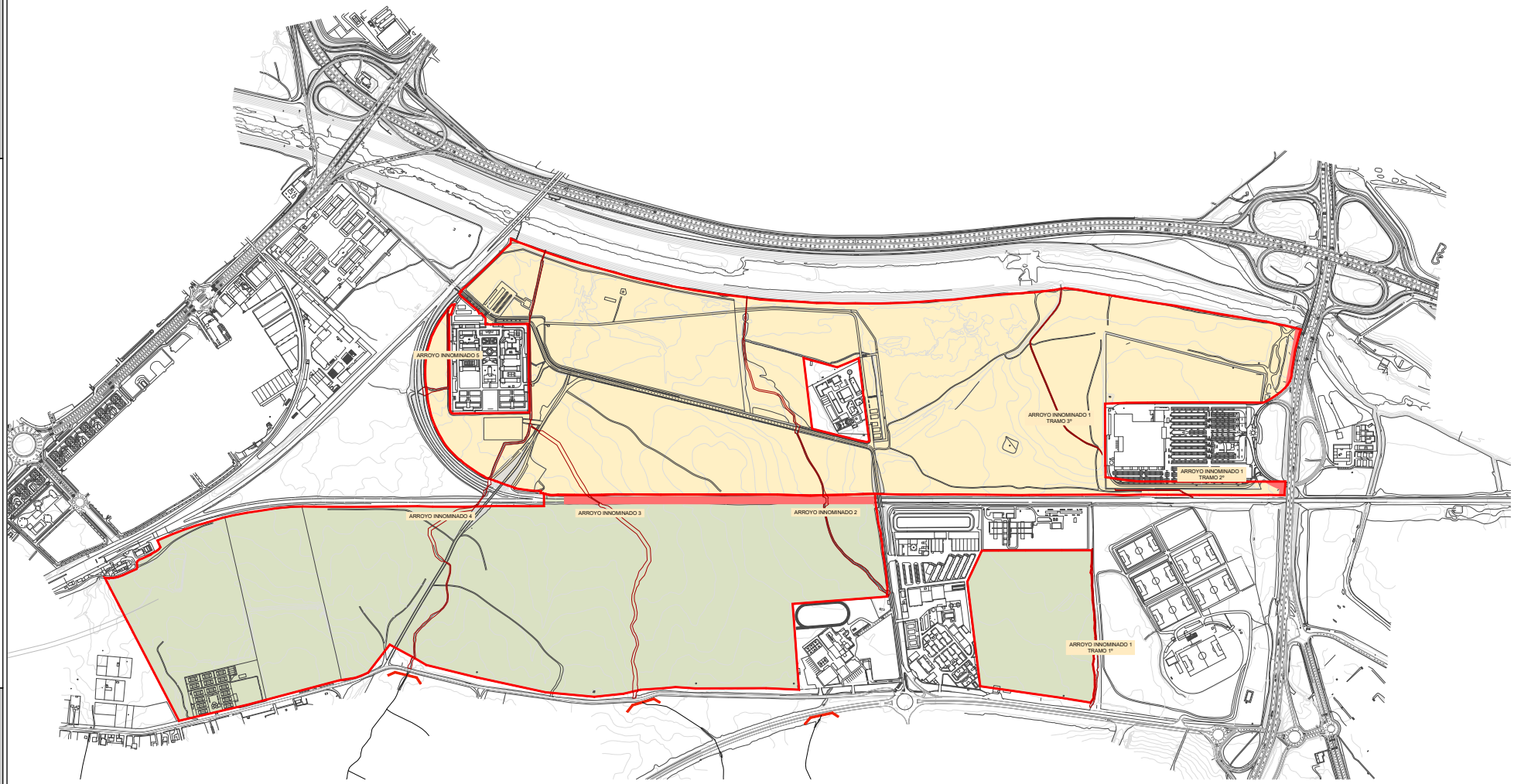
RED VIARIA
SECCIONES TIPO

A3; 1:200
A1; 1:100

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén Marta Recio Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Código Seguro De Verificación | RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por | Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado | Firmado
Fecha y hora | 16/04/2025 13:27:01
Página | 14/17



Delimitación del ámbito

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	SUPERFICIE DEL SECTOR	1.037.761 m²
	SUELO PÚBLICO ASOCIADO	16.572 m²
	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.011.164 m²
	SUPERFICIE EN DPH	10.025 m²

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	SUPERFICIE DEL SECTOR	1.026.961 m²
	SUELO PÚBLICO ASOCIADO	2.666 m²
	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.014.328 m²
	SUPERFICIE EN DPH	9.967 m²

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.06.1

UNIDAD DE EJECUCIÓN

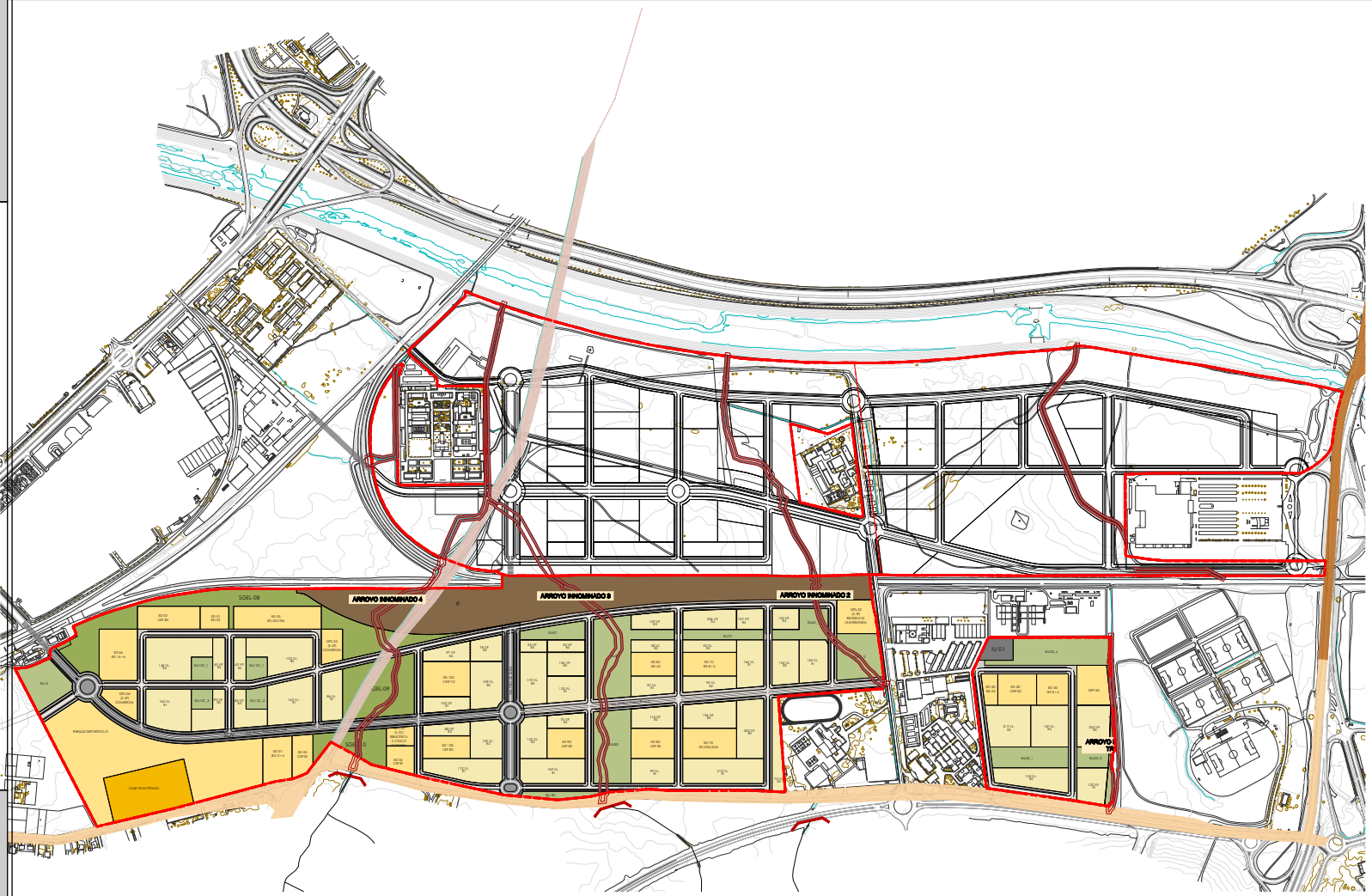
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA IA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Firmado
16/04/2025 13:27:01
Página
15/17

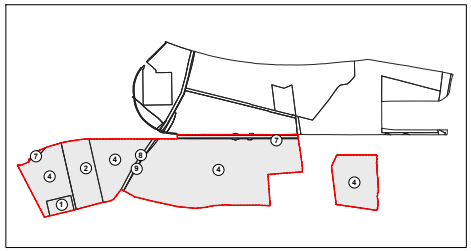


Delimitación del ámbito

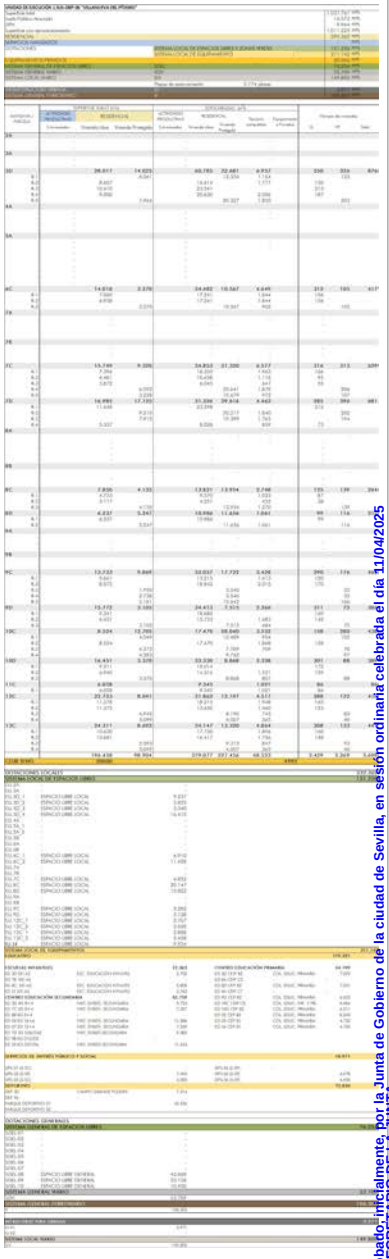
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	1.037.761
SUPERFICIE DPH	9.964
SUPERFICIE S.P.A.	16.572
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.011.225

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

PROPIEDADES		PARCELAS (m2)	SUPERFICIES EN DPH (m2)	Total (m2)
1	[Tenis Pitamo]	20.000		20.000
2	[Tirsu]	100.000		100.000
4	[Comunidad de Bienes]	878.779	9.646	869.133
7	[ADIF]	10.602	192	10.410
8	[Consejería de Medio Ambiente]	9.224	123	9.101
9	[Otros]	2.584	3	2.581
		1.021.189	9.964	1.011.225



PROPIEDADES POR UNIDAD DE EJECUCIÓN



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06. VILLANUEVA DEL PÍTAMO. P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.06.2

UNIDADES DE EJECUCIÓN. CALIFICACIÓN

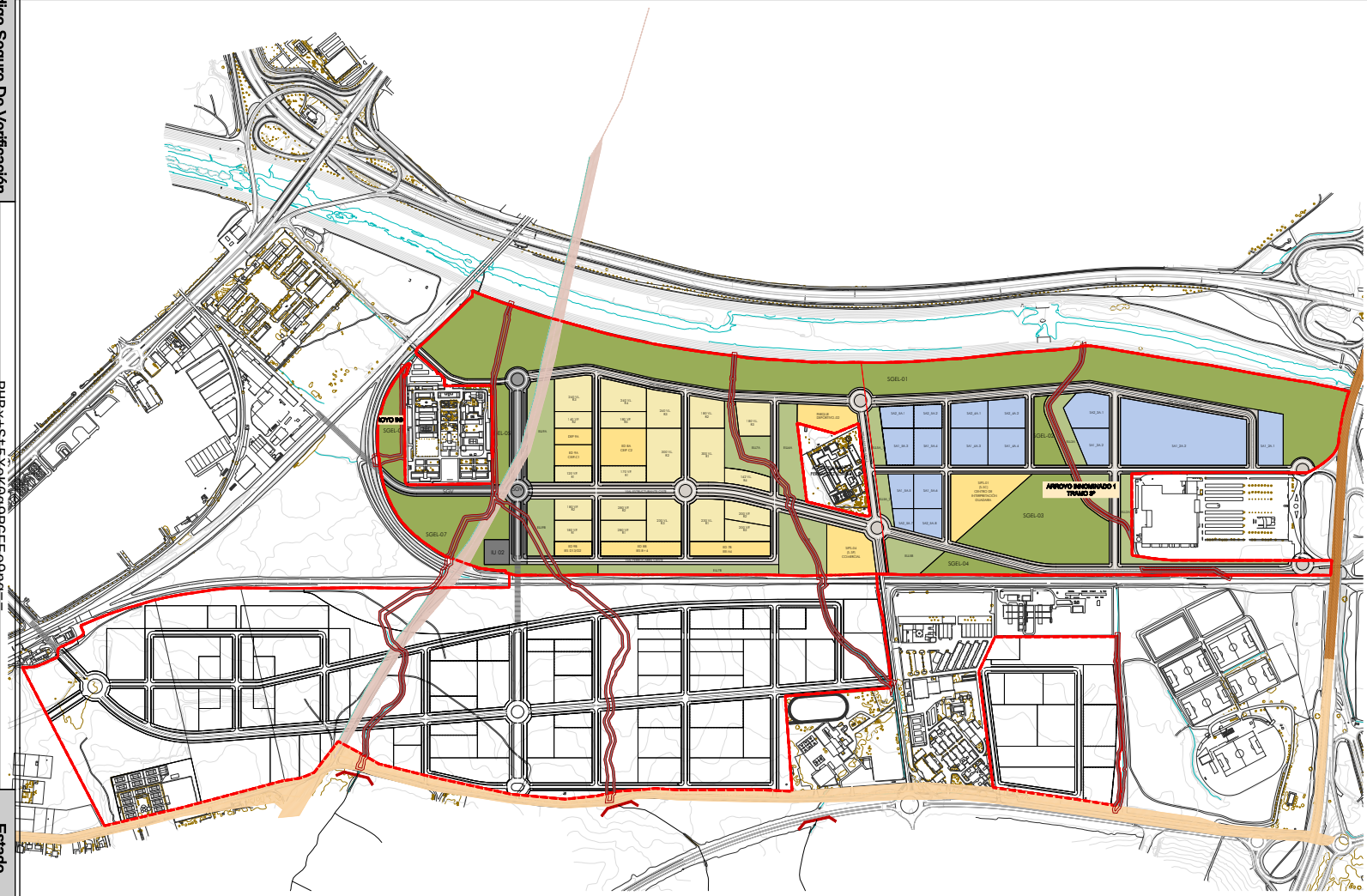
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA IA

Aprobado inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RHBx+St5XoK0q9RGFEo9ng==
Estado
Fecha y hora
Firmado
16/04/2025 13:27:01
Página
16/17



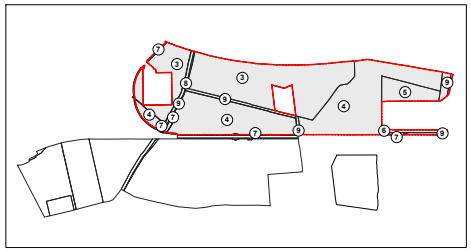


Delimitación del ámbito

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	1.026.961
SUPERFICIE DPH	10.023
SUPERFICIE S.P.A.	2.666
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	1.014.272

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

PROPIEDADES		PARCELAS (m2)	SUPERFICIES EN DPH (m2)	Total (m2)
3	[Comunidad Autónoma de Andalucía]	424.369	4.778	419.591
4	[Comunidad de Bienes]	482.968	4.715	478.253
5	[Feria]	54.783		54.783
6	[Carrefour]	8.812		8.812
7	[ADIF]	6.929	61	6.868
8	[Consejería de Medio Ambiente]	12.924	320	12.604
9	[Otros]	33.510	149	33.361
		1.024.295	10.023	1.014.272



PROPIEDADES POR UNIDAD DE EJECUCIÓN

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.06.3

UNIDADES DE EJECUCIÓN. CALIFICACIÓN

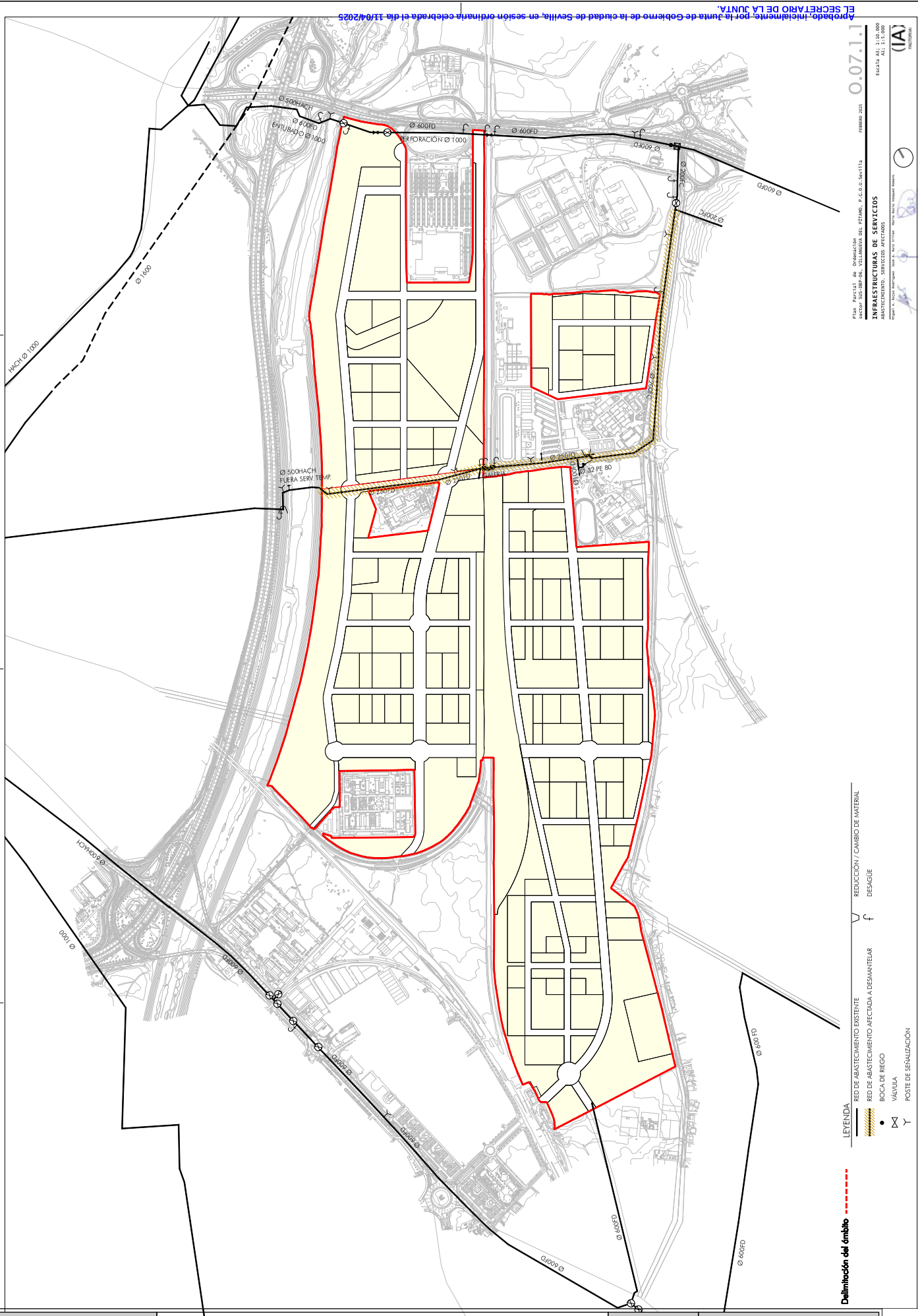
Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

