



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 3 de diciembre de 2007, por la que se dispone la publicación de la de 9 de octubre de 2007, sobre el documento de cumplimiento de Resolución de la Consejería de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

114

Número formado por dos fascículos

Miércoles, 30 de enero de 2008

Año XXX

Número 21 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2007, por la que se dispone la publicación de la de 9 de octubre de 2007, sobre el documento de cumplimiento de Resolución de la Consejería de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Sevilla y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Resolución y de la normativa correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 3 de diciembre de 2007

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO  
Consejera de Obras Públicas y Transportes

#### ANEXO 1. RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, SOBRE EL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 19 DE JULIO DE 2006, SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA

El Ayuntamiento de Sevilla ha formulado la «Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido» que está integrado por el de Cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006, de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el de Mejoras técnicas en la redacción y el de Subsanación de errores materiales.

El citado documento tuvo aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento con fecha 21 de diciembre de 2006 y, tras la exposición pública, fue aprobado mediante acuerdo del Pleno de 15 de marzo de 2007.

Constan, entre otros, los informes de la Dirección General de Urbanismo de 27 de septiembre de 2007, y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía en sesión celebrada el 1 de octubre de 2007.

El artículo 4.3.c del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a y 36.2.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar definitivamente los de Planes Generales de Ordenación Urbanística en relación con los municipios de más de 100.000 habitantes.

Vistos los informes mencionados y las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.c del Decreto 220/2006,

#### R E S U E L V O

Primero. Aprobar el documento formulado por el Ayuntamiento de Sevilla, denominado «Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido» que está integrado por el de Cumplimiento de Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006, de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla; el de Mejoras técnicas en la redacción y el de Subsanación de errores materiales. Todo ello, según lo previsto en el artículo 33.2.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Sevilla y, tras su inscripción en los Registros de Instrumentos Urbanísticos municipal y autonómico, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Consejera de Obras Públicas y Transportes, Concepción Gutiérrez del Castillo.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO

0. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y FINALIDAD
- I. Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006.
  - A. Subsanaciones de las observaciones del apartado segundo de la resolución
  - B. Subsanaciones de las observaciones del apartado tercero de la resolución.
- II. Incorporación de mejoras técnicas en la redacción.
  - A. En las normas urbanísticas.
- III. Subsanación de errores materiales
  - A. En las normas urbanísticas.
  - B. En los planos de ordenación.
  - C. En las fichas de ámbito de planeamiento y/o gestión.
  - D. En el Catálogo Complementario del Conjunto Histórico y Catálogo Periférico.
  - E. En el documento ordenación detallada del suelo urbanizable ordenado.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO

#### 0. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y FINALIDAD

La Resolución de 19 de julio de 2006 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.



El expediente de la Revisión fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de julio de 2005, y el documento denominado «Adaptación del Texto de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla a los Informes Sectoriales», fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de junio de 2006.

Dicho expediente ha sido informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía en sesión celebrada el 14 de julio de 2006.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicha Resolución conjuntamente con las Normas Urbanísticas, Fichas de las actuaciones, Disposiciones Complementarias, Normas Particulares del Suelo Urbanizable Ordenado y Catálogos de Protección del Nuevo Plan General han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 7 de septiembre de 2006 (BOJA núm. 174, de 7.9.06). Así mismo, se ha publicado edicto en el BOP núm. 220, de 22 de septiembre, dando conocimiento de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General y de su publicación.

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla se encuentra ya vigente, quedando derogado, el anterior Plan General.

El presente documento tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes atendiendo las observaciones y requerimientos realizados en la misma e incorporándolas en el documento de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

De igual modo, se procede a subsanar una serie de errores materiales en los planos de ordenación y mejoras técnicas en la redacción de las normas puestas de relieve una vez ha entrado en vigor el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El contenido de las determinaciones que son objeto de sustitución o de agregación se estructura en los siguientes apartados cuyo desarrollo se realiza a continuación:

I. Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006.

II. Incorporación de mejoras técnicas en la redacción.

III. Subsanación de errores materiales.

I. Cumplimiento de la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006.

La Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006 declara que el contenido, determinaciones y tramitación del Nuevo Plan General son acordes con la legislación urbanística vigente, y por ello, en su apartado primero, resuelve aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Sólo sobre aspectos puntuales del contenido del Plan se realizan una serie de observaciones en el apartado segundo de la citada Resolución que deben ser objeto de la correspondiente corrección o subsanación, según proceda.

A) Subsanaciones de las observaciones del apartado segundo de la Resolución.

Las observaciones del apartado segundo de la Resolución que deben ser objeto de la correspondiente corrección o subsanación, según proceda, son las siguientes:

1. La Resolución señala en primer lugar que deben considerarse como Sector los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado ARI-DE-03 «Mercasevilla» y ARI-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete», a los que el Plan General atribuye la condición de Área de Reforma Interior por estimar más ajustado aquella configuración a lo establecido en el artículo 17.4 LOUA.

En relación con esta observación de la Resolución en el sentido de que dichos ámbitos merecen ser tratados como Sectores en suelo urbano no consolidado y no como áreas de reforma interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.4 LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

En primer lugar, el art. 17.4 de la LOUA señala que el Plan General identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación.

Pues bien, este precepto señala dos requisitos concurrentes para que un ámbito merezca la consideración de sector:

En primer lugar, de posición: el lugar en el que se ubique. Y respecto a este requisito señala dos supuestos de hechos alternativos, bien que tenga una situación periférica, bien que se trate de un vacío relevante (se entiende que en el interior de la ciudad).

En segundo lugar, de tamaño y configuración: que resulten idóneos para su ordenación mediante Planes Parciales.

No puede interpretarse la regulación del art. 17.4 como definitiva de tres supuestos diferenciados para el reconocimiento de los sectores, pues el requisito de resultar sólo idóneo para merecer su ordenación mediante Plan Parcial, no constituye un supuesto distinto, sino un requisito adicional para la configuración del supuesto de hecho, pues siempre precisa del complemento del requisito de la posición (en algunas de sus dos alternativas).

Pues bien, a juicio del Documento de Aprobación Provisional, ninguna de las dos áreas de reforma interior señaladas pueden configurarse como sectores: ninguna de ellas son periféricas, y si bien se localizan en el interior de la ciudad no se trata de un vacío relevante, principalmente porque se encuentran actualmente edificadas y reconocidas como suelo urbano consolidado.

Es a través de la propuesta de renovación urbana la que determina la transformación de las mismas, considerando que en el futuro en algún momento del proceso de ejecución del Plan, esas áreas pasarán a ser, durante un breve tiempo, un vacío, justo el tiempo para realizar la urbanización y nueva edificación. La valoración de la situación de vacío hay que realizarla en el momento de formular la propuesta del Plan, y no en un momento futuro y eventual, fruto de las labores lógicas de los procesos de transformación urbana.

Esta es la interpretación correcta y conforme al sentido y espíritu de la norma que se deriva del artículo 17.4 de la LOUA, pues en otro caso se limitaría en exceso las posibilidades de renovación urbana, al tenerse que tratar siempre como sectores similares al urbanizable, las zonas de la ciudad consolidada en desuso, lo que exigiría tener que prever en todos los casos unas dotaciones y límites de edificabilidad que no siempre se pueden lograr, pues dependen de las características de la actuación y de la situación de partida.

En cualquier caso, la consideración de sectores de las citadas áreas de reforma interior no tiene repercusiones en las determinaciones sustantivas de ordenación, pues aunque tomen el tratamiento de sectores, las condiciones establecidas por el Plan para las mismas cumplen las exigencias de la LOUA. Por ello, esta subsanación no tiene mayor repercusión a efectos prácticos que el reconocimiento de dicho tratamiento.

No obstante lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de 19 de julio de 2006, se procede a incluir entre los sectores del suelo urbano no consolidado los ámbitos correspondientes a las actuales instalaciones de Mercasevilla y de la actual Estación de Contenedores de La Negrilla.

A tal fin, dichos ámbitos se identifican en el Anexo I de las Normas Urbanísticas correspondientes a las Fichas de Planeamiento y/o gestión con la denominación de SOU-DE-01 «Mercasevilla» y SOU-DCA-01 «FFCC La Negrilla-Palmete».

Así mismo, de dicha consideración de Sector deriva la corrección del instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada completa, remitiendo su desarrollo al Plan Parcial de Ordenación y a tal efecto se señala el estándar mínimo que debe cumplir el mismo.

De igual modo, y para hacer congruente la adecuación operada en las citadas Fichas de Planeamiento se armonizan los artículos 11.1.8, 11.2.5 y los artículos 6.6.31, apartados 2 y 11, y disposición transitoria segunda de las normas urbanísticas. Se identifican en primer lugar el texto original aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006, pendiente de subsanar según la Resolución, y en segundo lugar el nuevo texto ya alterado tal y como se incorpora en el Texto Refundido.

El apartado 2 del artículo 6.6.31 de las Normas Urbanísticas dice:

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General Ferroviario (Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General. De igual forma tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Final apartado 2 de estas Normas.

El apartado 2 del artículo 6.6.31 de las Normas Urbanísticas debe decir:

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General Ferroviario (Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General. De igual forma tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Plan Parcial SOU-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Final apartado 2 de estas Normas.

El apartado 11 del artículo 6.6.31 de las Normas Urbanísticas dice:

11. De igual forma los planes y demás instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los sectores SUO-DMN-01 «Buen Aire», SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo», el SUS DBP-07- «Pítamo Sur», el SUS-DMN-07 «Polígono Reciclaje» y el ARI-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» si se desarrollan de forma anticipada a la ejecución de la tercera vía del ramal exterior ferroviario deberán establecer la reserva de suelo suficiente para el paso de la misma conforme al trazado

indicativo establecido por este Plan General de acuerdo con el Estudio Informativo.

El apartado 11 del artículo 6.6.31 de las Normas Urbanísticas debe decir:

11. De igual forma los planes y demás instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los sectores SUO-DMN-01 «Buen Aire», SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo», el SUS DBP-07- «Pítamo Sur», el SUS-DMN-07 «Polígono Reciclaje» y el SOU-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» si se desarrollan de forma anticipada a la ejecución de la tercera vía del ramal exterior ferroviario deberán establecer la reserva de suelo suficiente para el paso de la misma conforme al trazado indicativo establecido por este Plan General de acuerdo con el Estudio Informativo.

Por último, la Disposición transitoria final 2 dice:

2. Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal. A partir de dicho momento, la calificación de Sistema General establecida en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 para estos terrenos será sustituida por el uso asignado en la correspondiente ficha de planeamiento del citado ARI.

En consecuencia, la Disposición transitoria final 2 se adapta con el siguiente tenor literal:

2. Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Plan Parcial SOU-DCA-04 «FFCC La Negrilla-Palmete» hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal. A partir de dicho momento, la calificación de Sistema General establecida en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 para estos terrenos será sustituida por el uso global asignado en la correspondiente ficha de planeamiento del citado sector.

En lo que respecta a los planos de ordenación estructural y general, se adecuan los planos de ordenación estructural o.e.02 que identifica los sectores del suelo urbano no consolidado y el Plano o.e.09 que identifica las áreas de reparto así como el plano de ordenación general o.g.06 que identifica actuaciones integradas en SUNC.

En la Memoria de Ordenación el tratamiento de Sector de los ámbitos de reforma interior propuestos por el Plan General tiene reflejo en los Capítulos X y XIX.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SOU-DE-01</b>	<b>MERCASEVILLA</b>					
BARRIO CIUDAD	E-1	HOJA	16-14	ÁREA DE REPARTO	E-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7512 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación una vez que fuese necesario su traslado por imposibilidad de ampliación u obsolescencia de las actuales instalaciones. La localización de estos terrenos en el centro geométrico del Distrito Este, supone la oportunidad de transformación de los usos actuales hacia un espacio donde confluyan actividades residenciales, productivas y equipamientos, que posibiliten la estructuración de un contexto urbano enormemente desfigurado y desmembrado. Al objeto de conseguir una adecuada vertebración interzonal, se deben conciliar las tramas residenciales con el paso de las infraestructuras (ferrocarril y canal), y perfilar el borde del parque de Infanta Elena en su flanco oeste. Se incorpora a la actuación el nuevo nudo viario de acceso al área, la localización de un apeadero de ferrocarril y la ejecución de un viario transversal que fomente la conexión con otros áreas urbanas.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
- Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales
- De forma transitoria, en el ámbito del ED-AE-1 del PGOU-87, se permite la ampliación o modificación de edificaciones existentes fijándose 10 m. de altura máxima, previa justificación de la edificabilidad global del ámbito y de la modificación de la red viaria y dotación de aparcamientos. De forma transitoria también, en el ámbito de la UA-AE-4 del PGOU-87, para superficies superiores a 5.000 m2, se permite la edificación sin necesidad de Estudio de Detalle con 10 m. de altura máxima, 4 m de separación a linderos o la mitad de la altura y dotación de aparcamientos de 1 plaza cada 100 m2, con ocupación libre de parcela y posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
404.839	363.949	40.890	0,7512	273.385	246.046	27.338	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,8500	309.356	55,30	2.239	1.079	82.015	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	119.462	1,00	0,95	113.489			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	107.915	0,80	0,95	82.015			
SERVICIOS TERCIARIOS	81.979	1,00	0,95	77.880			
TOTAL	309.356			273.385			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)					ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 47 m2suelo/100m2techo		

**GESTIÓN**

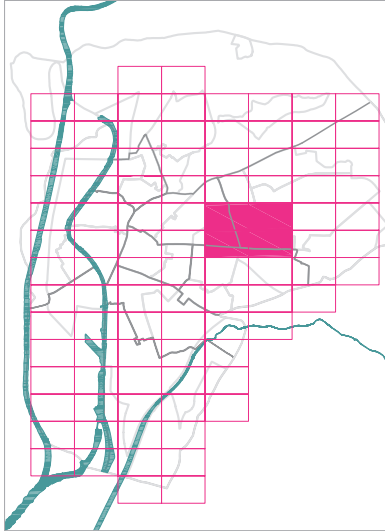
**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	SIN PROGRAMAR
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	



SECTOR SUELO URBANO N. C.

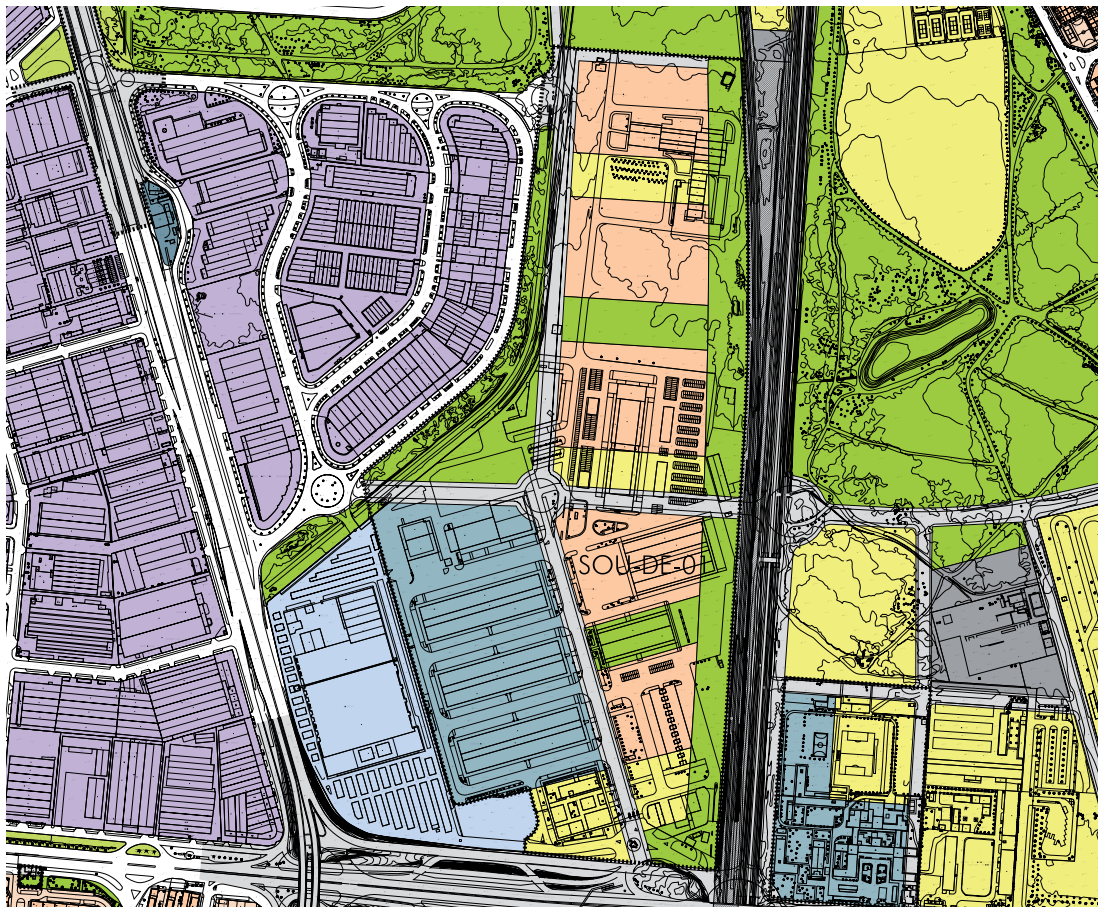
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**IDENTIFICACIÓN**    **SOU-DCA-01**    **FF.CC. PALMETE - LA NEGRILLA**

BARRIO CIUDAD    **CA-2**    HOJA    **15-16**    ÁREA DE REPARTO    **CA-04/UR**    APROVECHAMIENTO MEDIO    **0,8184 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Situación actual caracterizada por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen responde a parcelaciones marginales con tipología de vivienda suburbana y frecuente autoconstrucción. Al mosaico inicial de barriadas: Padre Pío, La Doctora o Palmete, se han ido yuxtaponiendo infraestructuras territoriales que han producido un efecto aún más segregador, como el trazado del anillo exterior ferroviario, que han contribuido a generar un sector urbano carente de estructura interna y con graves déficits dotacionales. Su accesibilidad general es relativamente baja, siendo muy difíciles las relaciones entre paquetes urbanos, amén de los problemas de convivencia de estas infraestructuras con los usos residenciales.

Se pretende la reestructuración urbana del ámbito a partir de la eliminación de la Estación de Contenedores de La Negrilla, una vez se traslade al Nodo Logístico Norte, con la implantación de actividades productivas y nuevos usos residenciales, configurando un espacio público central en torno al apeadero de cercanías de RENFE, con localización de espacios libres y equipamientos.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a), Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 .y el Artículo 6.6.31. apartado 11 de las Normas Urbanísticas.
- De la ordenación grafiada se consideran orientativos los pasos transversales sobre el FFCC, como viarios de relación del área con los sectores colindantes. El Plan Parcial deberá resolver los aspectos de integración urbana del ferrocarril en el área y potenciar el nuevo Apeadero de Renfe como espacio de centralidad del barrio.
- Será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Final, apartado 2.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
203.797	172.952	30.845	0,8184	141.538	127.385	14.154	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,9000	155.657	59,50	1.213	531	42.463	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	71.446	1,00	1,00	71.446			MANZANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	53.079	0,80	1,00	42.463			
SERVICIOS TERCARIOS	7.783	1,00	1,00	7.783			
INDUSTRIA	23.348	0,85	1,00	19.846			
TOTAL	155.657			141.538			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS(TOTAL)					ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 53 m2suelo /100m2techo		
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	25934						
TI-F (SG)							

**GESTIÓN**

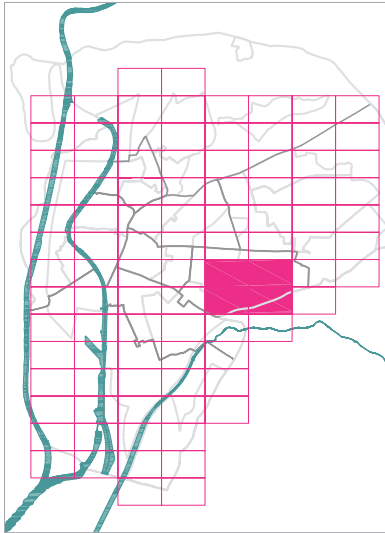
**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA PÚBLICA	SIN PROGRAMAR
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	



SECTOR SUELO URBANO N. C.