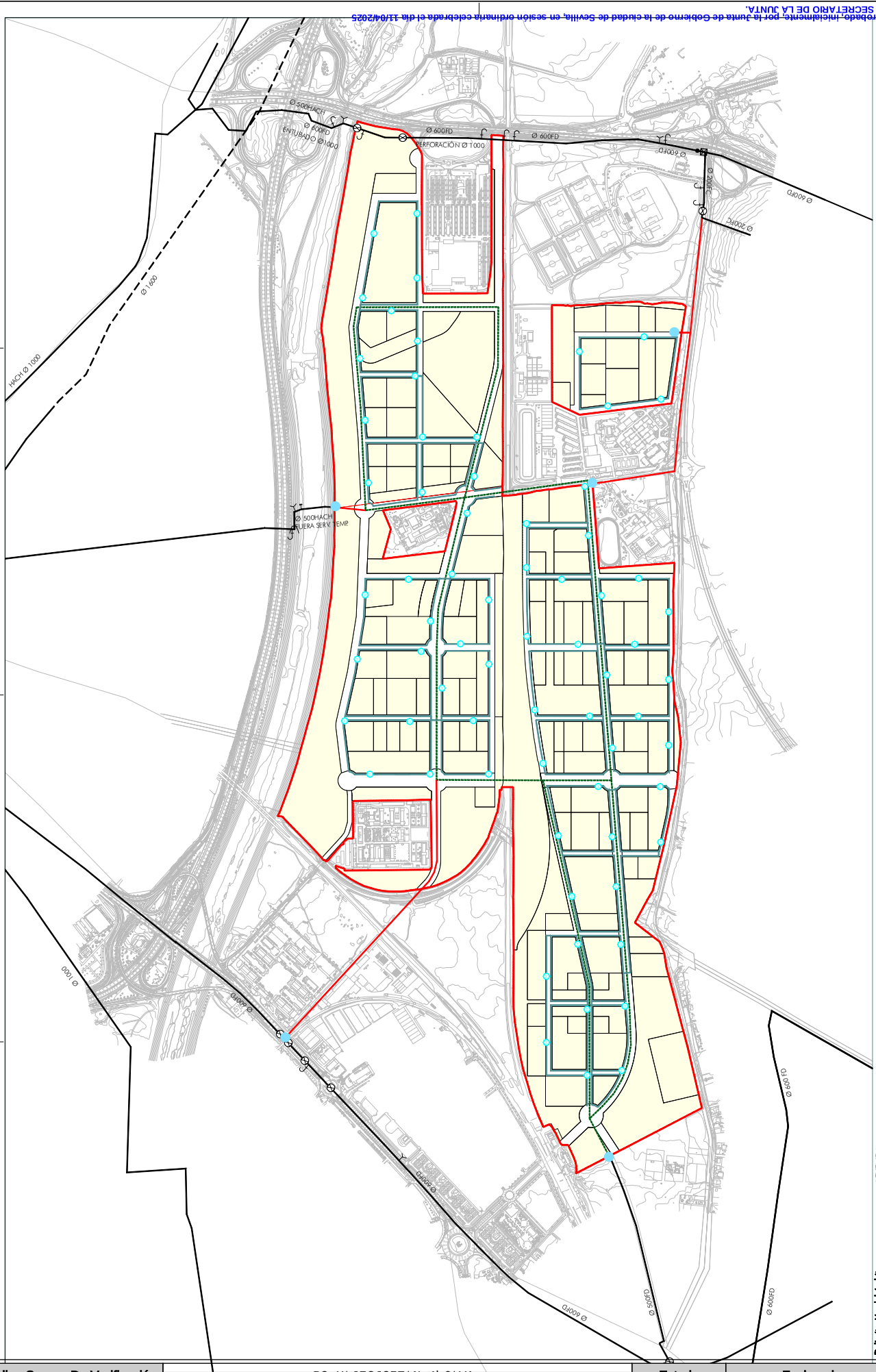
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

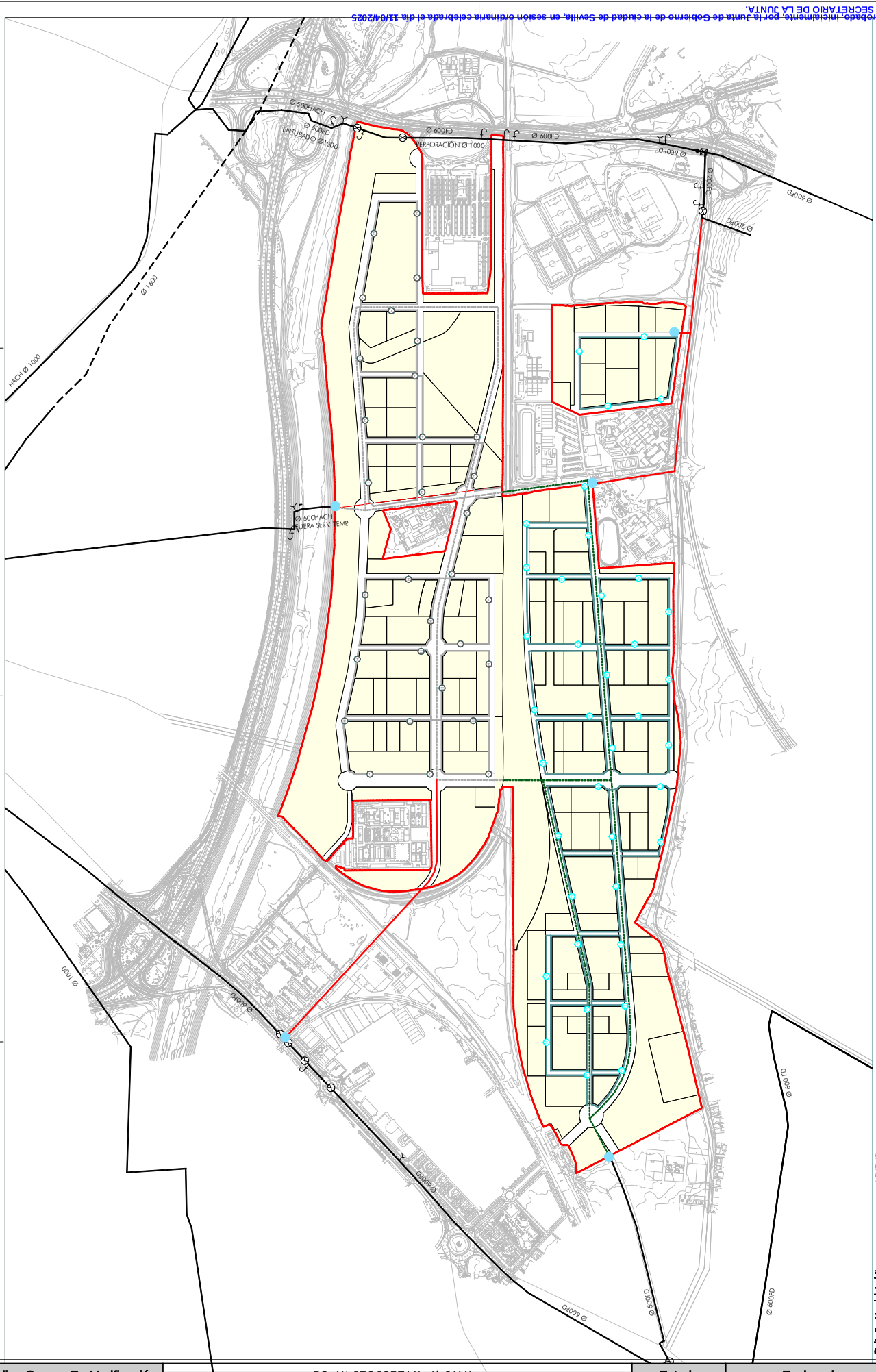
Aprobado inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.


Ø 500HACH
Ø 600FD ENTUBADO Ø 1000
Ø 600FD
PERFORACIÓN Ø 1000
Ø 600FD
Ø 600FD
Ø 200PE
Ø 200PE
Ø 600FD
Ø 1600
HACH Ø 1000
Ø 500HACH FUERA SERV. TEMP.
Ø 600FD
Ø 200PE
Ø 250FD
Ø 110 PE 80
CASETA
Ø 500HACH
Ø 1000
Ø 600FD
Ø 600FD
Ø 600FD

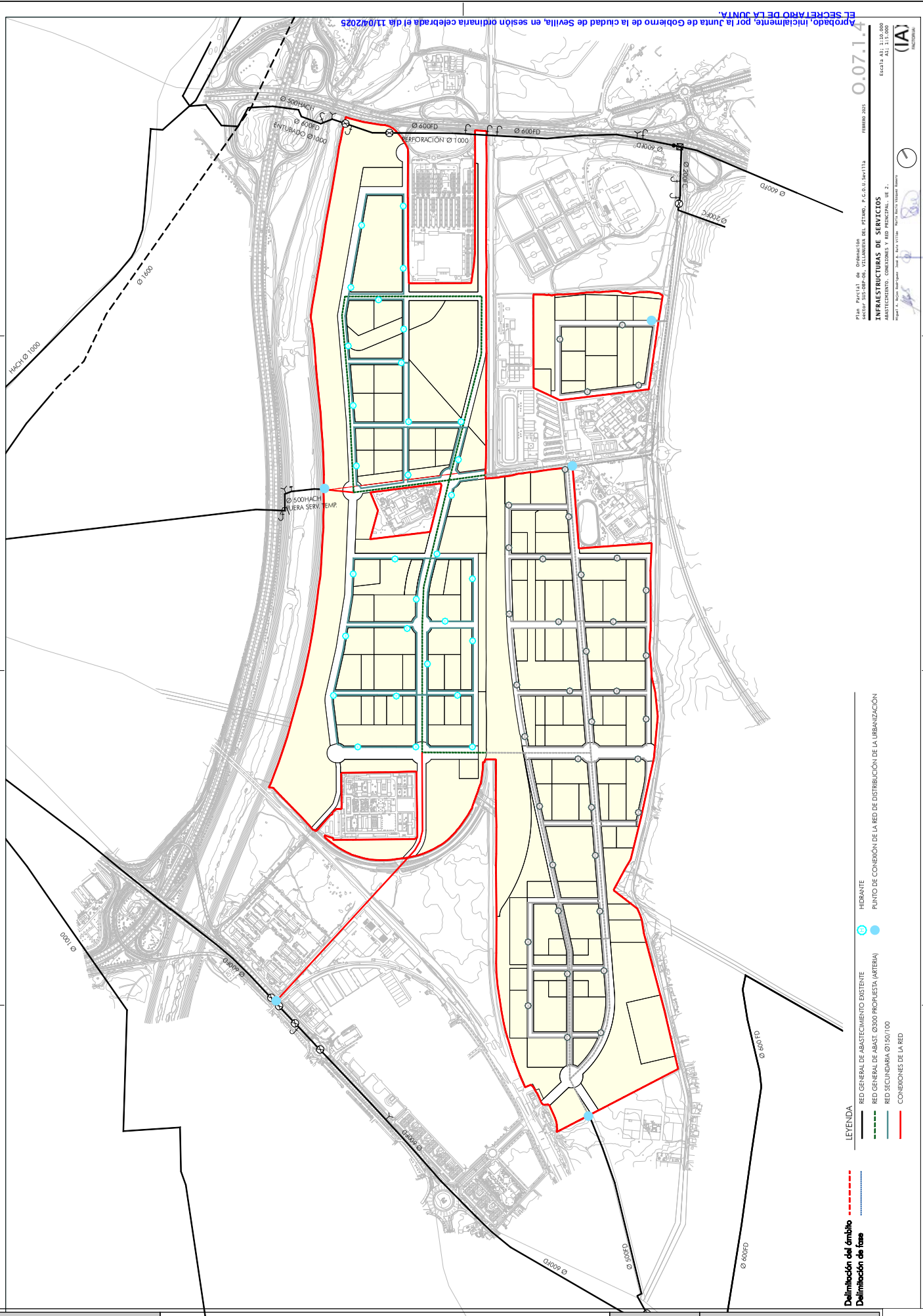


Código Seguro De Verificación	sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:21
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==		



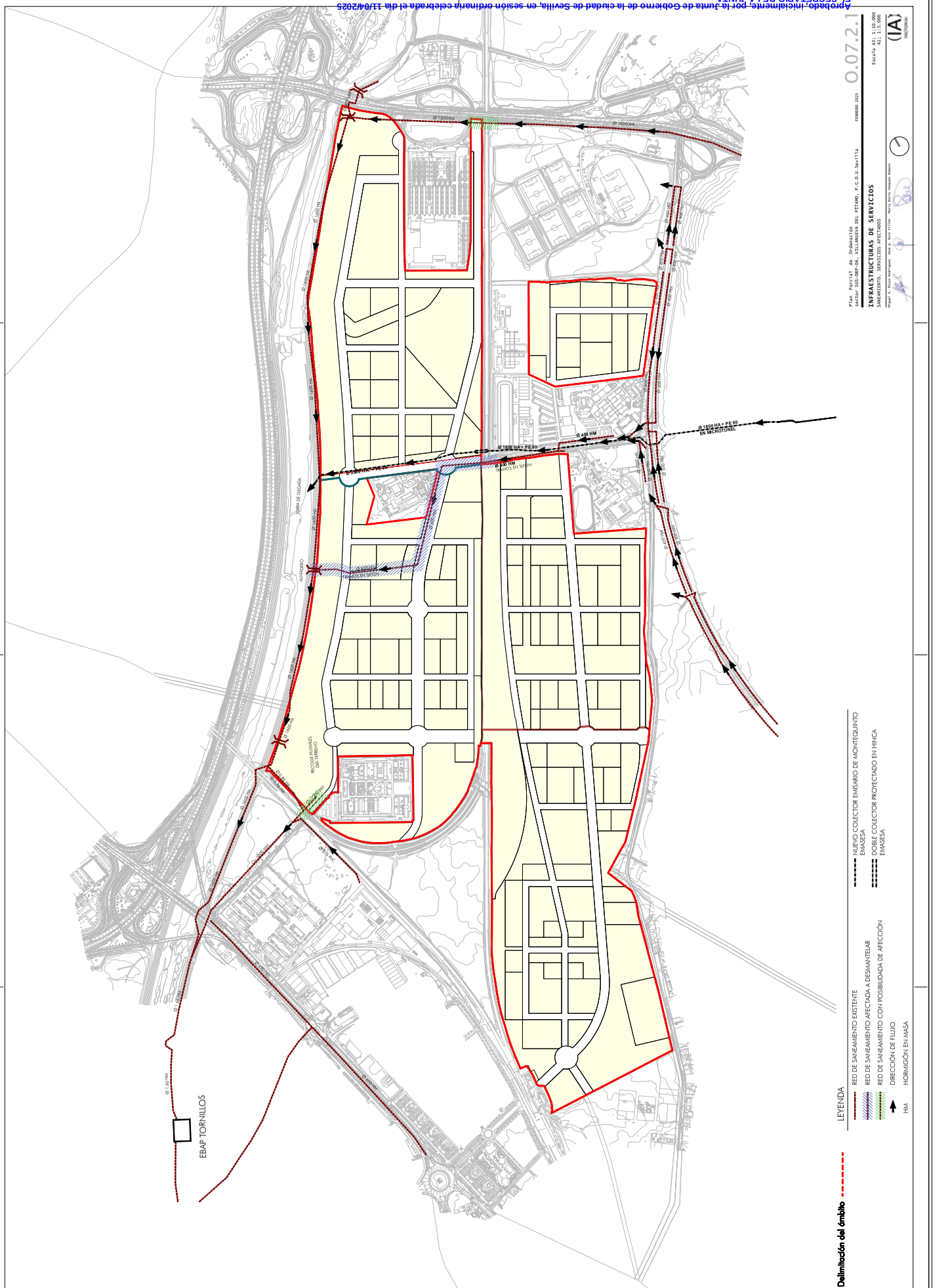
Código Seguro De Verificación	sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:21
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