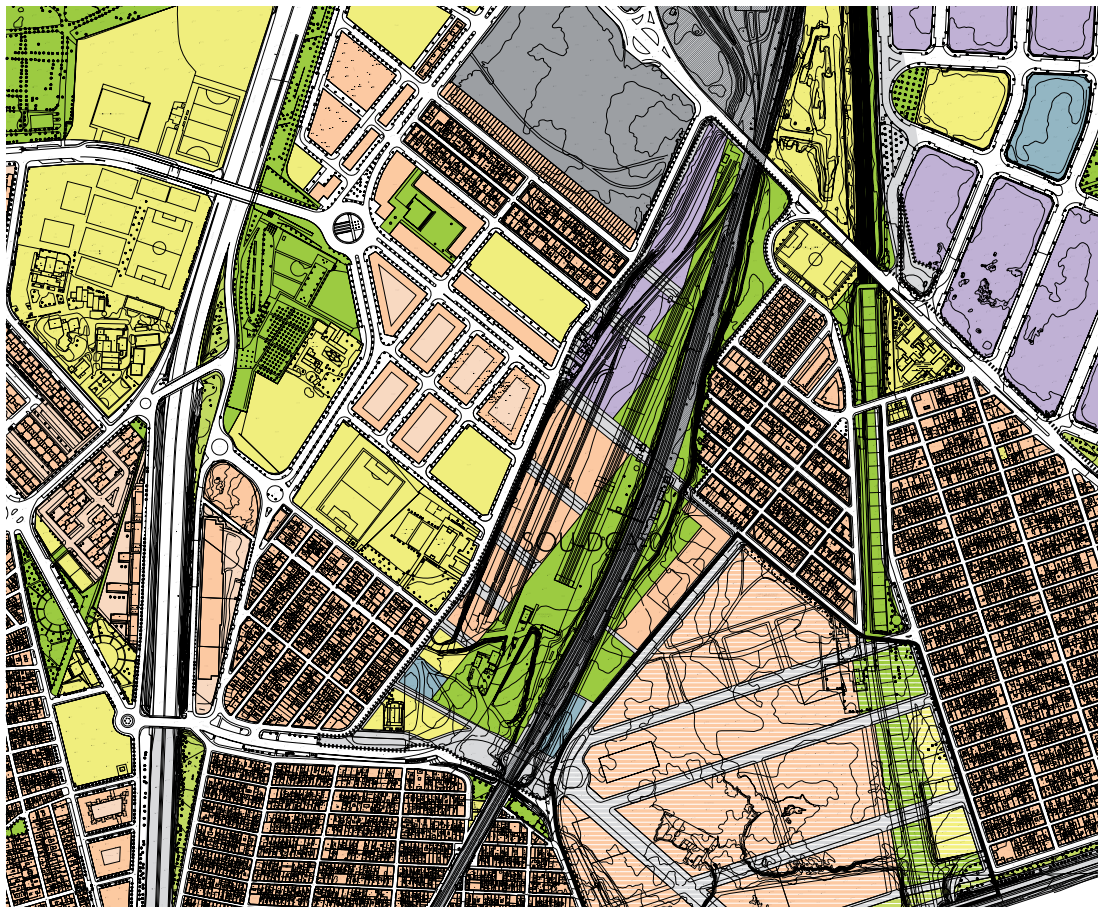
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



2. EL segundo aspecto que estima la Resolución debe ser objeto de subsanación es la adecuación de la edificabilidad del uso Terciario propuesto en el Documento de Aprobación definitiva para el sector de Los Gordales "SOU-DR-01 Los Gordales" a lo previsto en el artículo 9.D de la LOUA.

El apartado aludido del art.9 de la LOUA hace referencia a que el Plan General debe garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

En consecuencia, la subsanación requerida en este punto por el apartado segundo de la resolución únicamente afecta al parámetro de edificabilidad terciaria (aprovechamiento lucrativo) asignado al ámbito de Los Gordales, que deberá reducirse con respecto a la propuesta de la aprobación provisional, pero sin que la Resolución ponga en duda el resto de decisiones estructurales adoptadas (clase de suelo, categoría, usos, etc.) en consecuencia, se conservarán las determinaciones de suelo urbano no consolidado así como las previsiones sobre usos globales y usos pormenorizados y propuesta de ordenación general del mismo.

La subsanación consistirá en establecer como parámetro de edificabilidad el de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, frente al 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s previsto en el documento de aprobación provisional del Plan General. Así la edificabilidad de uso terciario disminuye en 71,789 m<sup>2</sup> de techo, pasando a ser de 220.890 m<sup>2</sup> en total frente a los 292.679 m<sup>2</sup> previstos anteriormente. En consecuencia, el aprovechamiento objetivo del sector disminuye igualmente, situándose el aprovechamiento medio del área de reparto en 0,38 UA/m<sup>2</sup>s (al aplicarse un coeficiente de urbanización de 0,95).

El nuevo parámetro de edificabilidad que se propone (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) para el sector, se entiende adecuado en atención a los espacios libres y de equipamiento de uso público propuestos (405.330 m<sup>2</sup> de suelo, que representan un 73% del ámbito total), para asegurar la proporcionalidad y correspondencia entre estos y el aprovechamiento lucrativo. Además, también habría que estimar que aproximadamente otro 16% de la superficie del ámbito, estaría destinada al sistema viario público, por lo que los terrenos de uso y dominio público en el total del ámbito del sector, supondrán el 89% de la superficie total.

Los 405.330 m<sup>2</sup> de suelo con destino a espacios libres públicos y equipamientos, se distribuyen en 64.090 m<sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres, 226,069 m<sup>2</sup> para el sistema general de espacios libres, 24.344 m<sup>2</sup> para equipamiento SIPS de carácter local, 39,304 m<sup>2</sup> para equipamiento SIPS de sistema general, 30.667 de equipamiento educativo de sistema general, 18.856 m<sup>2</sup> de equipamiento deportivo de carácter local y otros 2.000 m<sup>2</sup> para transportes e infraestructuras.

Las dotaciones locales cumplen las reservas establecidas en el art.17 de la LOUA para sectores con uso global terciario, además la presencia de importantes sistemas generales de espacios libres y de equipamientos en el interior del sector, hacen que realmente el mismo se configure como un sector, que en lo que se refiere a consumo de suelo, sea mayoritariamente dotacional.

Por ello, debe entenderse que con la disminución de la edificabilidad y manteniendo los suelos de uso público previstos, se cumplimenta correctamente el requerimiento de subsanación establecido para este sector de suelo urbano no consolidado en la resolución de aprobación definitiva en lo concerniente a asegurar la proporcionalidad entre el aprovechamiento lucrativo y las dotaciones públicas.

Como consecuencia de la disminución del coeficiente de edificabilidad global del SOU-DR01 Los Gordales, se rectifica el aprovechamiento medio resultante del artículo 11.2.5. de las Normas Urbanísticas.

De modo complementario, se procede a la adecuación de los Capítulos X y XIX de la Memoria de ordenación a fin de hacerla congruente con los nuevos parámetros.



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SOU-DR-01</b>	<b>LOS GORDALES</b>					
BARRIO CIUDAD	R-1	HOJA	12-16	ÁREA DE REPARTO	R-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3800 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se diseña una estrategia desde la consideración de centralidad metropolitana que reúnen estos espacios, y desde su estratégica situación respecto a los sistemas de espacios libres urbanos y metropolitanos. Ello, junto a las necesidades manifestadas por la administración del Estado, titular de los terrenos, para edificios administrativos públicos, así como la oportunidad de dotar a la Universidad de Sevilla de espacio suficiente para futuras ampliaciones que le permitan adaptarse a los estándares de modernidad y eficiencia, son oportunidades para conseguir la plena integración urbana de este histórico vacío. En definitiva, se concibe la actuación como una estrategia integral para crear una nueva área de centralidad urbana en el Distrito. Un área que aprovechará las potencialidades de este sector como espacio libre que recupere la continuidad entre el sistema de parques históricos de Sevilla: Parque María Luisa y Riberas de la Dársena del Guadalquivir o, incluso el Parque de los Príncipes, con el medio natural, a través de la Dehesa de Tablada; así como contemplar las nuevas perspectivas de intermodalidad que se vislumbran con la ejecución de la Línea 1 de Metro. A esta nueva centralidad, que se articulará en torno al Parque Equipado de Gordales, contribuyen la implantación de usos universitarios junto a usos urbanos singulares como la Ciudad de la Justicia, localizada en el extremo Oeste, junto al intercambiador de Metro previsto, equipamientos supramunicipales y servicios terciarios. Por último, este espacio vendrá también a ampliar la oferta de equipamiento local complementario para el barrio de Los Remedios.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas. La propuesta grafada debe considerarse como esquema indicativo de localización de usos y relaciones espaciales para el área de Gordales. Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de Barrio, que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales.

(\*) Del total de cesiones para espacios libres, 64.090 m<sup>2</sup> se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a SGEL-35 "Parque de los Gordales".

(\*\*) Del total de cesiones para SIPS, 24.344,26 m<sup>2</sup> se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a Sistema General de Equipamientos.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
552.225	552.225	0	0,3800	209.846	188.861	20.985	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> †	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
DOTACIONAL / TERCIARIO	0,4000	220.890	0,00	0	0	0	0%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA	
SERVICIOS TERCIARIOS	220.890	1,00	0,95	209.846			ABIERTA	
TOTAL	220.890			209.846				
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES MÍNIMOS (TOTAL)				405.330	73,40%	VIARIO (TOTAL)	88.766	16,07%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
290.159(*)	63.648(**)	30.667	18.856	2.000				

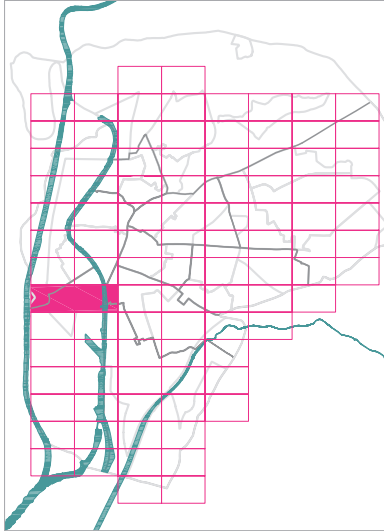
**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

SECTOR SUELO URBANO N. C.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



3. Sobre el Área de Ocio Temática de Isla Mágica, la Resolución en el párrafo tercero requiere que las determinaciones de la Revisión del Plan de Ordenación Urbanística de Sevilla sean subsanadas en los aspectos siguientes:

En los planos de ordenación estructural debe indicarse la condición de Sistema General para el Área de Ocio Temática de Isla Mágica de acuerdo con la calificación prevista en las normas urbanísticas.

De igual modo, la resolución requiere que, debe reducirse la edificabilidad permitida para el uso de Servicios Terciarios prevista en el artículo 6.6.18 de las Normas Urbanísticas, como uso complementario y compatible, a fin de garantizar la calidad y funcionalidad de este espacio público de acuerdo con el artículo 10.1.A.c LOUA.

A este respecto habrá que indicar que en lo referente al primer aspecto que se requiere subsanar, que el mismo no supone alteración alguna del uso previsto por el documento de aprobación provisional para Isla Mágica. Pues en los planos de ordenación pormenorizado y estructural, así como en las normas urbanísticas se identifica este ámbito como sistema de espacios libres. La resolución únicamente requiere la corrección técnica de la identificación de los planos de ordenación para hacerla congruente con las normas urbanísticas, a fin de que no queden dudas interpretativas de que además tiene la categoría de Sistema General de conformidad con las previsiones de las Normas y los planos de ordenación pormenorizada completa.

En cumplimiento de dicho requerimiento en los planos de ordenación estructural o.e.04 y o.e.08, se incluye su condición de Sistema General.

El segundo aspecto de la resolución en este punto, hace referencia a la necesidad de disminuir el parámetro del índice de edificabilidad atribuido por las normas para los usos complementarios admisibles en este Sistema General. Se propone adoptar el parámetro de un techo máximo edificable de un (1) metro cuadrado por cada cinco (5) metros cuadrados de superficie de parcela neta, equivalente al 20% y que se asimila a la ocupación máxima admitida para otros usos en la categoría de Parques Urbanos.

El artículo 6.6.18 de las normas urbanísticas se corrige resultando su redacción como sigue. En primer lugar, se identifica el texto original aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006, pendiente de subsanar según la Resolución, y en segundo lugar el nuevo texto ya corregido tal y como se incorpora en el Texto Refundido:

El artículo 6.6.18 de las normas urbanísticas dice:

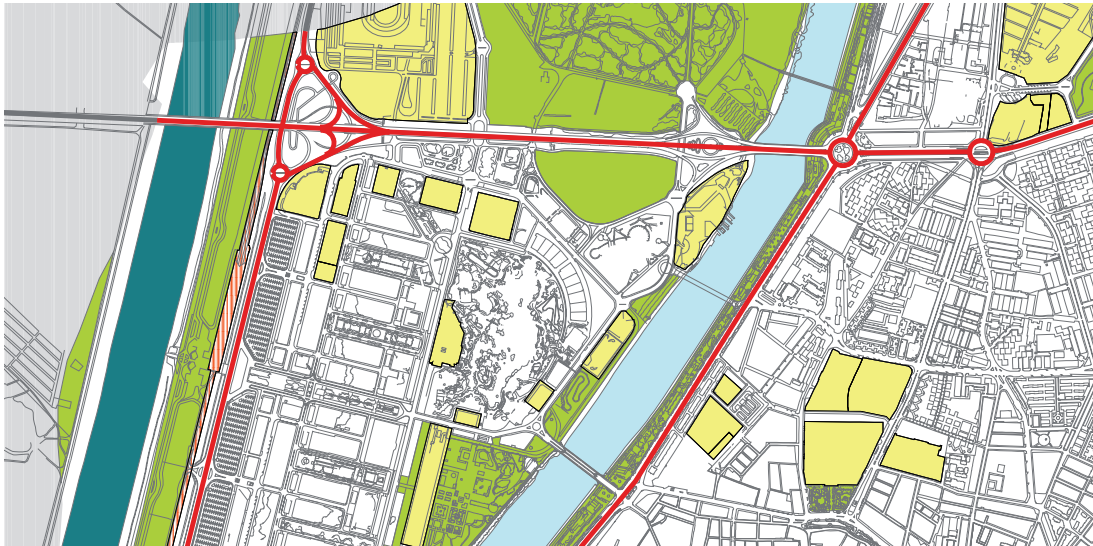
1. (...)
2. (...)
3. *Como uso complementario y compatible del uso principal se admite el uso de Servicios Terciarios, con un techo máximo edificable de un (1) metro cuadrado por cada cuatro (4) metros cuadrados de superficie de parcela neta. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial.*

El artículo 6.6.18 de las normas urbanísticas debe decir:

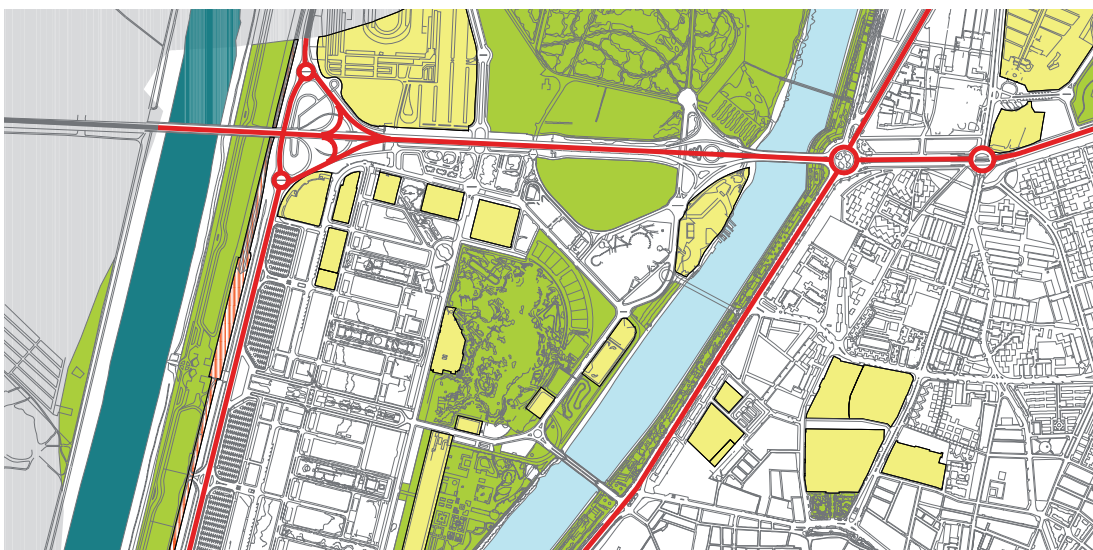
1. (...)
2. (...)
3. *Como uso complementario y compatible del uso principal se admite el uso de Servicios Terciarios, con un techo máximo edificable de un (1) metro cuadrado por cada cinco (5) metros cuadrados de superficie de parcela neta. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial que procurará que el grueso de dicha*



*edificabilidad terciaria se concentre sobre la calle Juan Bautista Muñoz y la esquina norte de la calle José de Gálvez, a fin de garantizar la permeabilidad del Sistema General hacia la avenida de los Descubrimientos.*



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

4. El párrafo cuarto del apartado segundo de la Resolución de Aprobación definitiva expresa la necesidad de que en el ámbito de las Áreas de Reforma Interior, ARI-DC- 07 "Caballerizas" y ARI-DC-08 "Castellar-Dueñas" se incorpore la edificación vinculada a las mismas y que conformaría el frente de dichas áreas a la vía pública para hacer posible su ejecución. De igual modo, deberá ajustarse las determinaciones de ordenación, edificabilidad y usos a los objetivos y propuestas del Plan General y la LOUA para estos ámbitos del Centro Histórico en remodelación.

En consecuencia, se ajustan las determinaciones de ordenación relacionadas con las singulares características del ámbito que conforman dichas áreas de reforma interior. La propuesta de subsanación, siguiendo las orientaciones de la resolución, integra ambas unidades de ejecución en un ámbito único remitido a Plan Especial, al que se incorpora también la edificación del frente de la vía pública, estableciendo unas condiciones de ordenación similares a las realizadas en el documento de aprobación inicial: suelo dotacional educativo conservando la edificación existente y admitiendo como usos compatibles las actividades artesanales, e incorporando la previsión de vivienda protegida. Se establecerá como sistema de gestión preferente, el público.

En cumplimiento de la Resolución, las determinaciones que incorpora la nueva Área de Reforma Interior ARI-DC- 07-08 del sector 8 "Encarnación-Magdalena" mantiene la aspiración de las desaparecidas ARI-DC- 07 "Caballerizas" y ARI-DC-08 "Castellar-Dueñas" concibiéndose como una intervención para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste. En el ámbito que contempla la actuación, como se ha comentado, se prevé la redacción de un Plan Especial que junto con la ordenación unitaria de la zona, contemple la rehabilitación de los edificios existentes en las crujías de fachada a calle Castellar y la puesta en valor de los espacios interiores, zonas de contacto con las Caballerizas (ASE-DC-04) especialmente en la medianera con el Palacio de Dueñas.

De igual modo, de esta remodelación se obtendrán viviendas, un espacio libre de uso público, que pondrá en valor los jardines del Palacio de Dueñas, la permanencia de un equipamiento educativo privado en la edificación rehabilitada del edificio en las crujías de fachada a calle Castellar, y el uso de servicios avanzados en el interior de la parcela que incluirá la pequeña industria artesanal con talleres artesanales (producción artesanal y oficios artísticos) y talleres domésticos en contacto con el Palacio de Dueñas.

De forma concreta, la nueva Área de Reforma Interior ARI-DC- 07-08 Castellar-Dueñas cuenta con una superficie total de 5.251 m<sup>2</sup> estableciéndose como uso global el de equipamiento con un parámetro de edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de 6.826 m<sup>2</sup> de techo, se distribuye entre los siguientes usos pormenorizados: residencial con una densidad máxima de 39 viviendas/ hectárea y una edificabilidad de 1.378 m<sup>2</sup> de techo, de los cuales 413 m<sup>2</sup> de techo se destina a vivienda protegida, un educativo privado de 3.600 m<sup>2</sup> de techo y servicios avanzados 1.848 m<sup>2</sup> de techo. En consecuencia, el aprovechamiento objetivo del área de reforma interior da como resultado 5.801 Uas, situándose el aprovechamiento medio del área de reparto en 1,1048 UA/m<sup>2</sup>s (al aplicarse un coeficiente de urbanización de 0,95).

En cumplimiento de dicho requerimiento se armonizan los planos de ordenación en los que se representa la delimitación de las áreas de reforma interior.