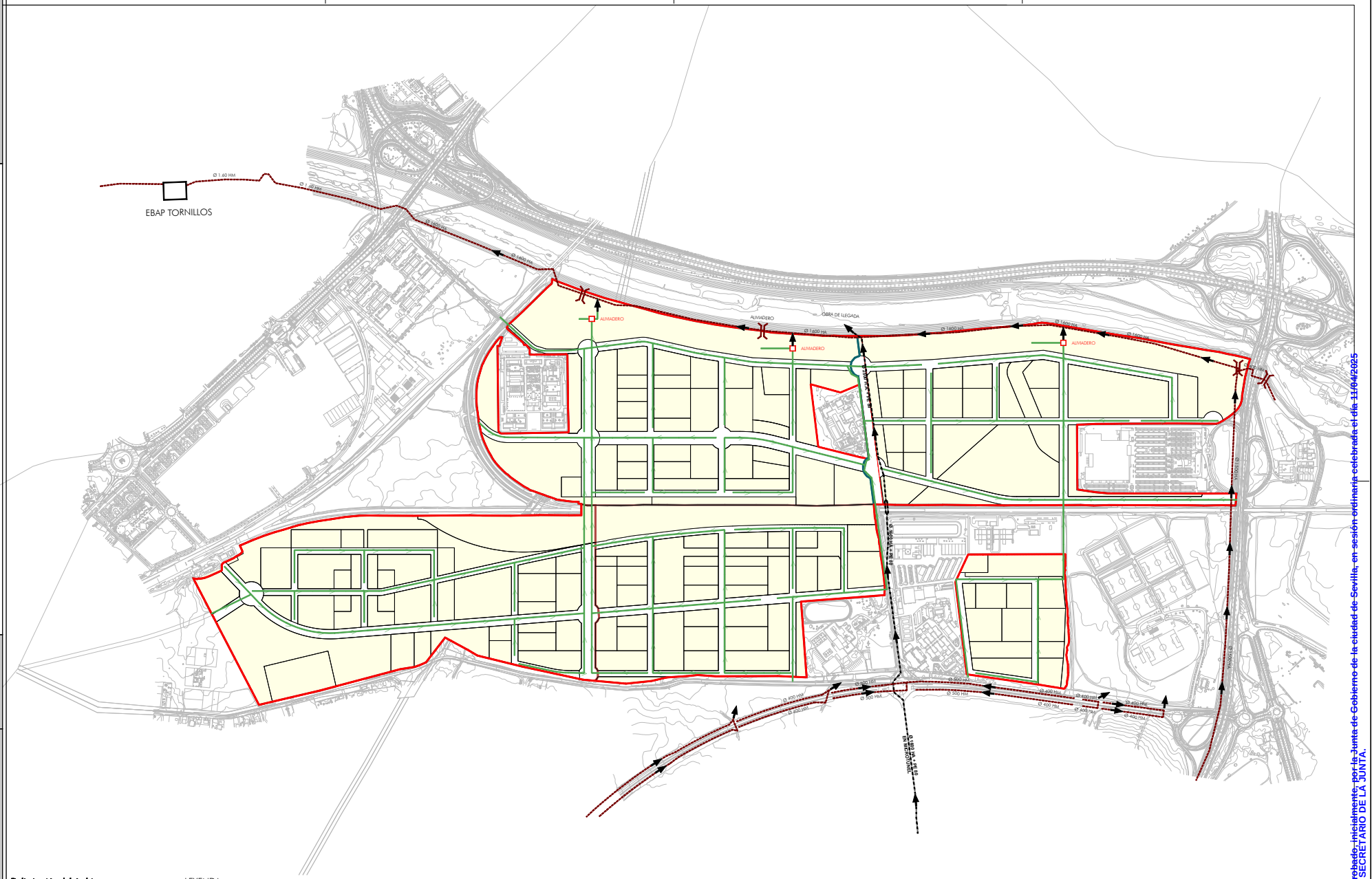


Código Seguro De Verificación	sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:21
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:21
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==		



Delimitación del ámbito

LEYENDA

- NUEVO COLECTOR EMISARIO DE MONTEQUINTO EMASESA
- RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO
- ESQUEMA SOLUCIÓN SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES
- DIRECCIÓN DE FLUJO

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.07.2.2

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. PLANTA GENERAL.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

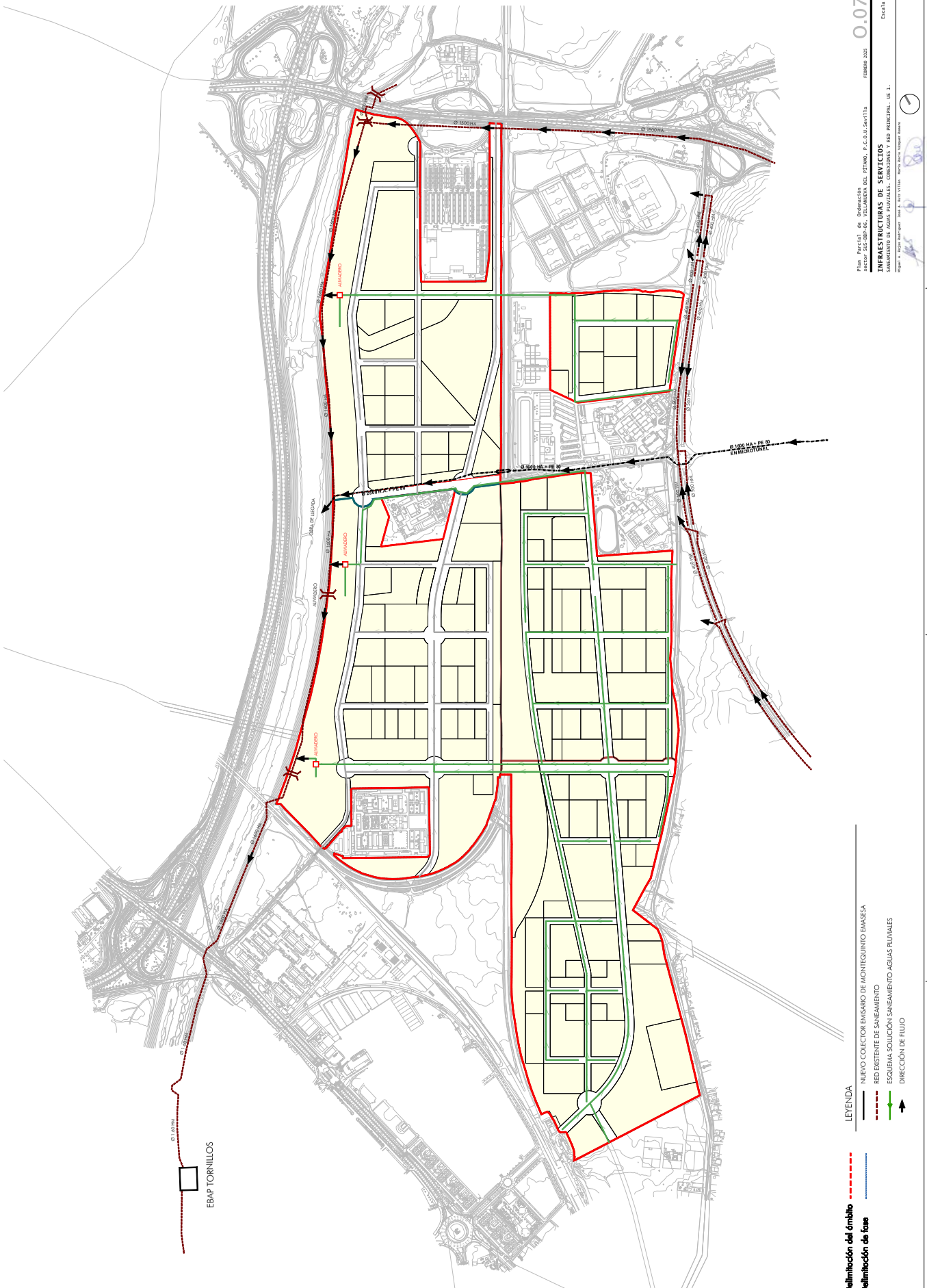
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

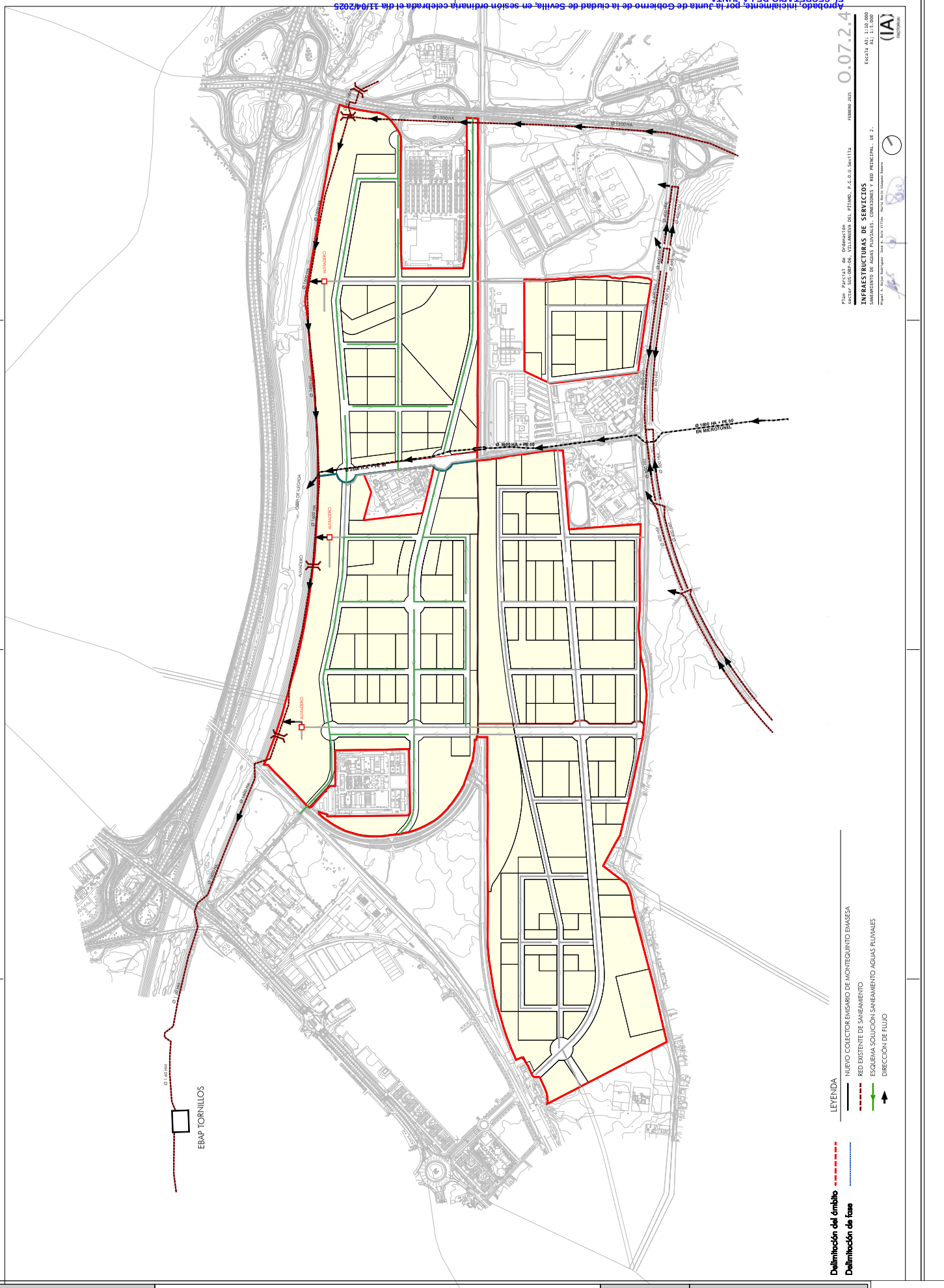
Código Seguro De Verificación: sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 16/04/2025 13:28:21
Página: 5/6

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



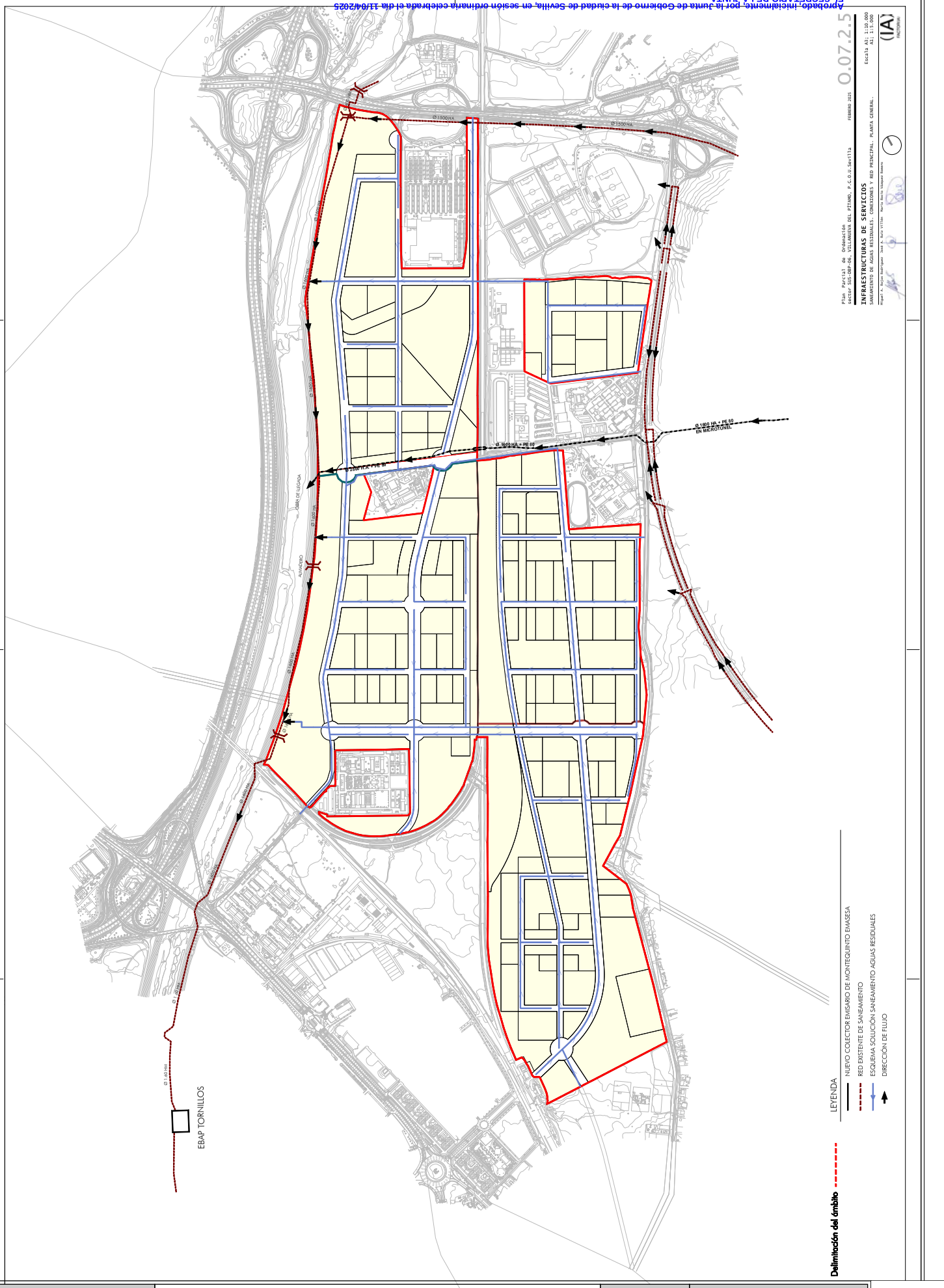
Código Seguro De Verificación	sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	16/04/2025 13:28:21
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sBGcXtJF2JC5ZtNn4b6tVA==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



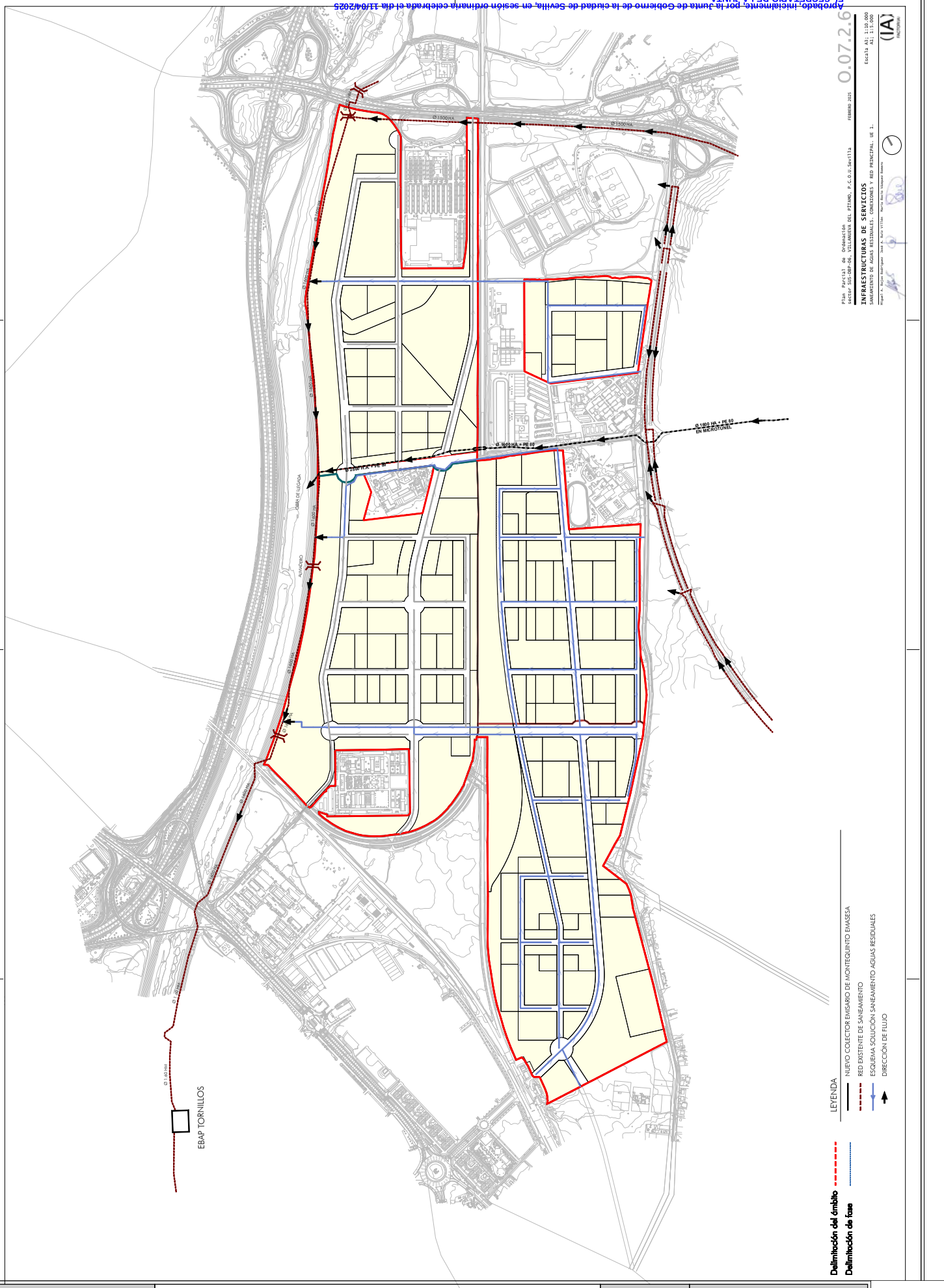
Código Seguro De Verificación	SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:36
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