De modo complementario, se procede a la adecuación del Capítulo XIII.58 de la Memoria de ordenación a fin de hacerla congruente con la ordenación resultante y se rectifica el aprovechamiento medio resultante del artículo 11.2.5., así como el artículo 11.2.6. de las Normas Urbanísticas.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****IDENTIFICACIÓN ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS**BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 12-13 ÁREA DE REPARTO C-07/08/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1048 UA/m<sup>2</sup>**ORDENACIÓN**

## OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 8 "Encarnación-Magdalena". Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste y se deberá incluir en el Programa de Actuación del Área de Rehabilitación Concertada del Casco Norte. Se reconoce la necesidad de reestructuración de los espacios traseros y la rehabilitación de la edificación de interés existente. Para ello se prevé la redacción de un Plan Especial que ordene unitariamente la zona, que tenga por objeto la rehabilitación de los edificios existentes en las crujías de fachada a calle Castellar y la puesta en valor de los espacios interiores, zonas de contacto con las Caballerizas (ASE-DC-04) y especialmente en la medianera con el Palacio de Dueñas. De esta remodelación se obtendrán viviendas, un espacio libre de uso público, que pondrá en valor los jardines del Palacio de Dueñas, la permanencia de un equipamiento educativo privado en la edificación rehabilitada del edificio en las crujías de fachada a calle Castellar y los usos artesanales en el interior de parcela en contacto con el Palacio de Dueñas.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Art. 2.2.8 apdo. 5, Art. 5.2.3 apdo. b) y Art. 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada tiene carácter orientativo, debiendo procurar que los espacios libres resuelvan adecuadamente el contacto con las medianeras del Palacio de Dueñas.
- La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada.
- Se desarrollará una vez aprobado el Catálogo del Sector.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apdo. 4 del Art. 11.2.6. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apdo. 3 del Art. 5.2.6 de las Normas Urbanísticas.
- Conjuntamente con los Servicios Avanzados se admitirá como compatible la pequeña industria artesanal y será de aplicación lo dispuesto en el apdo. 3 A, categoría a.2.6 y a.3 del Art. 6.4.2, relativo a talleres artesanales (producción artesanal y oficios artísticos) y a talleres domésticos respectivamente, así como el Art. 12.2.26, relativo a la normativa específica para corrales industriales de las Normas Urbanísticas.

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
5.251	5.251	0	1,1048	5.801	5.221	580	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/He	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
EQUIPAMIENTO	1,3000	6.826	39,00	20	4	314	5,41%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	965	1,00	0,95	917		03/04	CH	
VIVIENDA PROTEGIDA	413	0,80	0,95	314				
EDUCATIVO PRIVADO	3.600	0,90	0,95	3.078				
SERVICIOS AVANZADOS	1.848	0,85	0,95	1.492				
TOTAL	6.826			5.801				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				1.849	35,21%	VIARIO (TOTAL)	0	0,00%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS				
1.849	0	0	0	0				

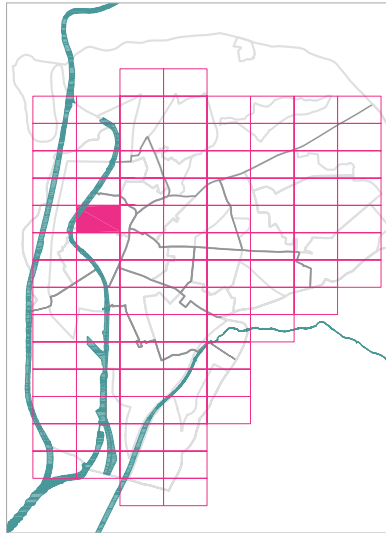
**GESTIÓN****PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PREFERENTEMENTE PÚBLICO	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	

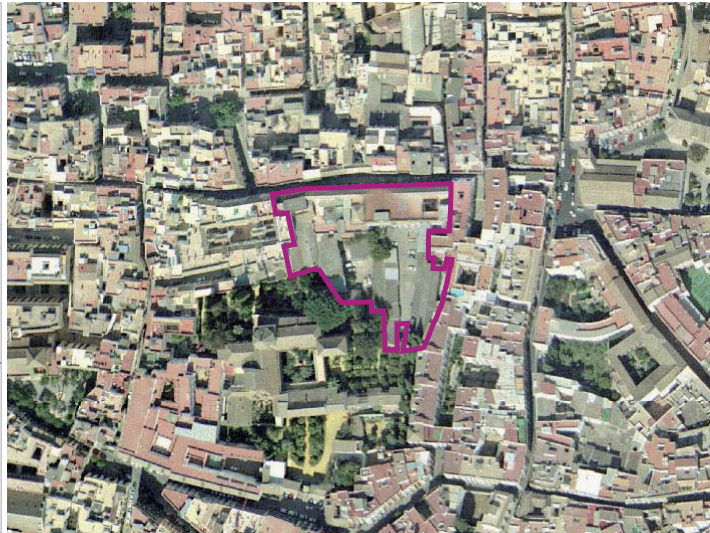


ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

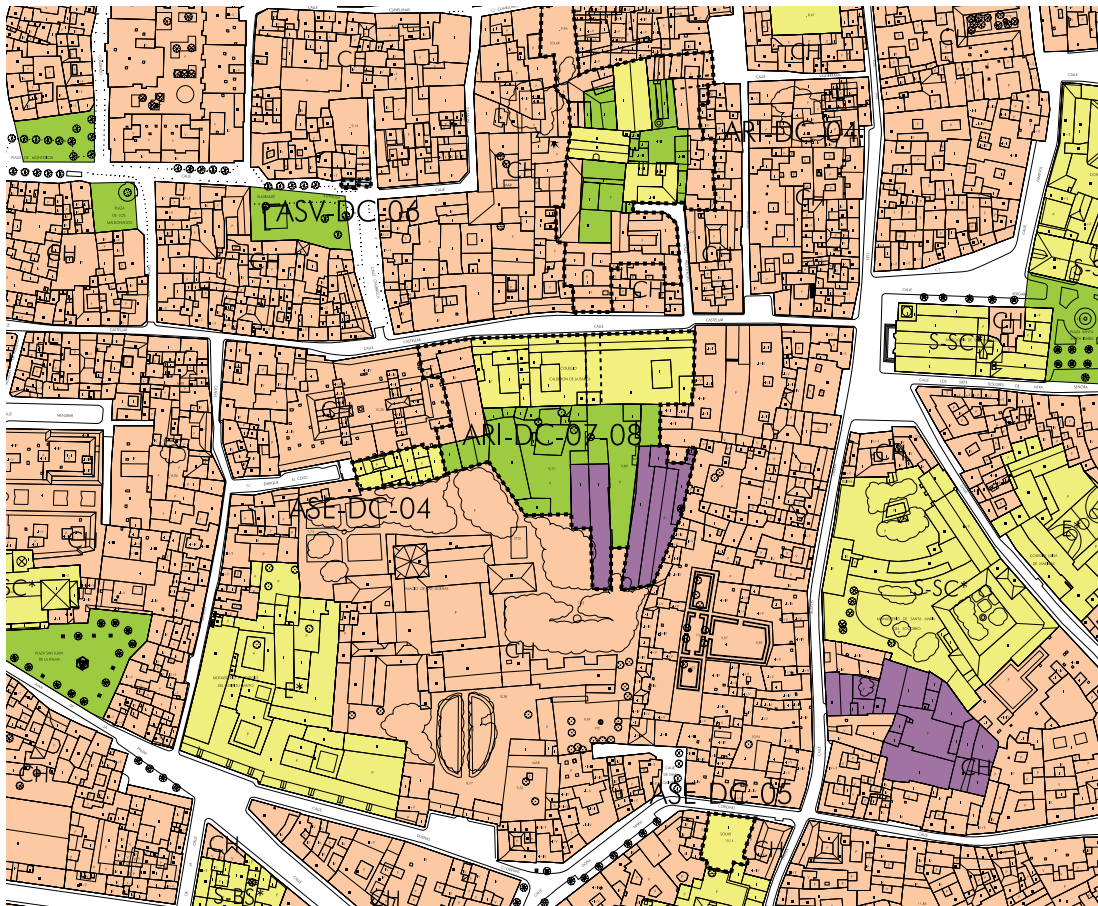
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVA FICHA DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO, QUE SUSTITUYE A LA ARI-DC-07 Y ARI-DC-08. TEXTO REFUNDIDO



5. La subsanación que precisa la Resolución de Aprobación Definitiva en el párrafo quinto de su apartado segundo, se fundamenta en la necesidad de integrar los Equipamientos de Servicio de Interés Público y Social - uso de Bienestar Social tipo Residencias de Alojamiento Estable en el uso residencial de acuerdo con la regulación general y la definición del Plan General para ese uso y el de vivienda del artículo 6.3.1 de las Normas Urbanísticas.

En cumplimiento de la subsanación requerida por la Resolución se suprimen del artículo 6.6.2.c las viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público ( tal como se define en la Sección 3ª, artículo 40 y siguientes, del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), y las viviendas para la integración social en suelo público ( tal como se define en la Sección 4ª del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

La incidencia real de esta subsanación, se traduce únicamente en que en la categoría de Bienestar Social (dentro del uso de servicios de interés público y social) se admiten las residencias de alojamiento estables acogidas al Plan Andaluz de Vivienda (artículo 36, sección 2ª del mismo) pero no las de la sección 3ª artículo 40 (viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público) ni las de la sección 4ª (viviendas para la integración social en suelo público) del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Estas últimas modalidades del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, habrá que entenderlas integradas en el concepto de vivienda protegida del artículo 6.3.1 de las Normas

En consecuencia, el artículo 6.6.2.c de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente contenido, identificándose en primer lugar, el texto original aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006, pendiente de subsanar según la Resolución, y en segundo lugar el nuevo texto ya subsanado tal y como se incorpora en el Texto Refundido:

El artículo 6.6.2.c de las Normas Urbanísticas dice:

- *Residencias de Alojamiento Estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2ª artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo ), viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público ( tal como se define en la Sección 3ª, artículo 40 y siguientes, del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas para la integración social en suelo público ( tal como se define en la Sección 4ª del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc..*

El artículo 6.6.2.c de las Normas Urbanísticas debe decir:

- *Residencias de Alojamiento Estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2ª artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo) conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc."*

De igual modo, esta subsanación de la normativa supone en consecuencia facultar que algunas de las actuaciones del Programa de Rehabilitación Concertada del Casco Norte del Conjunto Histórico que estaban calificadas como equipamientos deban, ahora, contar con la calificación de residencial a fin de posibilitar la ejecución de viviendas públicas acogidas a la sección 3ª y 4ª del mencionado Decreto.

Por ello, a fin de viabilizar las actuaciones de vivienda pública previstas en el Programa de Rehabilitación Concertada del Casco Norte, se elimina la calificación de SIPS-Bienestar Social (S-BS) por el uso residencial, ordenanza CH, de las parcelas de propiedad pública, localizadas en la calle Virgen del Carmen Dolorosa, s/n y 3 y la calle Arrayán nº 30, así como en calle Vascongadas, 6, 8 y 14.