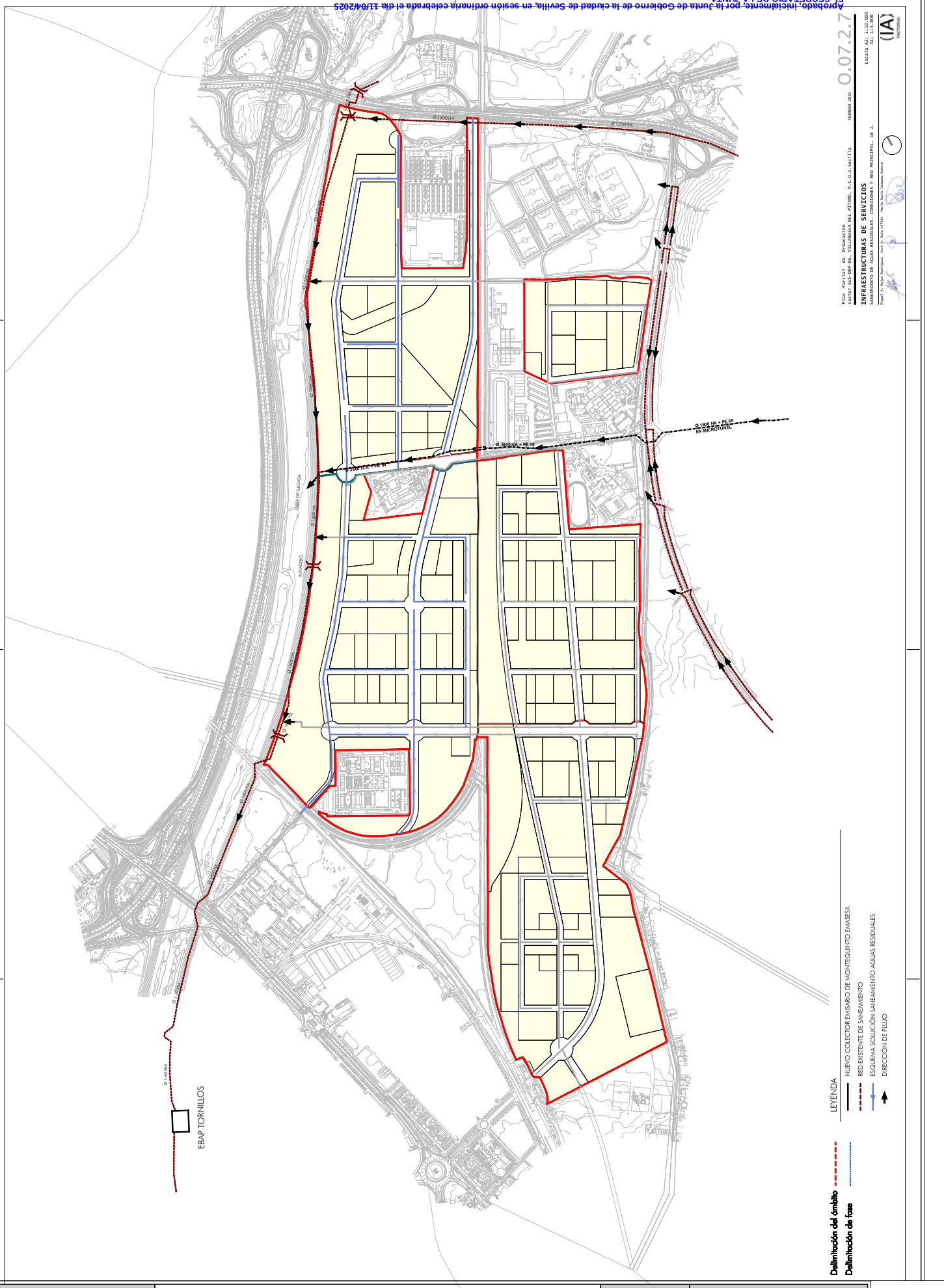
Código Seguro De Verificación	SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:36
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



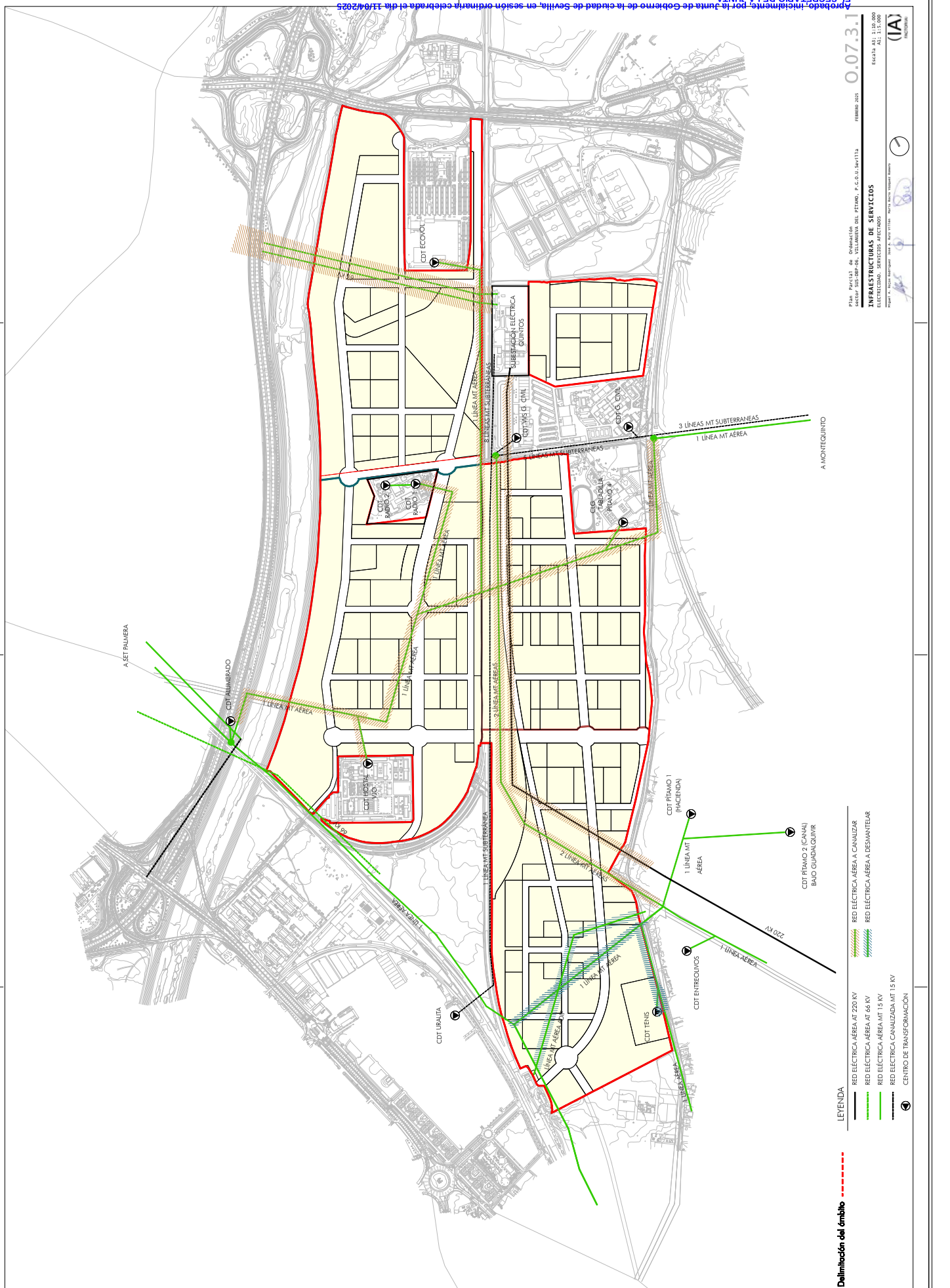
Código Seguro De Verificación	SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:36
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



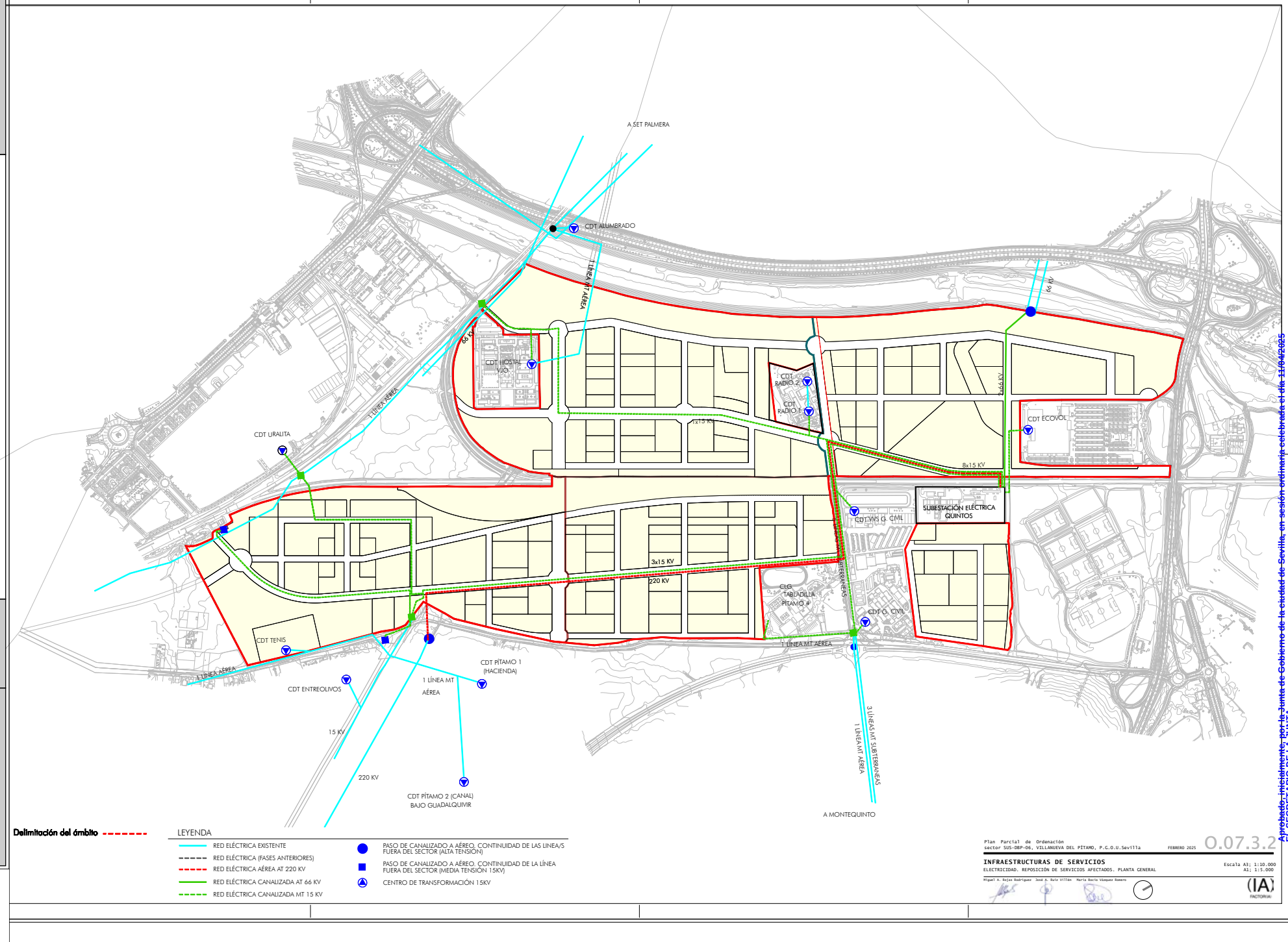
Código Seguro De Verificación	SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:36
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



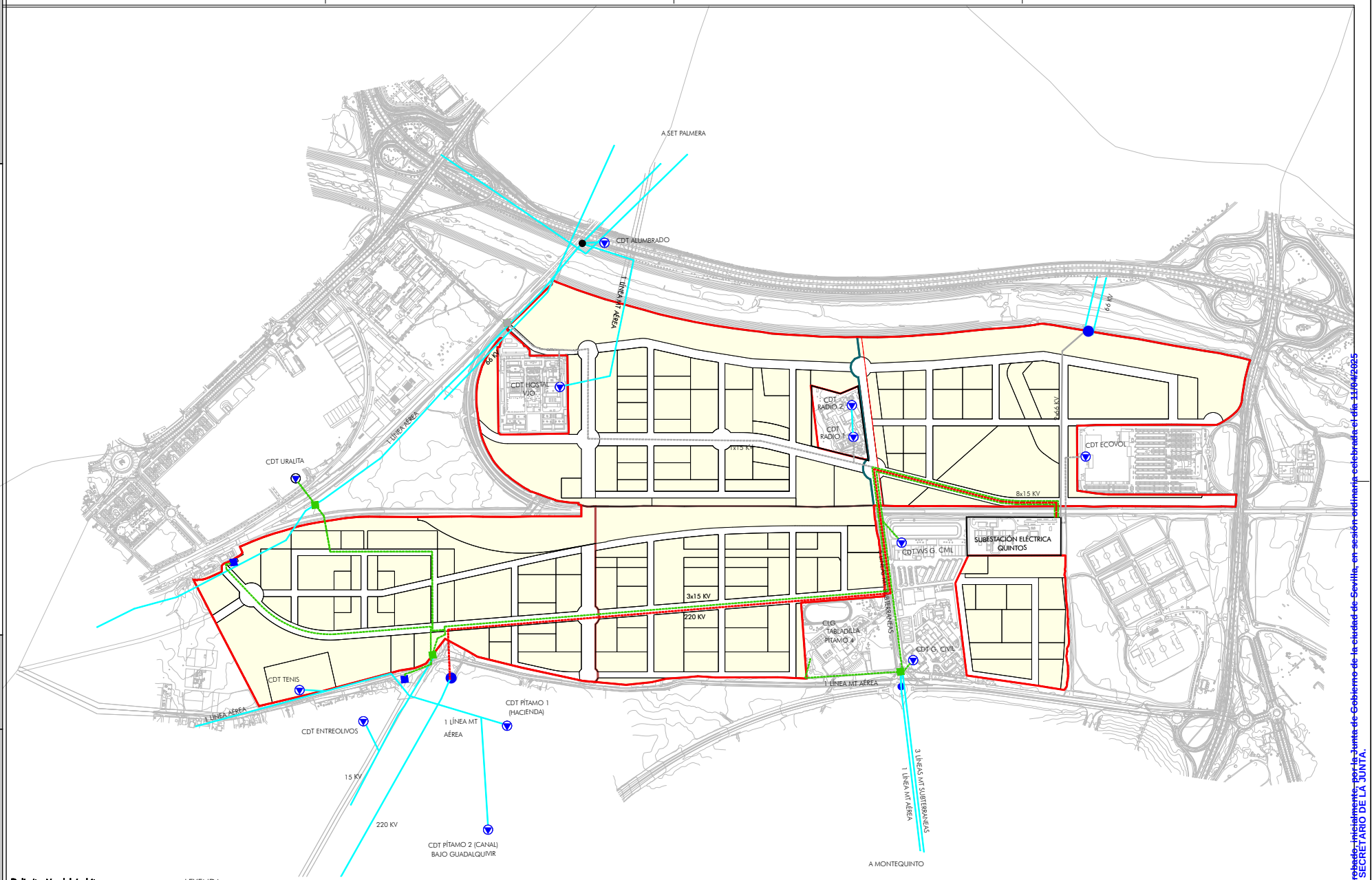
Código Seguro De Verificación	SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:36
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SUePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==		

Código Seguro De Verificación
SuePdmn6+r08nfyrYJx5dQ=
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SuePdmn6+r08nfyrYJx5dQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:36
Página
6/6



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RCTUHn5/HKlY7dSgzdKyrQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HKlY7dSgzdKyrQ==
Estado
Fecha y hora
Firmado
18/04/2025 08:34:10
Página
1/6



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.3.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
ELECTRICIDAD. REPOSICIÓN DE SERVICIOS AFECTADOS. UE 1.

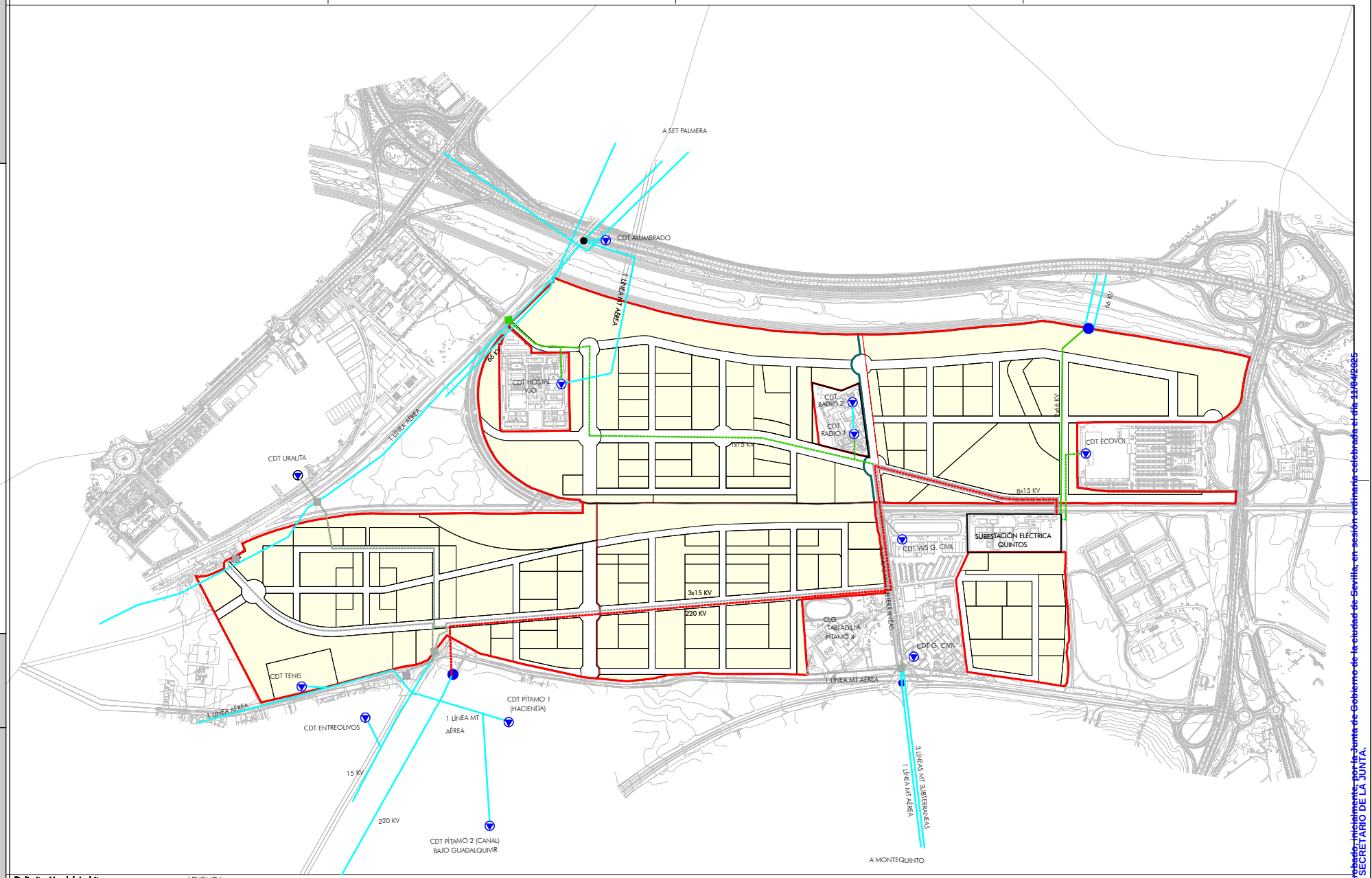
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

~~Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025~~
~~EL SECRETARIO DE LA JUNTA.~~

Código Seguro De Verificación
RCTUHn5/HKlY7dSgzdKyrQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HKlY7dSgzdKyrQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
18/04/2025 08:34:10
Página
2/6



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.3.4

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
ELECTRICIDAD. REPOSICIÓN DE SERVICIOS AFECTADOS. UE 2.