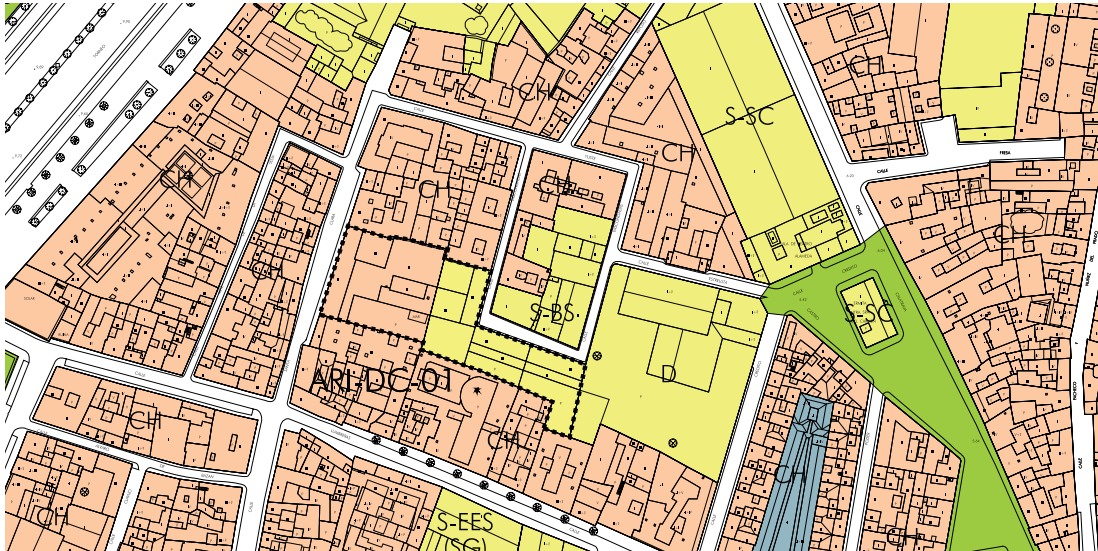
De modo complementario, se procede a la adecuación del Capítulo VI de la Memoria de ordenación.



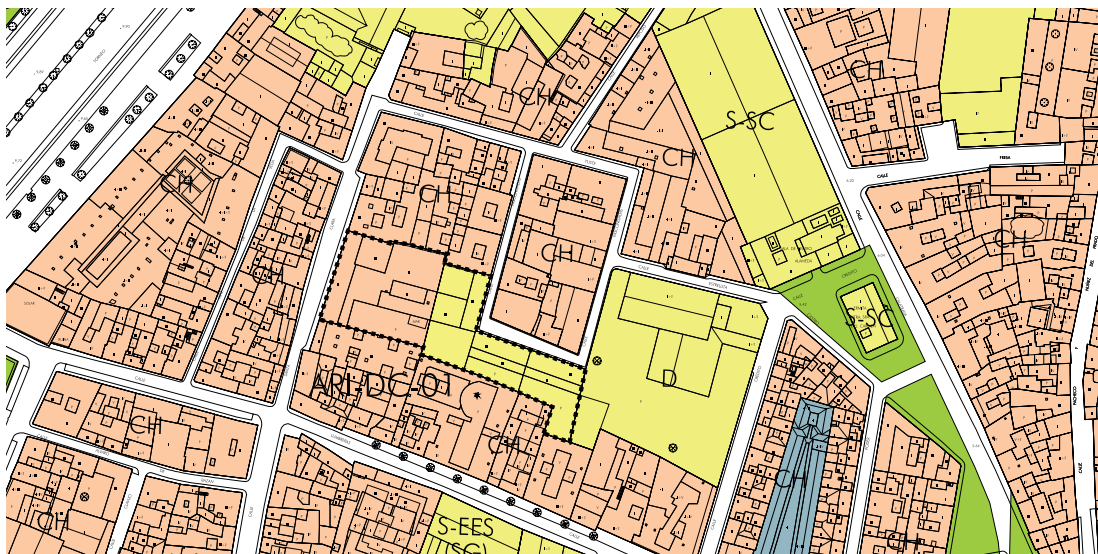
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

6. En el párrafo sexto la Resolución de 19 de julio de 2006, de acuerdo con los artículos 9.E y 17.1.2ª LOUA, considera que el Plan General debe prever la oportuna reserva de suelo para dotaciones públicas de uso Educativo en el conjunto de las áreas de reforma interior, ARI DS-03 Hytasal, DS-04 Nave de Hytasa y DS-05 Su Eminencia.

Los artículos invocados de la Resolución se sintetizan en que el Plan General debe reservar dotaciones tales como centros docentes, en cada uno de los núcleos del municipio localizándolos de acuerdo con la equilibrada distribución, coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas.

Con respecto a la necesidad de incorporar una reserva de uso educativo en el seno de las ARIS DS-03 Hytasal, DS-04 Nave de Hytasa y DS-05 Su Eminencia ) propuestas por el Plan General con un total de 1317 viviendas (436+274+607 en las citadas áreas de reforma interior del Sur), hay que señalar, que esta subsanación únicamente requiere especificar el tipo y destino de la dotación pública ya prevista por el Nuevo Plan, pues el mismo prevé (en el documento de la aprobación provisional) en alguna de estas áreas de reforma interior de la zona sur una superficie de equipamiento público genérico (SIPS) con dimensión suficiente para que sea destinada a reserva docente.

En efecto, la propuesta concreta de subsanación a incluir en el texto refundido, prevé el emplazamiento de esta dotación educativa en el ARI DS-05 Su Eminencia, por ser la que contiene como uso global el residencial y además en la que se prevé un número mayor de viviendas que en las otras dos. Además en este ARI ya se establecía en el documento de aprobación provisional una reserva de equipamiento (SIPS), con una superficie de 13.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, adecuada para la implantación de un educativo.

Los parámetros y condiciones de ordenación estructural de este ámbito (ARI DS-05), no variarán con respecto al documento de aprobación provisional. Al incorporarse la reserva dotacional educativa en este ARI, no se hace necesario incorporar alteración alguna en los otros dos ámbitos de áreas de reforma interior de la zona sur indicados en la resolución.

La propuesta que se incorpora en la ficha del ARI-DS-05 del texto refundido, consiste en asignar la superficie prevista para S (SIPS) a equipamiento educativo E y además se ha incorporado de manera expresa en el apartado relativo a "otras condiciones para su desarrollo" la reserva del equipamiento educativo.

De modo complementario, se procede a la adecuación del Capítulo VI de la Memoria de ordenación.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ARI-DS-05</b>	<b>SU EMINENCIA</b>
BARRIO CIUDAD	S-2	HOJA
	14-17	ÁREA DE REPARTO
	S-05/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
		1,2093 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama que se ha ido transformando paulatinamente en residencial por lo que conviven de manera forzada.

Para el nuevo Plan esta intervención se inscribe en la estrategia de recalificación de las áreas obsoletas que deben apoyar a la transformación y recalificación urbana del borde Este de Sevilla y entorno del Parque del Guadaira. Se plantea así la sustitución de la actividad industrial y de almacenamiento por usos de vivienda y equipamientos integrándose en la trama residencial adyacente.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto. **Se establece una reserva de equipamiento educativo.**
- \* Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones fabriles y logísticas localizadas en el término de Sevilla.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
61.323	58.937	2.386	1,2093	71.273	64.146	7.127	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	76.618	99,00	607	267	21.382	30%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	38.398	1,00	1,00	38.398		08	ABIERTA	
VIVIENDA PROTEGIDA	26.727	0,80	1,00	21.382				
TERCIARIO COMPATIBLE	11.493	1,00	1,00	11.493				
TOTAL	76.618			71.273				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				31.456	51,30%	VIARIO (TOTAL)	9.927	16,19%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
18.307	0	13.150	0	0				

**GESTIÓN**

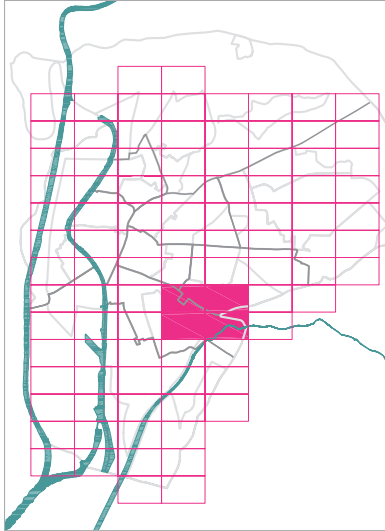
**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO * :	PLAN ESPECIAL	



ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



7. Con respecto a la programación, gestión y ejecución en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado las subsanaciones requeridas por la Resolución en el párrafo séptimo del apartado segundo, se concretan en los siguientes aspectos:

- a) El Plan Parcial que desarrolle los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de la zona Sur: SUS-DBP-03 (Cortijo del Cuarto Norte), SUS-DBP-04 (Cortijo Cuarto Sur), SUSDBP-05 (Hospital de Valme), SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo), deberá asegurar en el plan de etapas o documento equivalente de programación, que la entrada en carga efectiva de sus suelos se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En el caso del SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo), tal determinación, se extenderá a la estación intermodal ferroviaria prevista en él.

En cumplimiento de lo requerido en la Resolución de 19 de julio de 2006, y con el fin de asegurar la ejecución efectiva de los citados Sectores se propone incluir en la Ficha de Planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUS-DBP-03 (Cortijo del Cuarto Norte), un apartado relativo a las condiciones de ejecución cuyo tenor literal es el siguiente:

*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-01, tramo 3 y SE-40.*

De igual modo, en la Ficha de Planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUSDBP-04 (Cortijo Cuarto Sur), se incluye un apartado relativo a las condiciones de ejecución cuyo tenor literal es el siguiente:

*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-05 y SE-40.*

Asimismo, se propone incluir en las Ficha de Planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUS-DBP-05 (Hospital de Valme), un apartado relativo a las condiciones de ejecución cuyo tenor literal es el siguiente:

*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-05.*

De igual modo, en la ficha correspondiente al SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo), además se condiciona la ejecución, tal y como expresa la propia Resolución, a la estación intermodal ferroviaria prevista en él:

*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior así como a la estación intermodal ferroviaria prevista. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 5 y 6, SGV-DBP-04 hasta avenida de Jerez, SGV-DBP-06 y el tramo entre la A-4 Y A92 de la SE-40.*

Estas dos nuevas incorporaciones referidas a las condiciones de ejecución no suponen incidencia alguna en la ordenación y destino urbanístico, pues exclusivamente refuerza que se asegure su adecuada integración urbana.