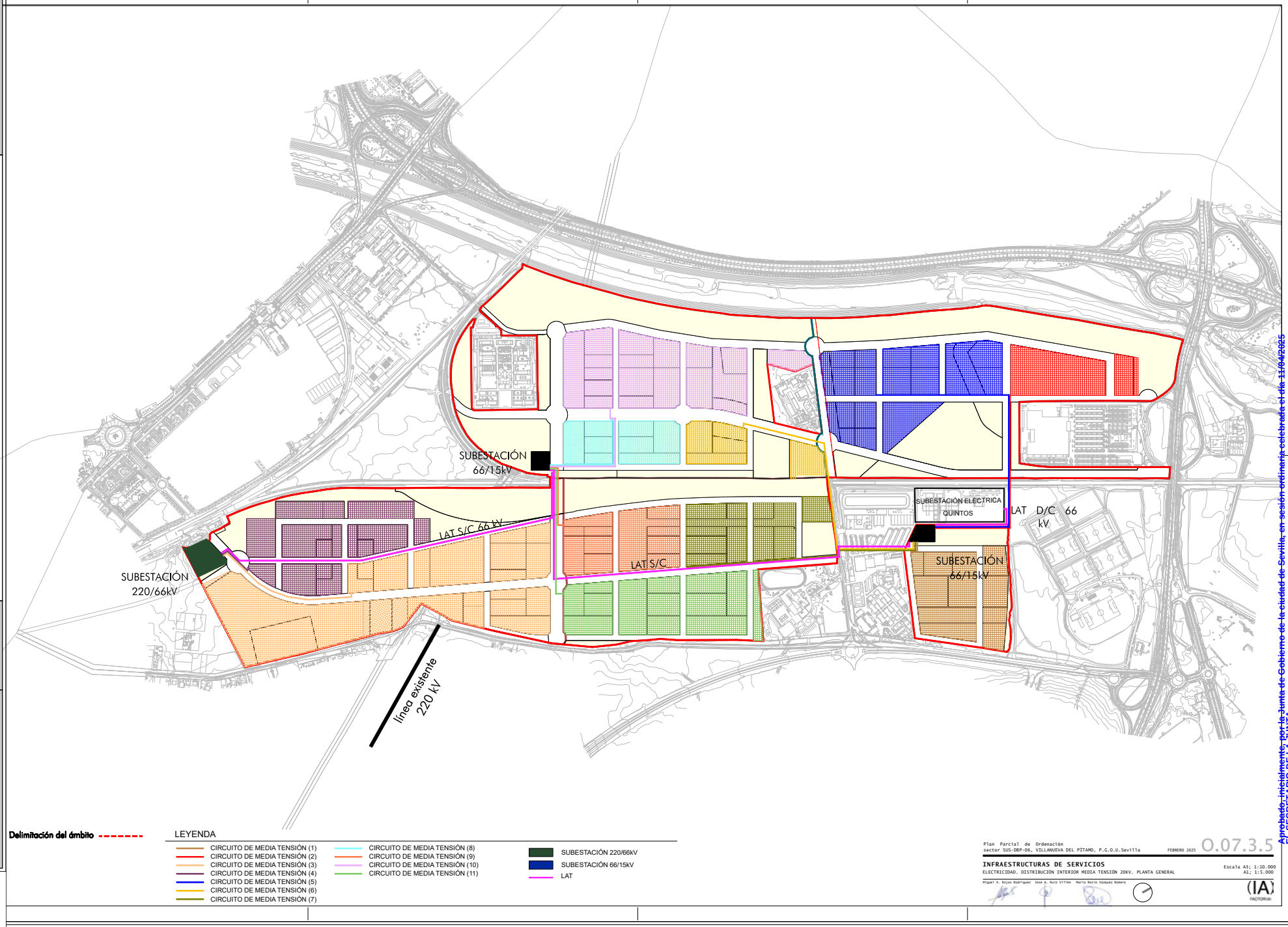
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
3/6
Estado
Firmado
Fecha y hora
18/04/2025 08:34:10
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==



Plan Parcial de Ordenación sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025 O.07.3.5

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ELECTRICIDAD. DISTRIBUCIÓN INTERIOR MEDIA TENSIÓN 20KV. PLANTA GENERAL

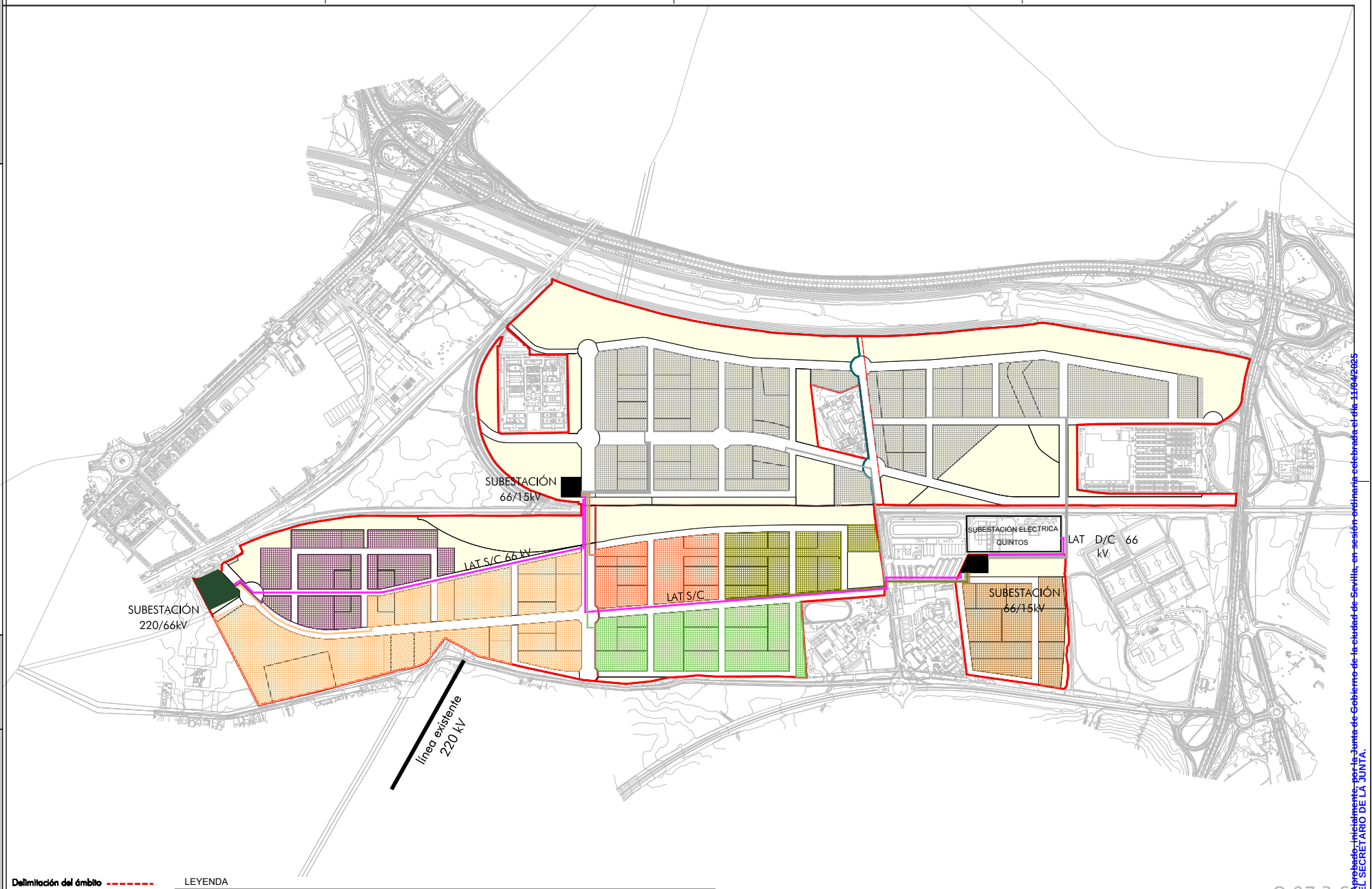
Escala A3; 1:10.000 A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Página
4/6
Estado
Firmado
Fecha y hora
18/04/2025 08:34:10
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.3.6

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
ELECTRICIDAD. DISTRIBUCIÓN INTERIOR MEDIA TENSIÓN 20KV. UE 1.

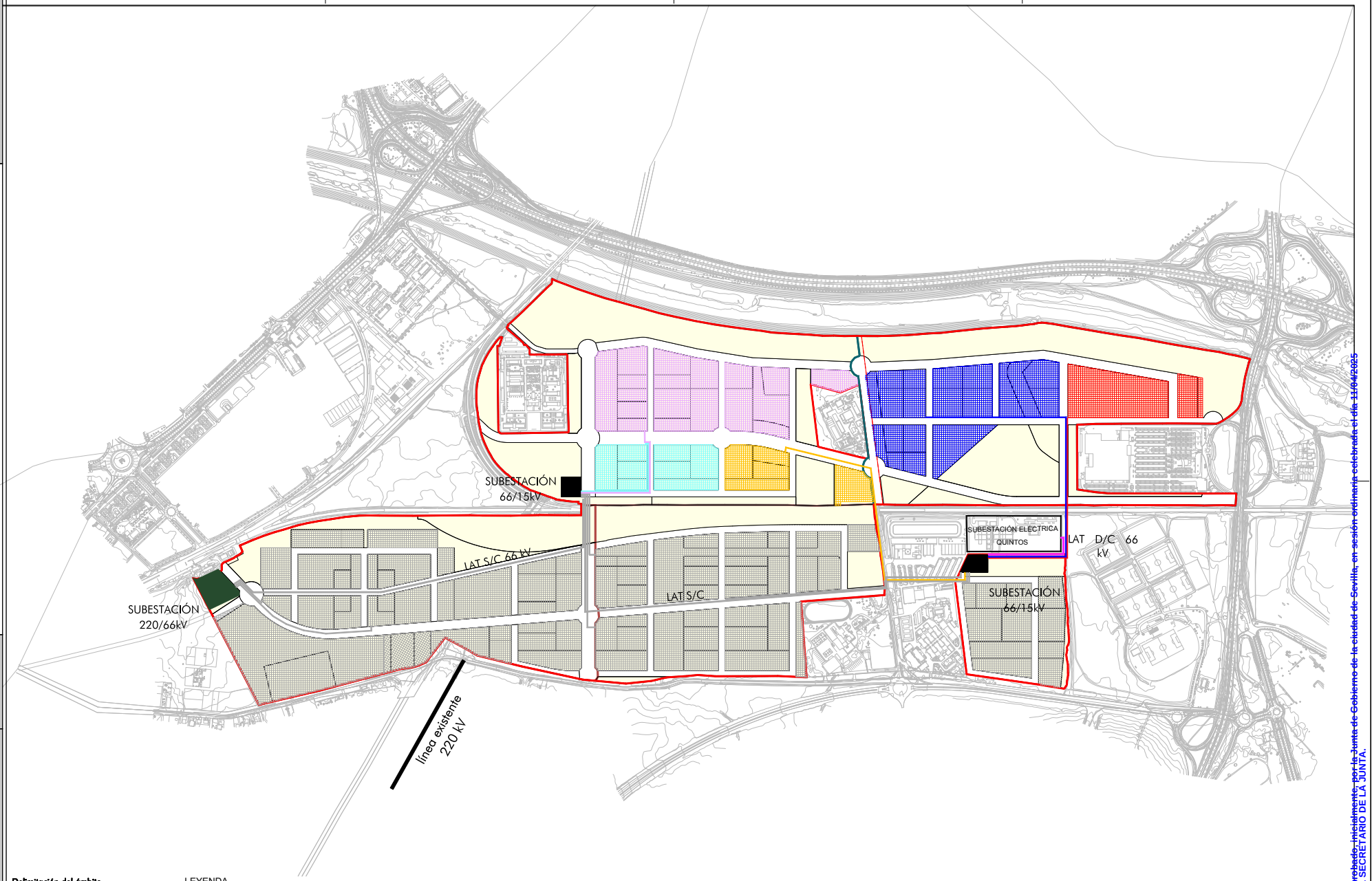
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HkLY7dSgzdKyrQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
18/04/2025 08:34:10
Página
5/6



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.07.3.7

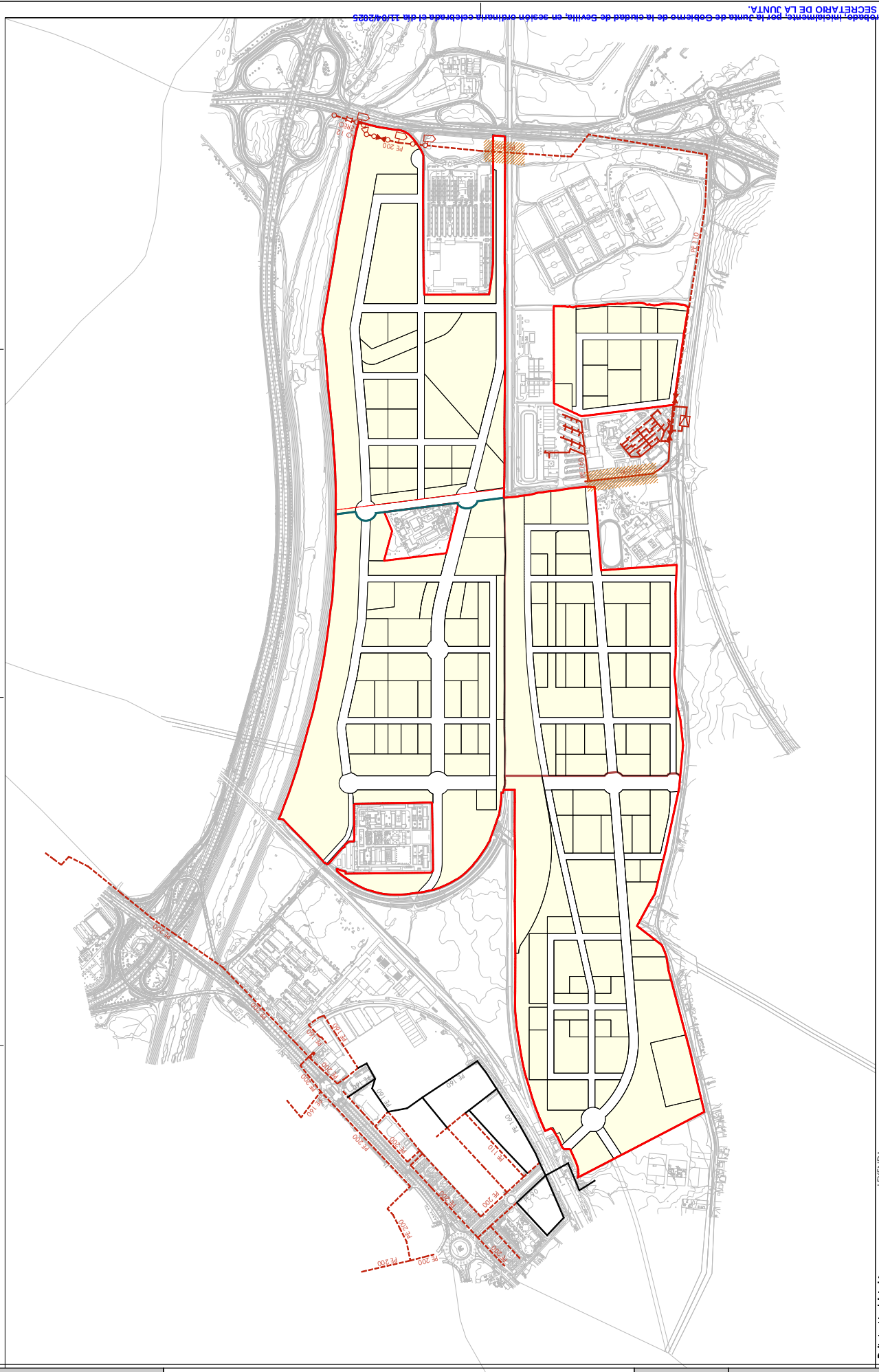
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
ELECTRICIDAD. DISTRIBUCIÓN INTERIOR MEDIA TENSIÓN 20KV. FASE 2. HOJA 3-6

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

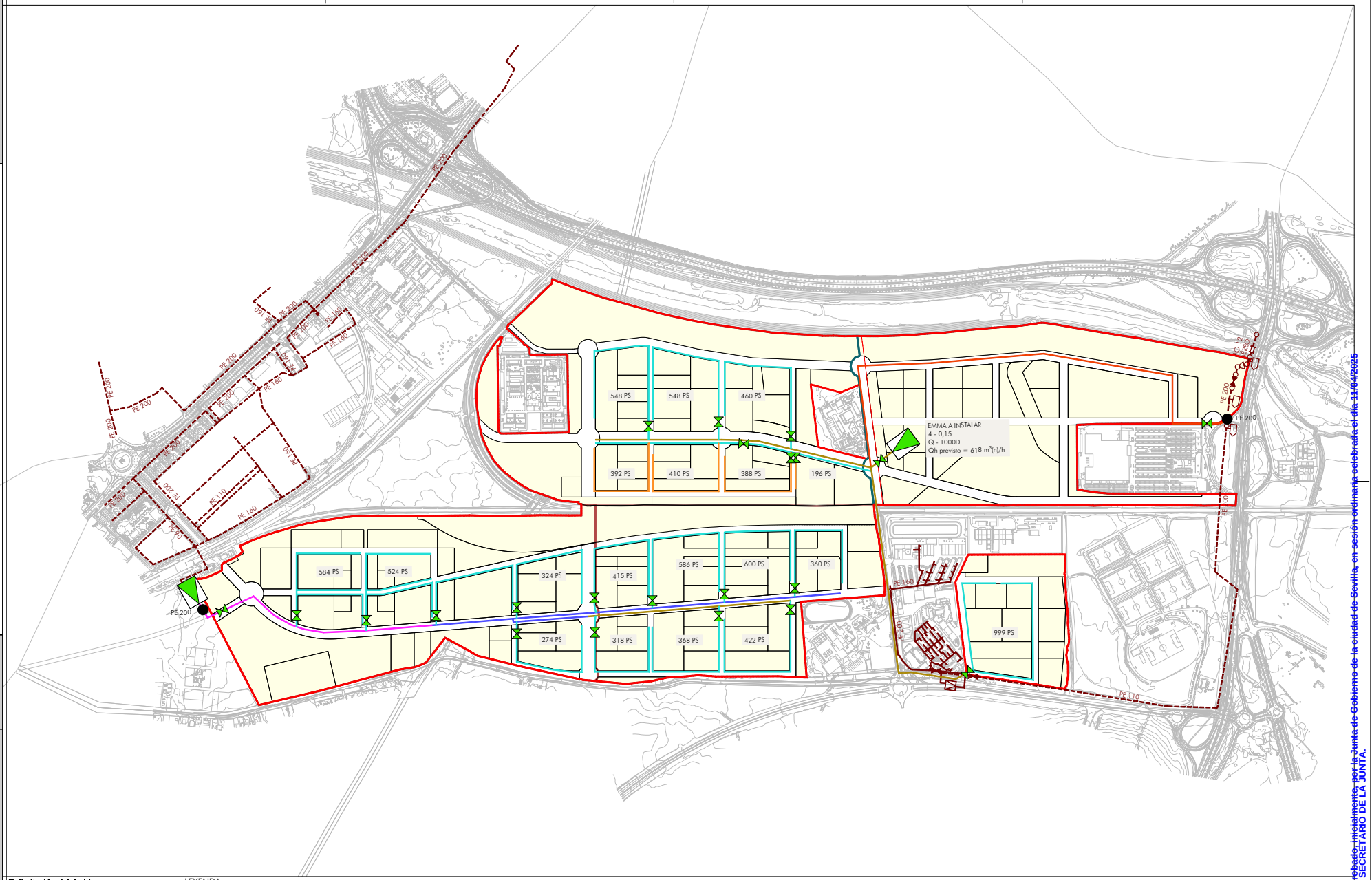
(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	RCTUHn5/HklY7dSgzdKyrQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	18/04/2025 08:34:10
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RCTUHn5/HklY7dSgzdKyrQ==		

Código Seguro De Verificación
af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:58
Página
1/6



Delimitación del ámbito

LEYENDA

- RED DE GAS MPB EXISTENTE
- RED DE GAS BP EXISTENTE
- CONEXIÓN A RED EXISTENTE
- EMM A INSTALAR
- VÁLVULA A INSTALAR
- PE 200
- PE 160
- PE 110
- PE 90
- PE 63

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.4.2

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
GAS. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. PLANTA GENERAL

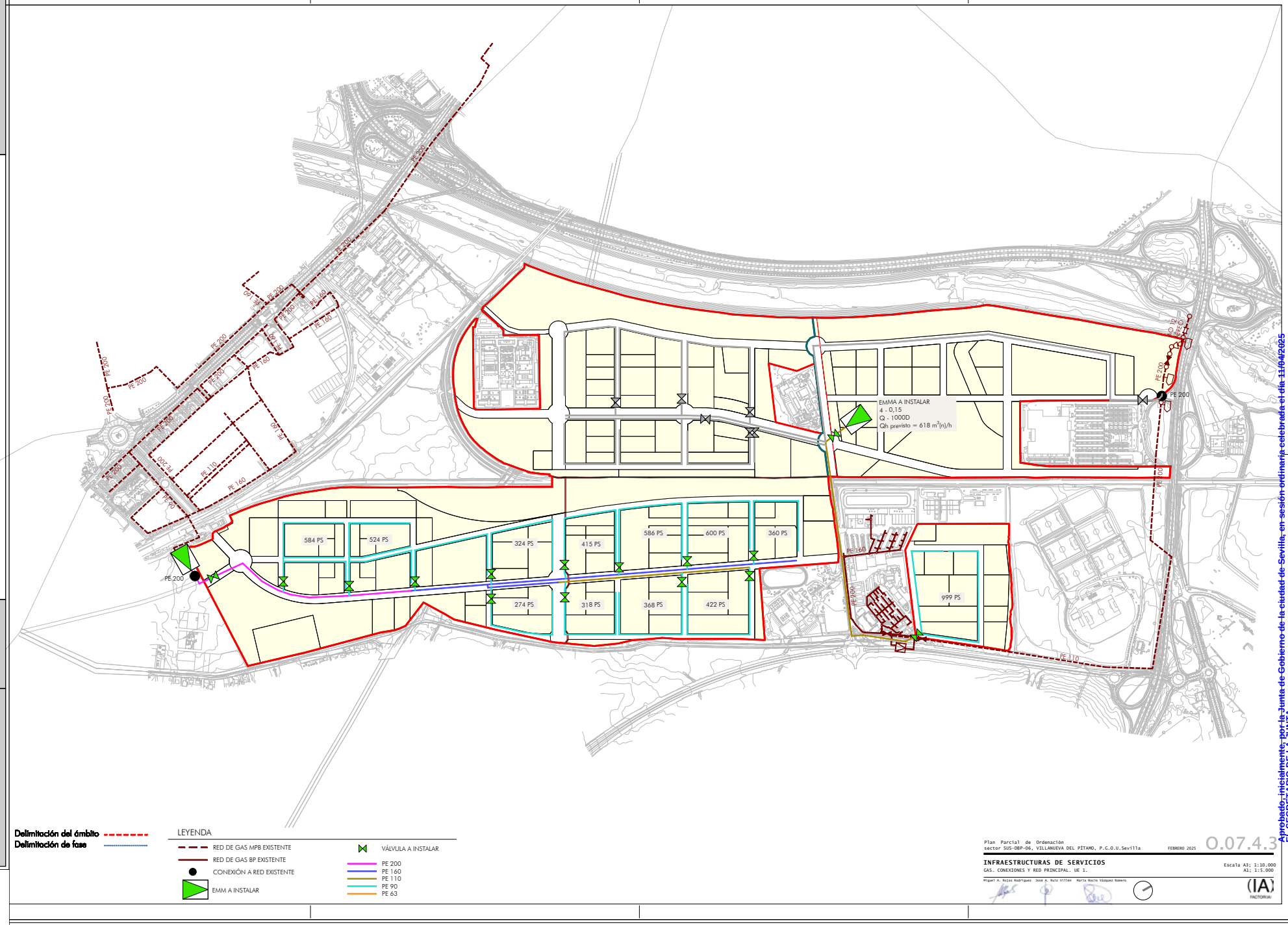
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Estado
Fecha y hora
Firmado
21/04/2025 12:55:58
Página
2/6



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

0.07.4.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
GAS. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. UE 1.

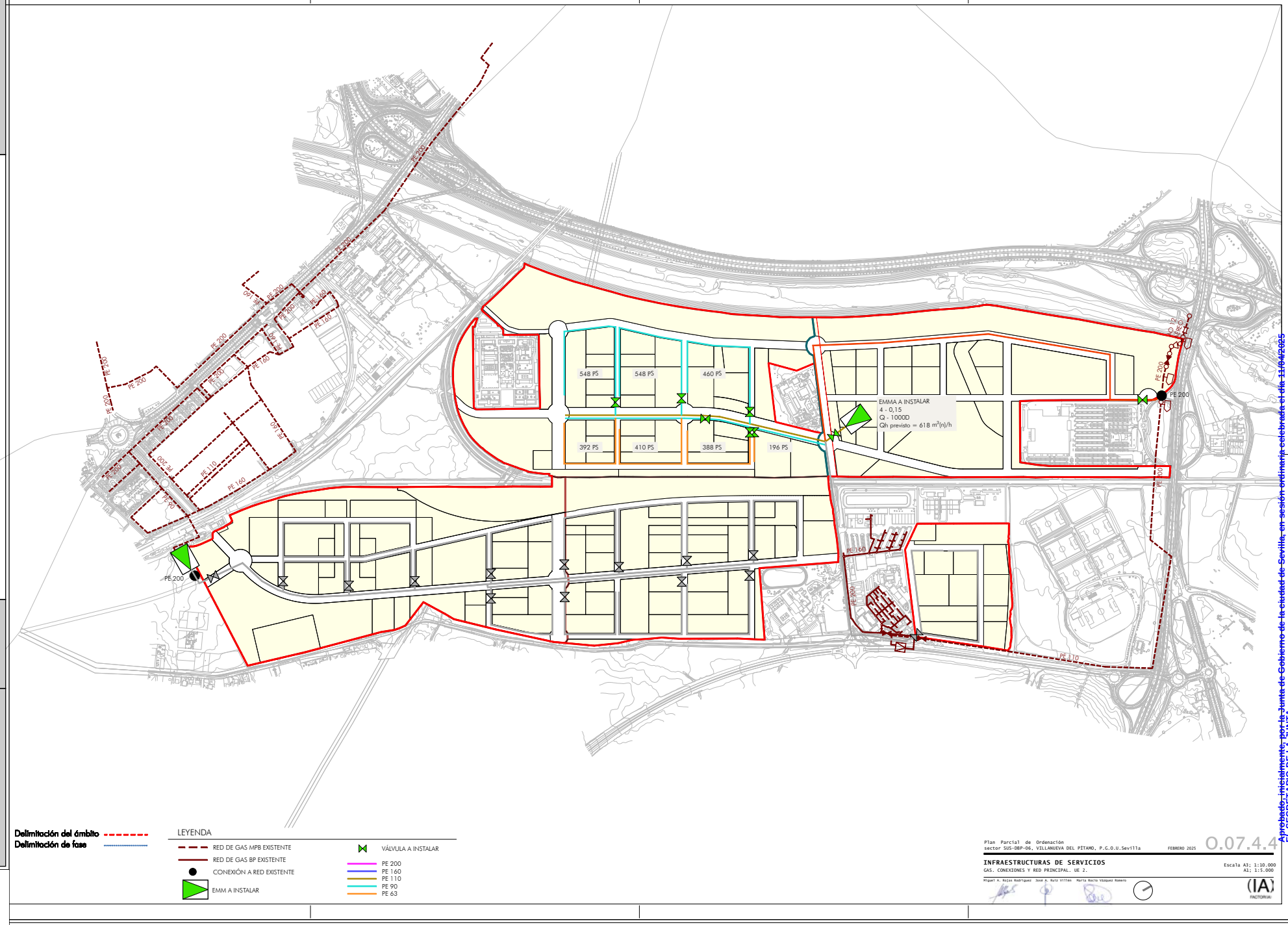
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
af58CX00mnJda+F60ZH/Tg==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/af58CX00mnJda+F60ZH/Tg==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:55:58
Página
3/6



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.4.4

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
GAS. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. UE 2.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Estado
Fecha y hora
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Firmado
21/04/2025 12:55:58
Observaciones
Página
4/6
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/af58CX00mnJda+F6OZH/Tg==

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-OBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

O.07.5.1

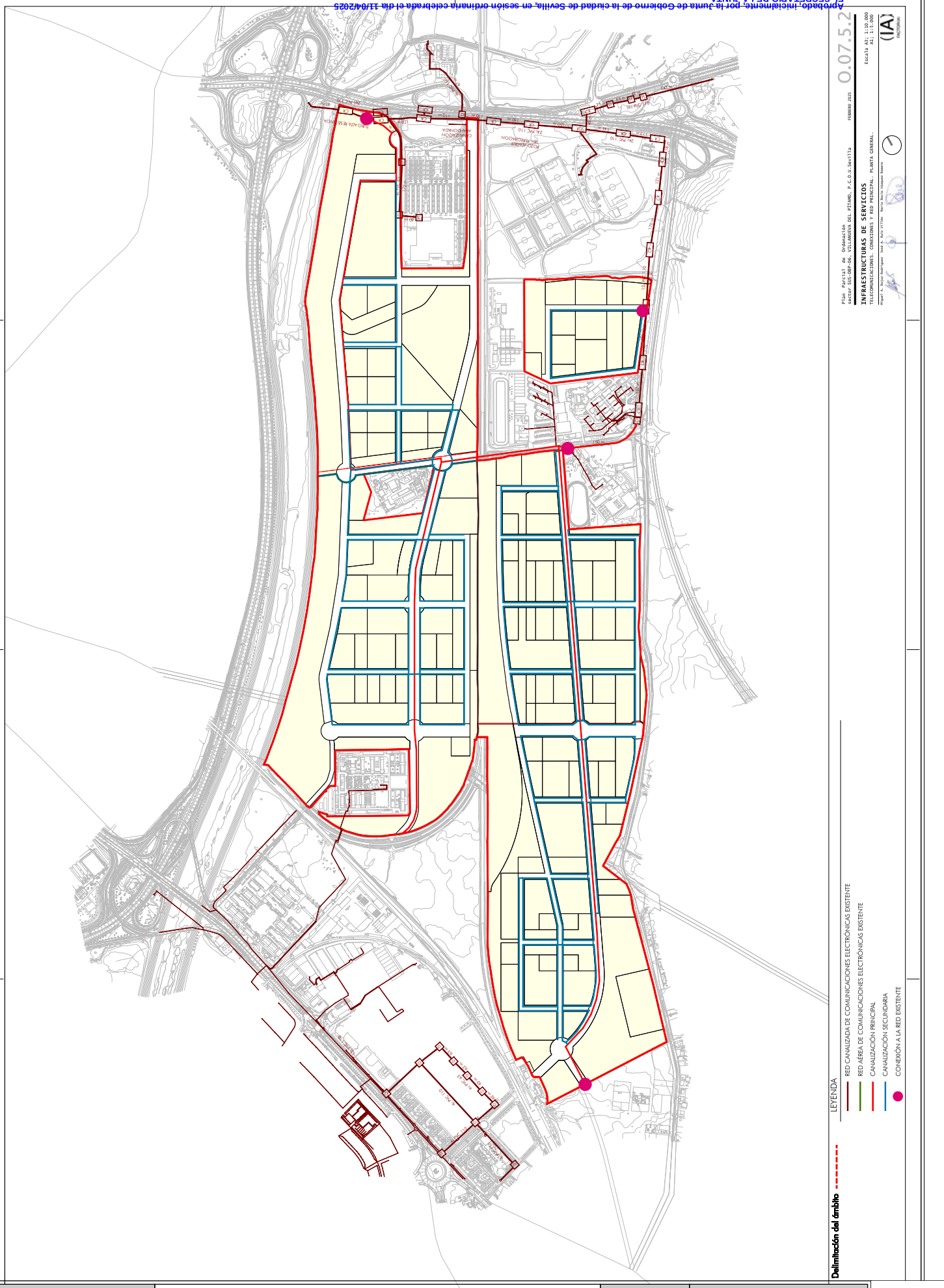
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
TELECOMUNICACIONES. SERVICIOS AFECTADOS

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Belén Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	aF58CX00mnJda+F6OZH/Tg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:55:58
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aF58CX00mnJda+F6OZH/Tg==		

Código Seguro De Verificación
aF58CX00mnJda+F6OZH/Tg=
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aF58CX00mnJda+F6OZH/Tg==
Estado
Fecha y hora
Página
Firmado
21/04/2025 12:55:58
6/6

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.5.3

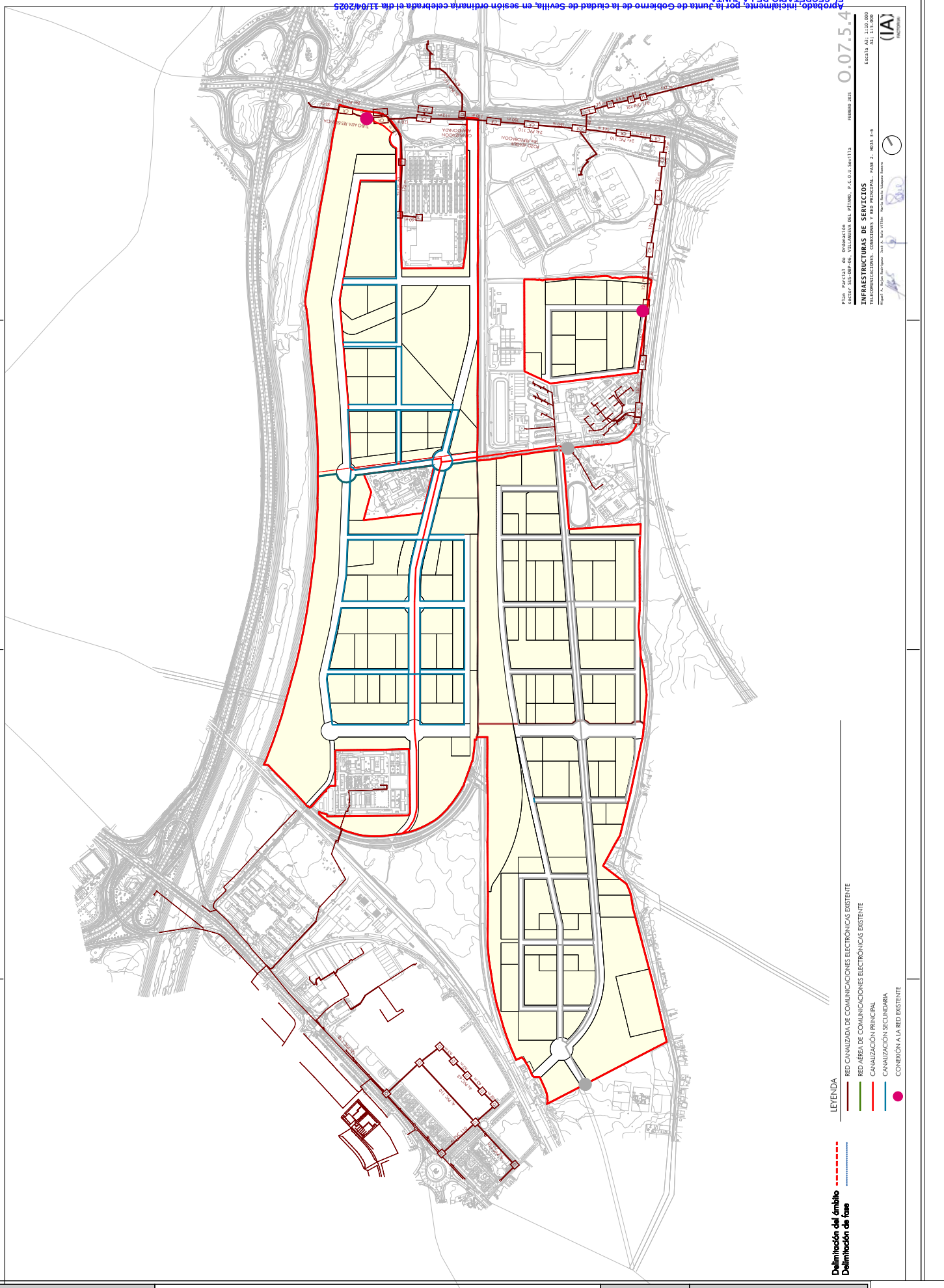
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
TELECOMUNICACIONES. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. UE 1.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