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-03 CORTIJO CUARTO NORTE**

BARRIO CIUDAD **BP-2** HOJA **13-21** ÁREA DE REPARTO **BP-03/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4567 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

En el sector de Cortijo Cuarto, el nuevo paso territorial sur, de articulación metropolitana entre el Aljarafe y los Alcores, introduce la oportunidad, para el sector y también para el núcleo de Bellavista, de incorporar un nuevo acceso y registro de estos espacios con aptitud para el desarrollo de usos residenciales en un entorno con un potencial ambiental importante, como es el cauce del Guadaira. La propuesta de ordenación integra la infraestructura territorial y viene a completar y reforzar los escasos recursos urbanos del actual núcleo de Bellavista, de modo que el nuevo viario vinculante previsto favorezca la movilidad interna del sector, hasta ahora dependiente de la antigua travesía de la carretera de Cádiz.

Determinaciones vinculantes y 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 refleja el resto de condiciones particulares establecidas.
- El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo Parque Urbano en el entorno de la Ermita de Valme y pasillos verdes para hacer más accesibles las márgenes del Guadaira.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
582.641	582.641	0	0,4567	264.799	239.467	26.607	-1.275
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	302.973	44,00	2.564	1.212	92.104	34,78%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	151.487	1,00	1,00	0,95	143.912	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 31.395  SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 5.666  2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-24. Parque Guadaira - Cortijo de Cuarto = 78.755  SGEL-25. Parque Ermita de Valme = 36.635
VIVIENDA PROTEGIDA	121.189	0,80			92.104	
SERVICIOS TERCIARIOS	30.297	1,00			28.782	
TOTAL	302.973				264.799	
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)			37.061	119.286	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 40 m2suelo/100m2techo					

**GESTIÓN**

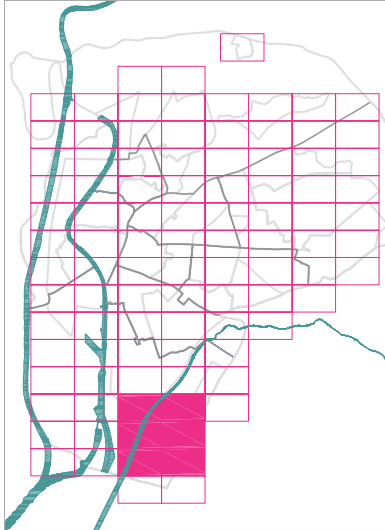
**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:** El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultanea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-01, tramo 3 y SE-40.



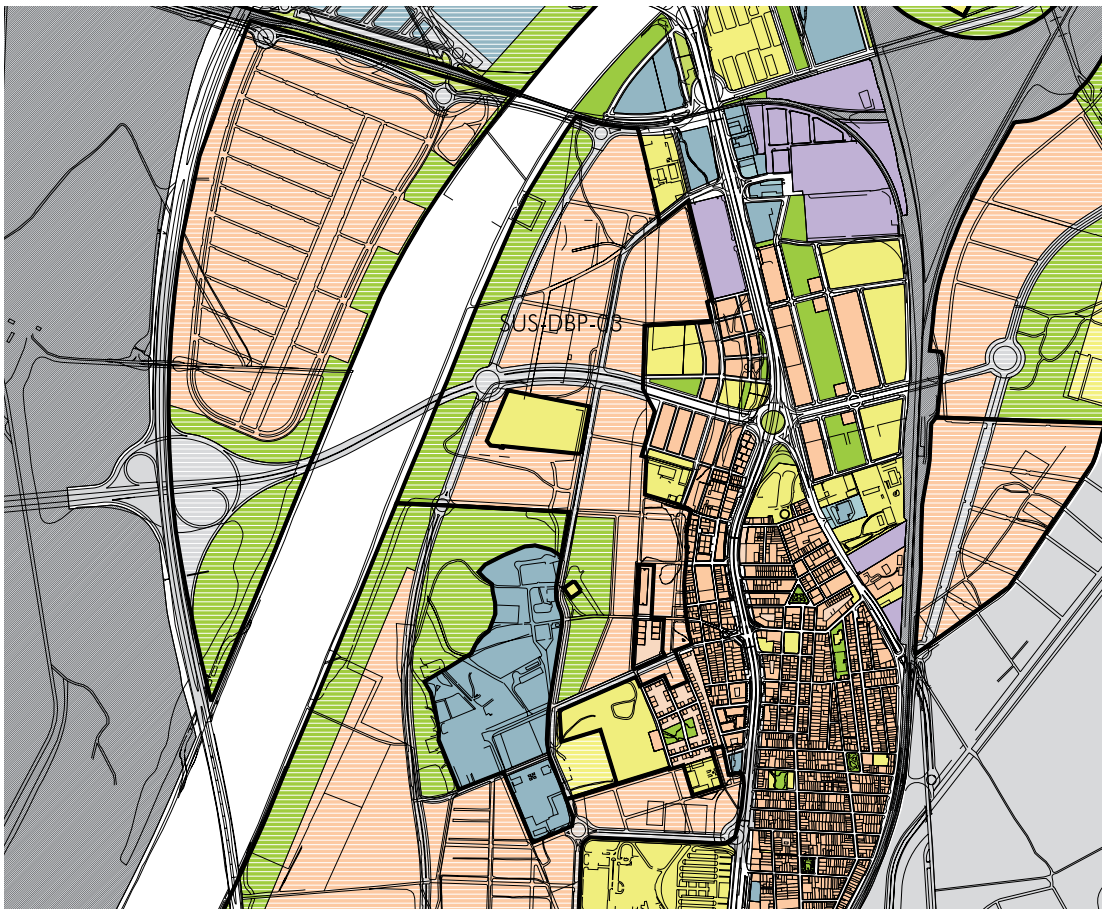
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-04 CORTIJO CUARTO SUR**

BARRIO CIUDAD **BP-2** HOJA **13-22** ÁREA DE REPARTO **BP-03/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4567 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La propuesta de ordenación integra la infraestructura territorial y viene a completar y reforzar los escasos recursos urbanos del actual núcleo de Bellavista, de modo que el nuevo viario previsto favorezca la movilidad interna del sector, hasta ahora prácticamente dependiente de la antigua travesía de la carretera de Cádiz. La ordenación detallada debe diversificar los usos urbanos para desarrollar las potencialidades paisajísticas, arquitectónicas y ambientales del enclave de Cortijo de Cuarto. Y junto con el viario, el diseño del sistema de espacios libres debe preservar un escarpe natural existente y asegurar pasillos verdes Este-Oeste para hacer más accesibles los márgenes del Guadaira.

Determinaciones vinculantes y 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 deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Parcial calificará los terrenos de la zona de servidumbre de protección DPMT no incorporados al SGEL-24, como sistema local de espacios libres complementarios de este sistema general.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
777.890	768.613	9.277	0,4567	353.204	315.901	35.100	2.203
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	399.679	35,00	2.723	1.394	105.961	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	200.304	1,00	1,00	0,95	190.289	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-05. Bulevar Bellavista - La Palmera = 2.879  2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-24. Parque Guadaira - Cortijo de Cuarto
VIVIENDA PROTEGIDA	139.423	0,80			105.961	
SERVICIOS TERCIARIOS	59.952	1,00			56.954	
TOTAL	399.679			353.204		
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		8.930		215.445	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 40 m2suelo/100m2techo				

**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

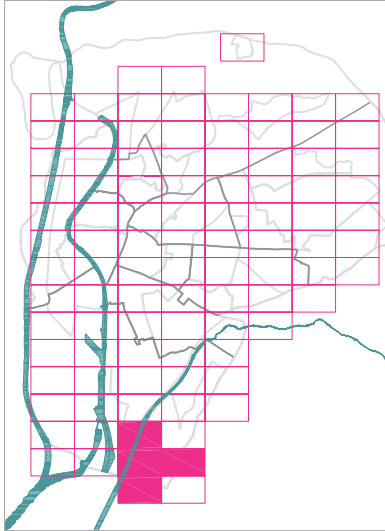
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultanea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-05 y SE-40.