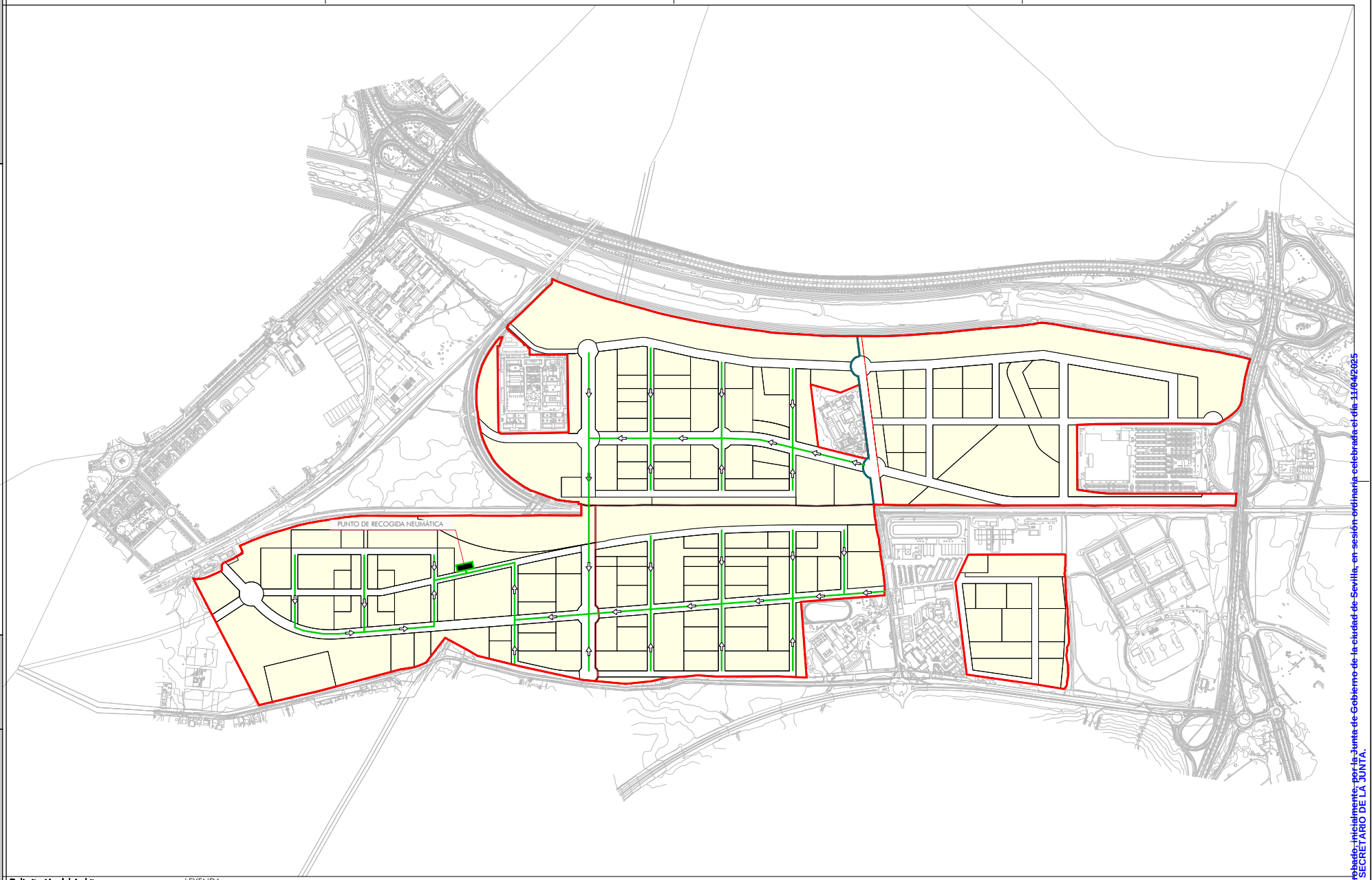
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

~~Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025~~
~~EL SECRETARIO DE LA JUNTA.~~



Código Seguro De Verificación	KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:56:35
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==		



Delimitación del ámbito

LEYENDA

TUBO DE ACERO INOXIDABLE Ø500

DIRECCIÓN DE FLUJO

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla

FEBRERO 2025

0.07.6.1

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

RED NEUMÁTICA. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. PLANTA GENERAL.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

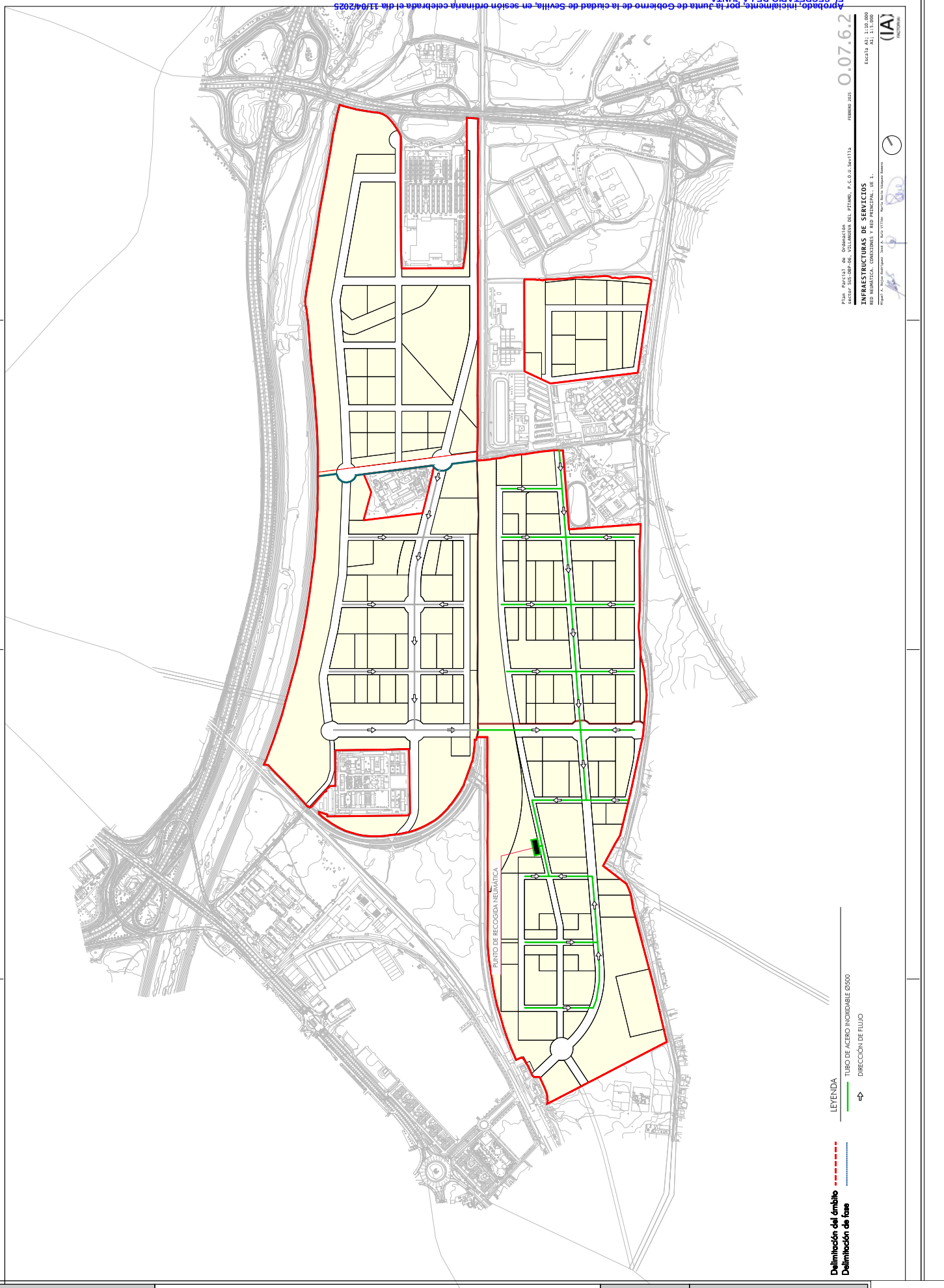
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

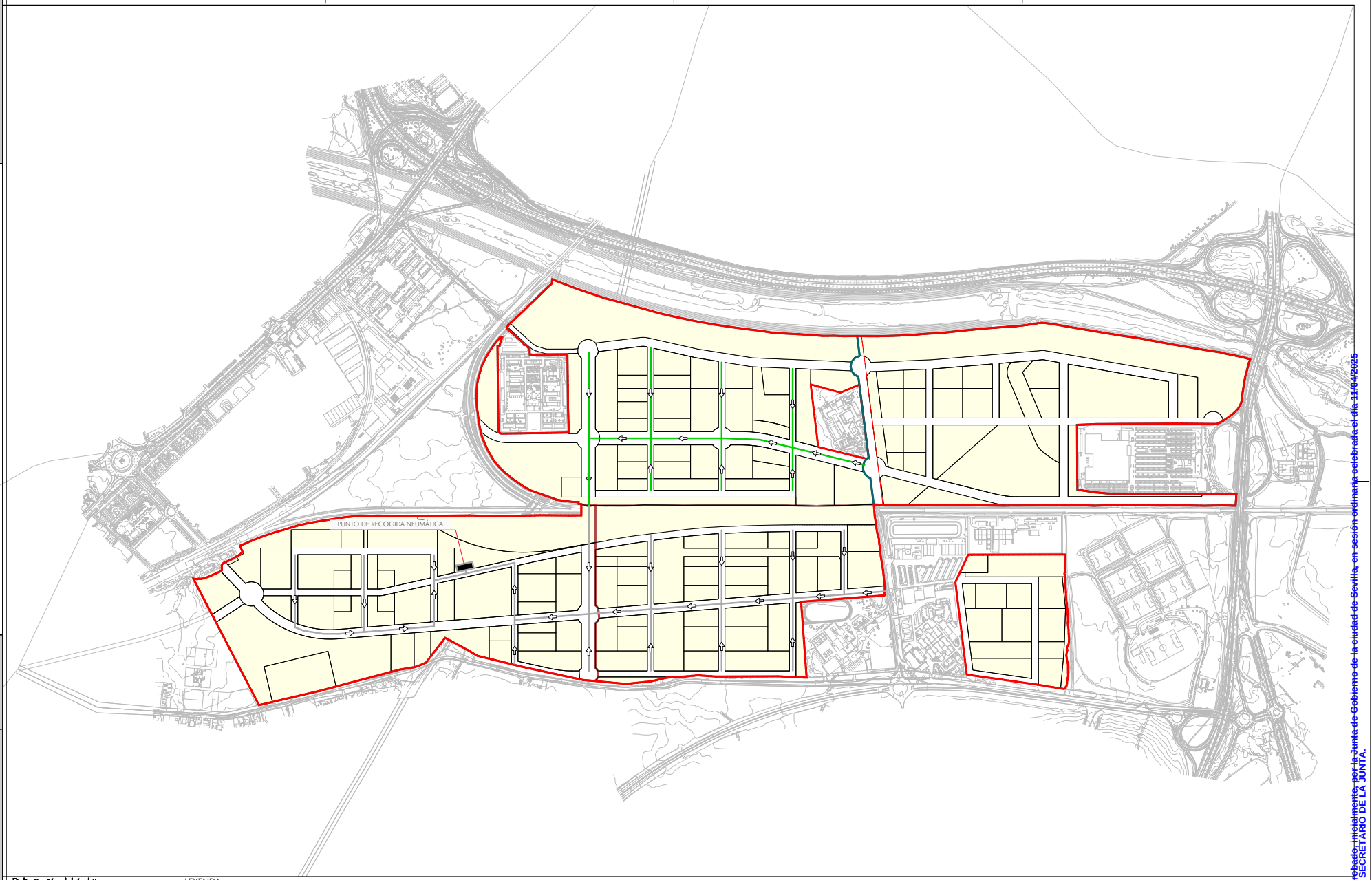
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:56:35
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación	KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:56:35
Observaciones		**Página**	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==		



Delimitación del ámbito
Delimitación de fase

LEYENDA

TUBO DE ACERO INOXIDABLE Ø500

DIRECCIÓN DE FLUJO

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla

FEBRERO 2025

O.07.6.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

RED NEUMÁTICA. CONEXIONES Y RED PRINCIPAL. UE 2.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

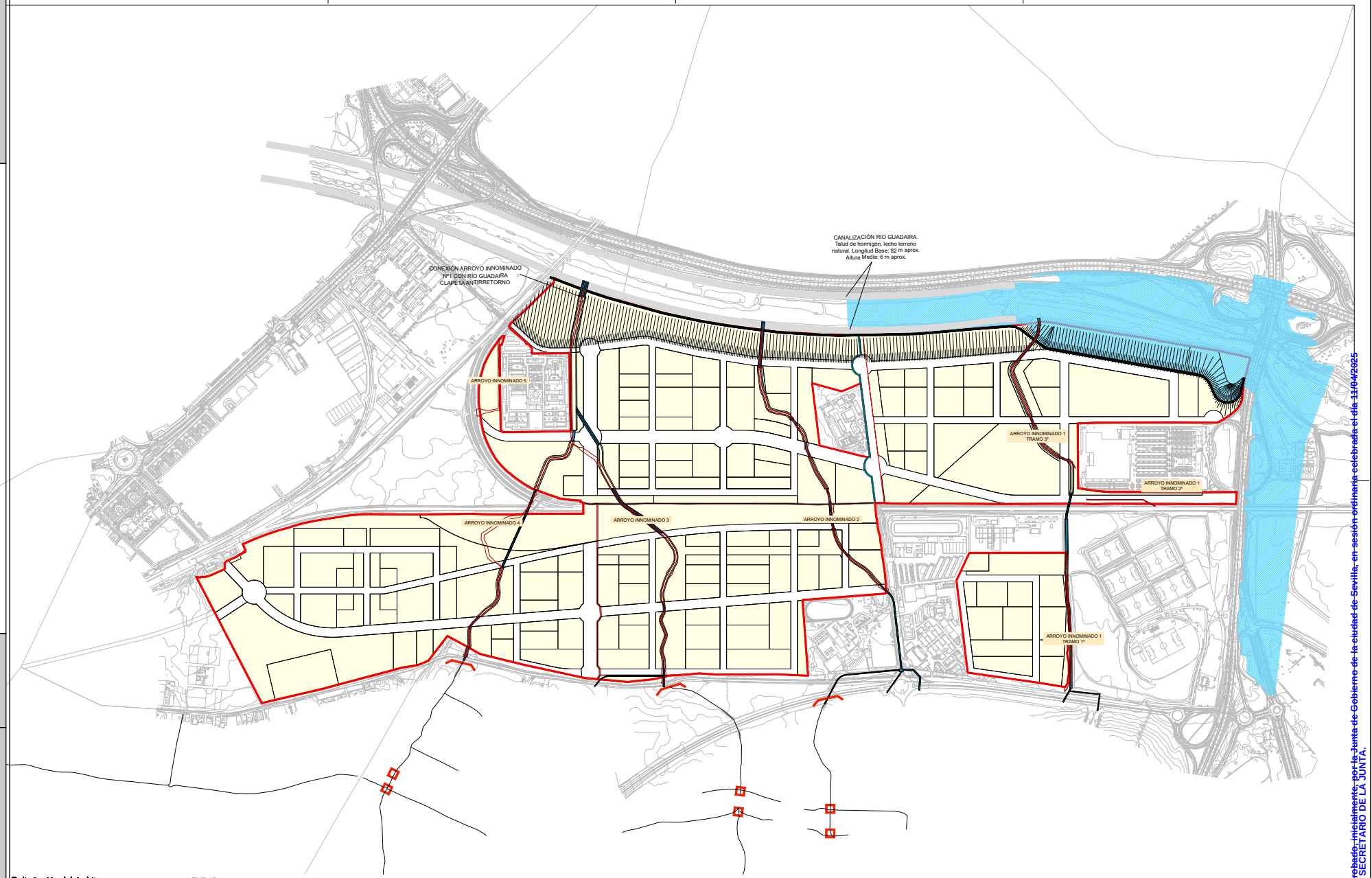
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación: KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Firmado Por: Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 21/04/2025 12:56:35
Página: 4/6

Código Seguro De Verificación
KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:35
Página
5/6



Delimitación del ámbito

LEYENDA

- CONDUCCIÓN DE AGUAS CUENCAS EXTERNAS
- RÍO/ARROYO
- ARROYO DESAFECTADO
- MOTA
- TALUD
- LLANURA DE INUNDACIÓN Avenida de 500 años

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08
CHG_Dominio Público Hidráulico

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.7.1

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
HIDROLOGÍA Y DRENAJE. PLANTA GENERAL.

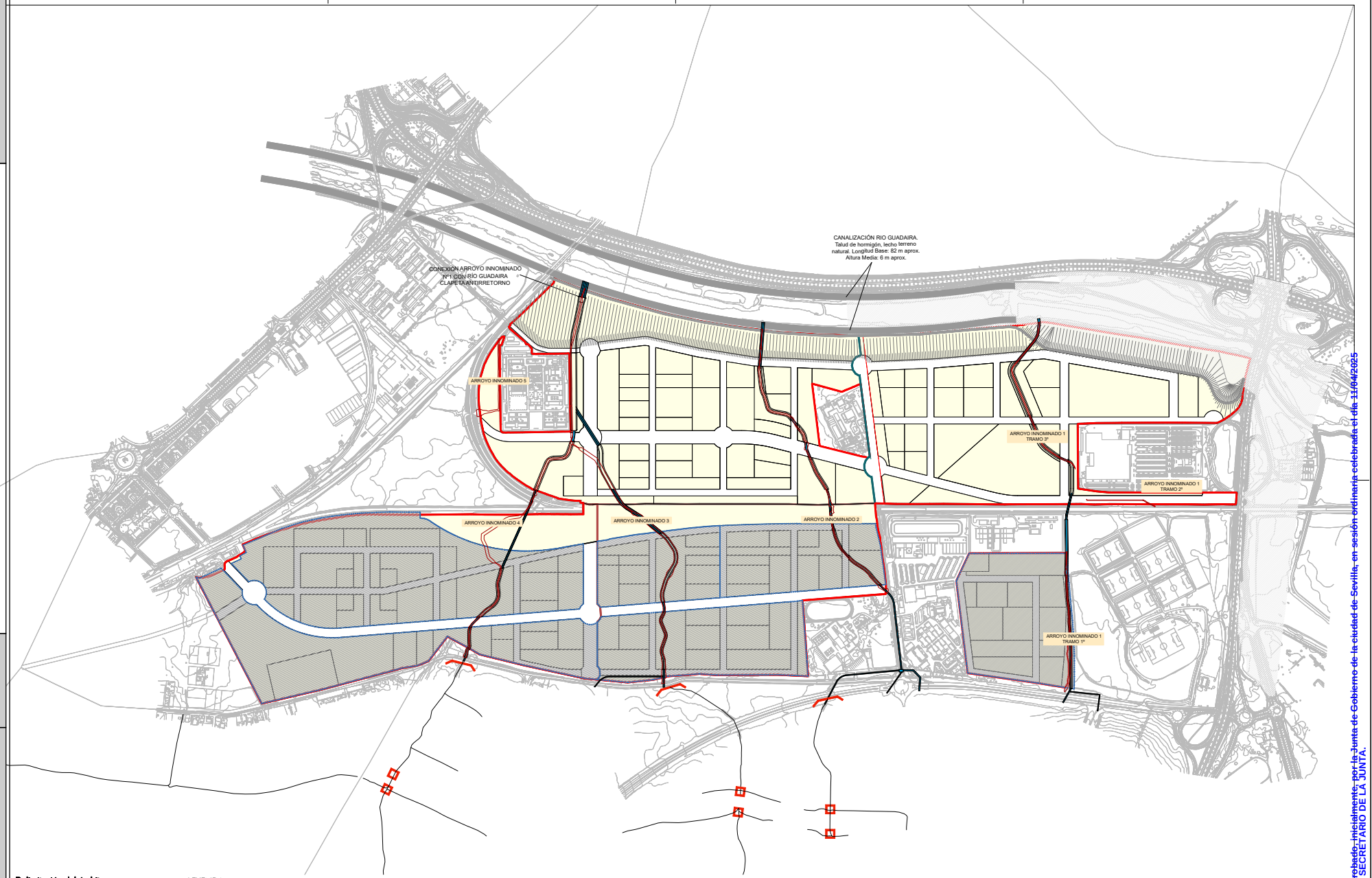
Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA

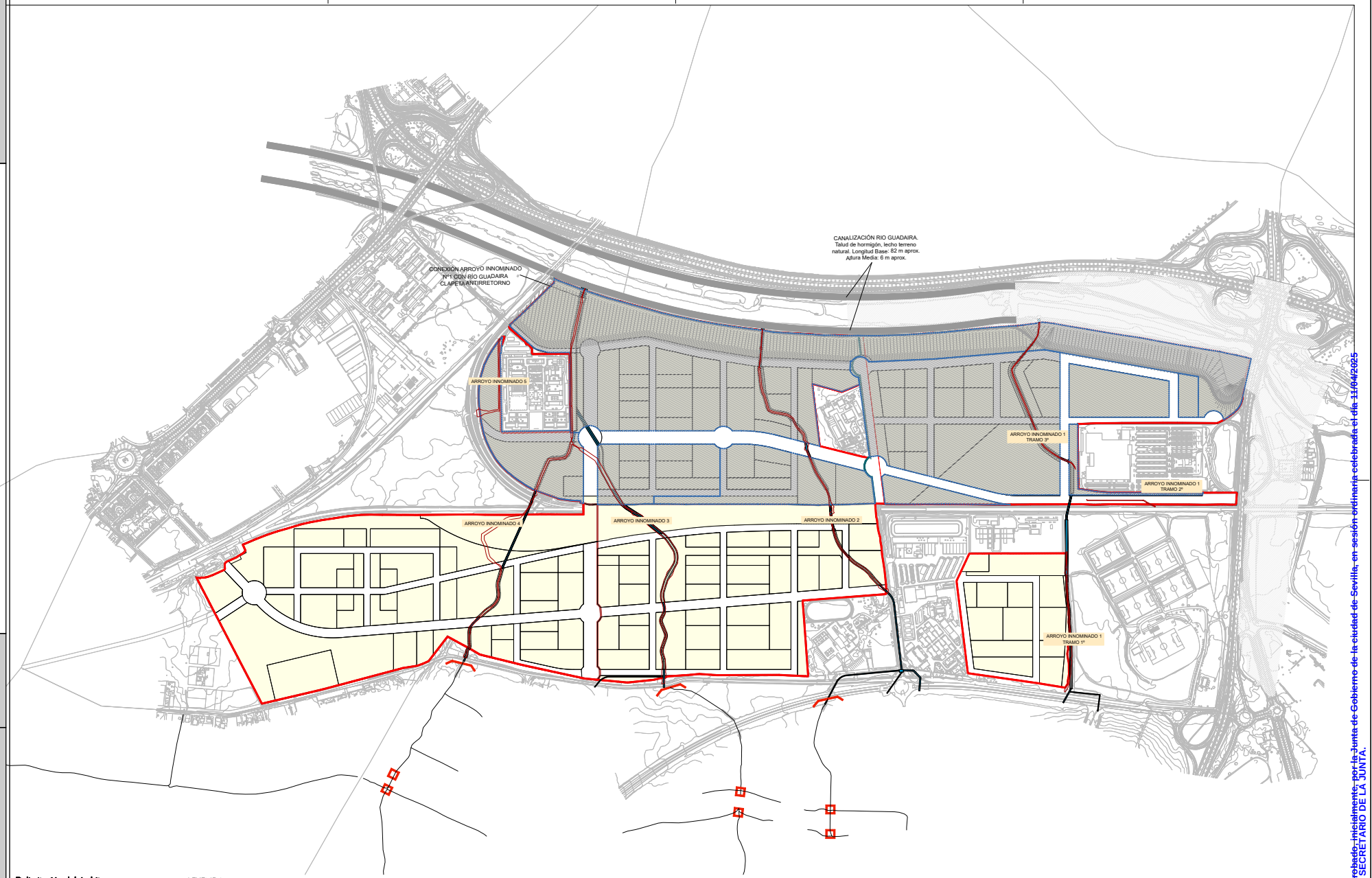
Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KMKy5J+6XfOrIxJt3MumUQ==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:35
Página
6/6



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación
yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:32
Página
1/4



Delimitación del ámbito
Delimitación de fase

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08
CHG_Dominio Público Hidráulico

LEYENDA
- CONDUCCIÓN DE AGUAS CUENCAS EXTERNAS
- RÍO/ARROYO
- ARROYO DESAFECTADO
- MOTA
- TALUD
- LLANURA DE INUNDACIÓN Avenida de 500 años

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla
FEBRERO 2025

O.07.7.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
HIDROLOGÍA Y DRENAJE. UE 2.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

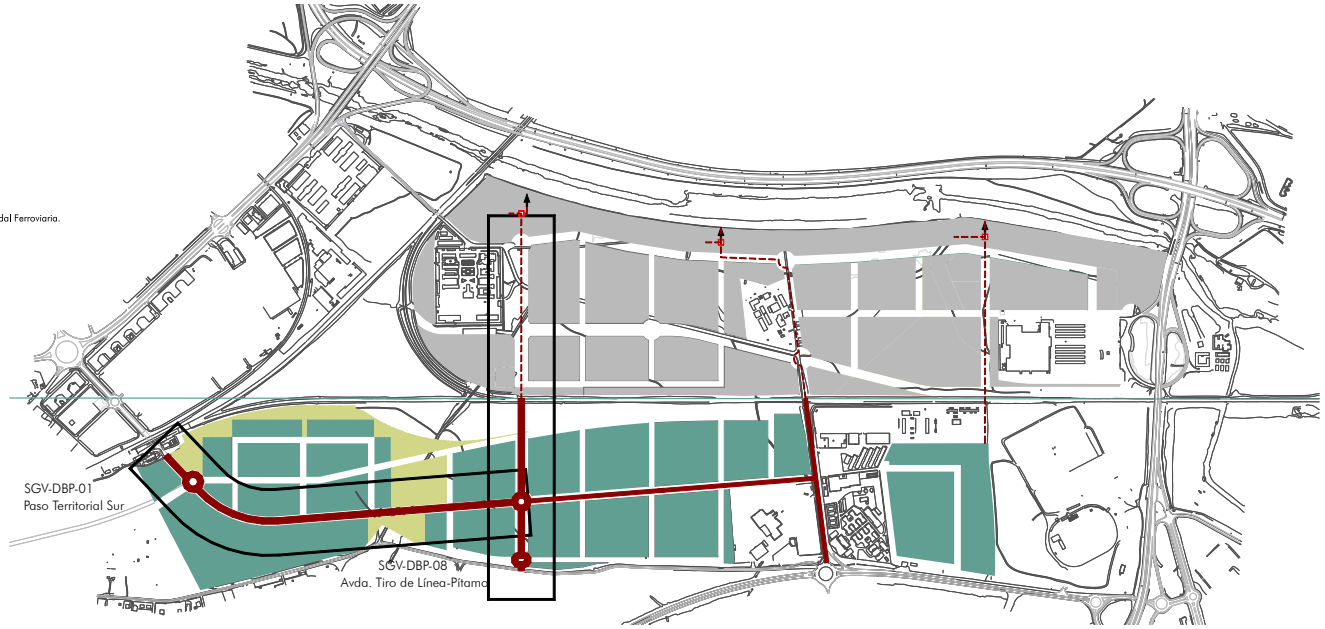
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas Marta Recio Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

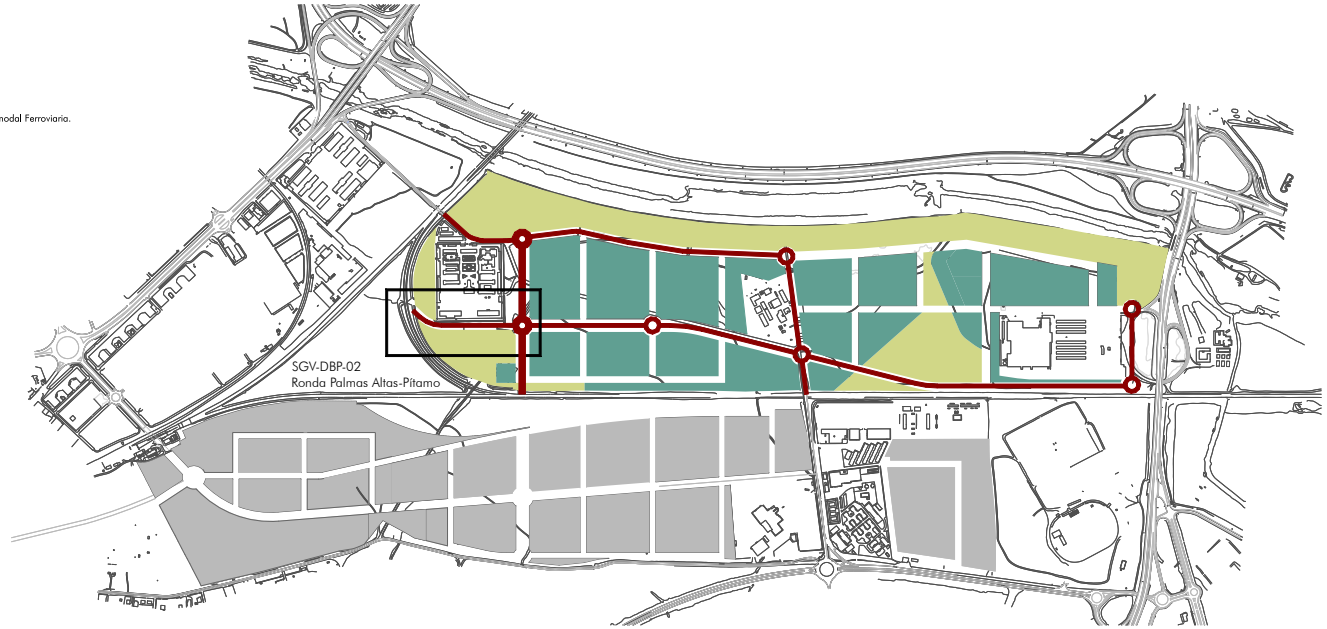
UNIDAD DE JECUCIÓN 1

- Nudo carretera de Utrera
- Via 4 T-1 y T-2
- Via central sur (completo)
-Via central norte (parcial)
- Duplicado del paso sobre el tren.
- Conexión con la carretera a Dos Hermanas.
- Tramo central SGV-DBP-08. Avda. Tiro de Línea - Pitamo
- Paso inferior bajo el tren. SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur
- Se urbaniza la zona residencial junto a Bellavista.
- Tablero sobre el ferrocarril
- Traslado del STM Pineda al centro de Tablada
- Se urbaniza servicios avanzados
- Construcción por parte de Ministerio de Fomento de la Estación Intermodal Ferroviaria.



UNIDAD DE JECUCIÓN 2

- SGV-DBP-02. Ronda Ur. Palmas Altas - Pitamo.
- Vial central norte tramo central
- Se urbaniza la zona residencial, colmatando la zona interior del anillo
- Traslado del STM Pineda al centro de Tablada
- Construcción por parte de Ministerio de Fomento de la Estación Intermodal Ferroviaria.
- Se urbaniza la zona de servicios avanzados



Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

0.08

PLAN DE ESTAPAS. FASES DE URBANIZACIÓN

Escala A3: 1:25.000
A1: 1:5.000

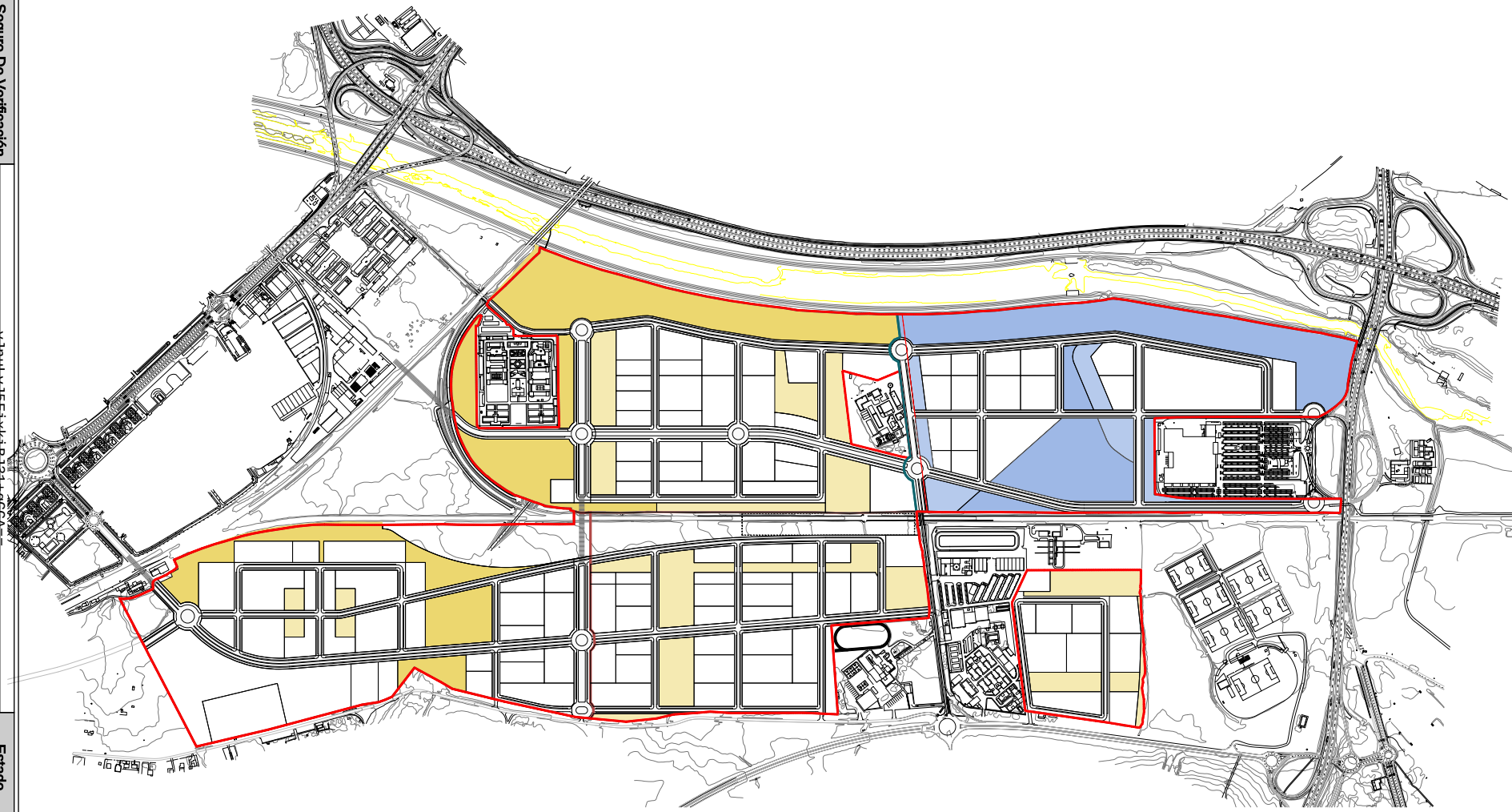
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORY,SL

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación yJnuLvJ5EixkiBJ3I+qGGA==
Firmado Por Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yJnuLvJ5EixkiBJ3I+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 21/04/2025 12:56:32
Página 2/4

Código Seguro De Verificación
yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==
Firmado Por
Alvaro Jesus Pimentel Siles
Observaciones
Url De Verificación
https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==
Estado
Firmado
Fecha y hora
21/04/2025 12:56:32
Página
3/4



Delimitación del ámbito

USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES
- VIARIO

USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES
- VIARIO

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

0.09

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villas María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA IA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 11/04/2025
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla FEBRERO 2025

IMAGEN DE LA PROPUESTA

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

0.10

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán María Rocío Vázquez Romero

Código Seguro De Verificación	yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alvaro Jesus Pimentel Siles	Firmado	21/04/2025 12:56:32
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yJnuLvJ5EixkiBJ31+qGGA==		