TEXTO REFUNDIDO

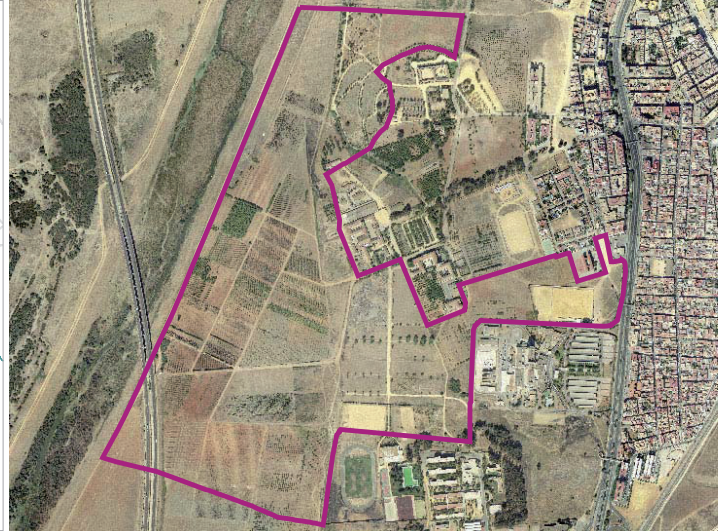




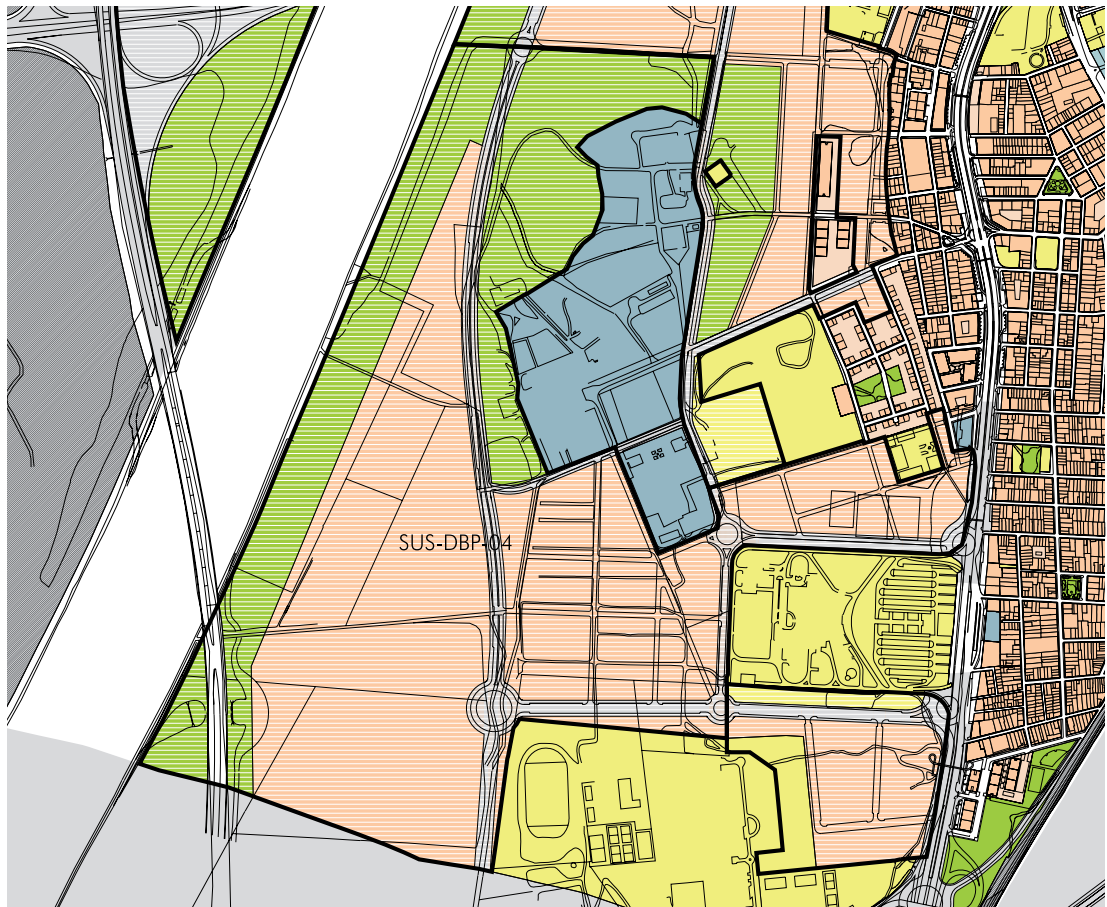
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUS-DBP-05</b>	<b>HOSPITAL DE VALME</b>
BARRIO CIUDAD	BP-2	HOJA
	14-23	ÁREA DE REPARTO
	BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO
		0,4567 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Desarrollo residencial para colmatar un vacío urbano en el frente del nuevo bulvar de Bellavista, junto al Hospital de Valme, que se corresponde con los suelos urbanizables no desarrollados, SUNP-GU-3, del PGOU-87. Su ordenación debe propiciar la apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione al núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira. Dicho eje se debe formalizar como vía paisajística arbolada, resolviendo el contacto con los suelos dotacionales de la Fundación Blanco White y formalizar este nuevo frente urbano.

Determinaciones vinculantes y 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.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
91.335	91.335	0	0,4567	40.782	37.539	4.171	-928
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,4800	43.841	35,00	320	153	12.235	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-05. Bulvar Bellavista - La Palmera
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235	
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576	
TOTAL	43.841				40.782	
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		3.989		-	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 55 m <sup>2</sup> suelo/100m <sup>2</sup> techo				

**GESTIÓN**

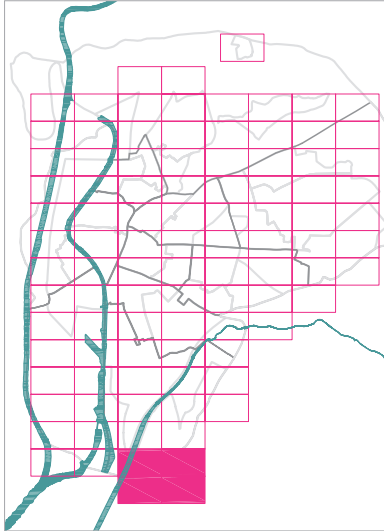
**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultanea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-05.



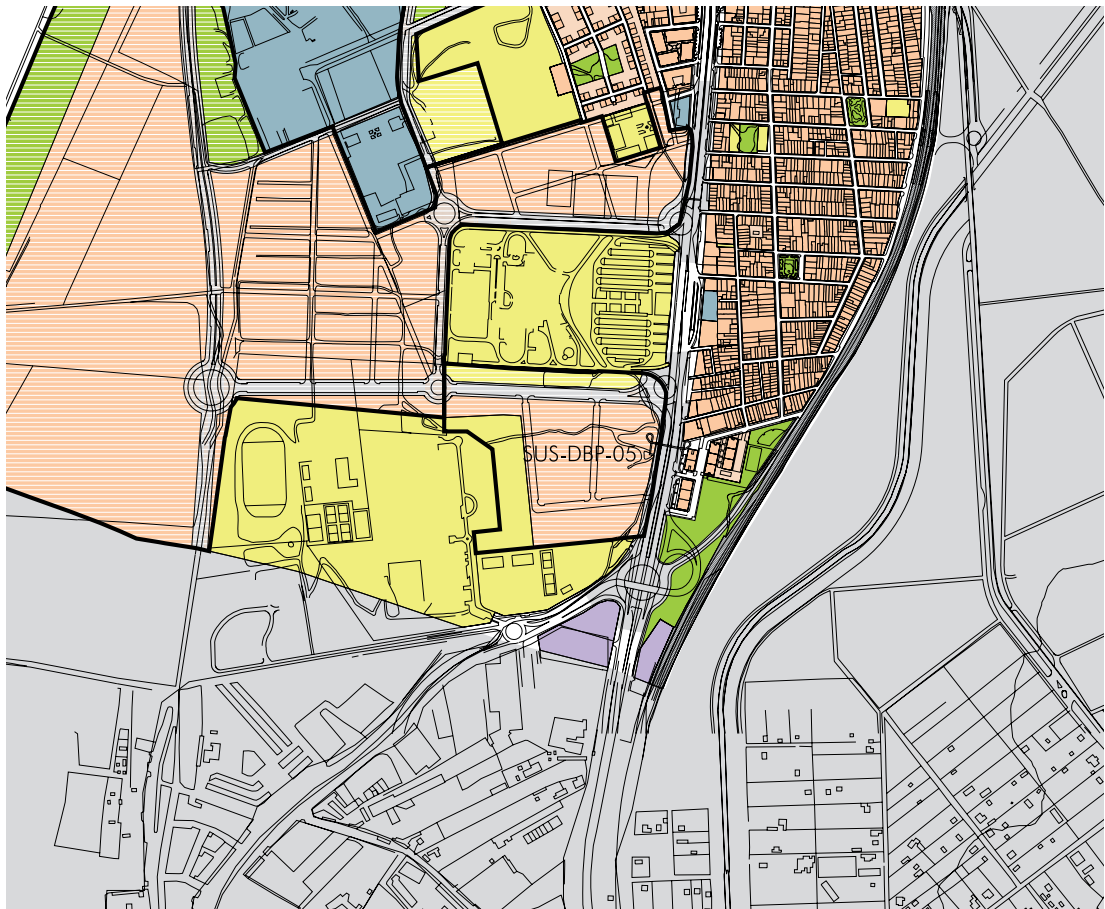
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUS-DBP-06</b>	<b>VILLANUEVA DEL PÍTAMO</b>
BARRIO CIUDAD	<b>BP-2</b>	HOJA <b>14-20</b>
ÁREA DE REPARTO	<b>BP-04/UZ</b>	APROVECHAMIENTO MEDIO <b>0,4607 UA/m²</b>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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 complementarios 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 sector 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 y 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 colindancia 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 en Suelo Urbanizable; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apdos. 1 y 2, en el 4.2.12. apdo. 5 y en el 6.6.31 apdo. 11 de las Normas Urbanísticas.
- En materia de ejecución se contempla la aportación supletoria para el Patrimonio Municipal del Suelo y la financiación de los Sistemas Generales de acuerdo con los Convenios Urbanísticos de Planeamiento suscritos conforme a los acuerdos plenarios de 27 marzo 2003 y de 17 de junio de 2004.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	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 m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	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 M²t	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 porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 46.713 SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pítamo = 17.993 SGV-DBP-08. Avenida Tiro de Línea - Pítamo = 42.321 3. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-23. Parque Guadaira - Pítamo
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126	
TOTAL	1.151.151				947.129	
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		107.027	422.002	-		
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	

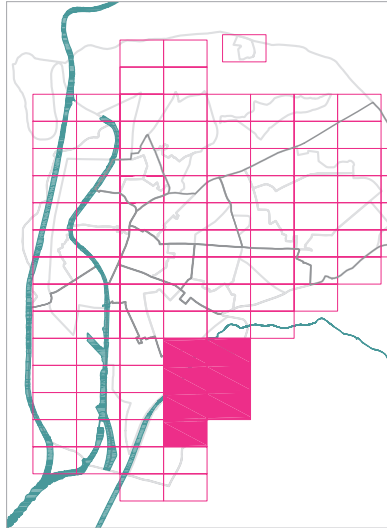
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior así como a la estación intermodal ferroviaria prevista. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 5 y 6, SGV-DBP-04 hasta avenida de Jerez, SGV-DBP-06 y el tramo entre la A-4 Y A-92 de la SE-40.

TEXTO REFUNDIDO





SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



- b) Ajustar la programación del Sector SUS-DBP-07 Pítamo Sur entre el primer y segundo cuatrienio de igual forma que las previsiones del Plan General para el sector colindante SUS-DBP-06 (Villanueva del Pítamo) que se programa en dicho margen temporal.

En el apartado de la ficha relativo a la Programación se subsana con la determinación de: PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO. Así mismo con el fin de hacer congruente la Memoria de Ordenación se incorpora este plazo temporal para la ejecución en el capítulo XIX.

- c) Diferir la programación del SUS-DMN-06 "Higuerón Norte" al 2º Cuatrienio, de forma que su desarrollo esté relacionado con la de los sistemas viarios exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior.

En el apartado de la ficha relativo a la Programación se subsana el plazo temporal para la ejecución señalando a tal efecto el SEGUNDO CUATRIENIO.

Así mismo, y con la finalidad de asegurar la ejecución efectiva del Sector se incorpora en la Ficha un apartado relativo a las condiciones de ejecución cuyo tenor literal es el siguiente:

*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso, deberá garantizarse la ejecución del SGV-DMN-05, tramo 1 y SGV-DMN-09.*

En relación con estas subsanaciones a las que se refiere la Resolución conviene advertir que las mismas no suponen alteración alguna de las determinaciones de ordenación sustantivas de estos ámbitos, y únicamente requieren una precisión de las condiciones para el desarrollo efectivo de estos sectores en relación con las infraestructuras. Ello únicamente supone el retraso de un bienio en el desarrollo de algunos de los mencionados sectores respecto a las programaciones planteadas en el Texto de Aprobación Provisional.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-07 PÍTAMO SUR**

BARRIO CIUDAD **BP-2** HOJA **14-01** ÁREA DE REPARTO **BP-05/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4537 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Estos suelos completan la estrategia del nuevo Plan para el sureste siendo idóneos para colmatar la implantación de nuevas áreas residenciales al Este del ferrocarril. Su estructura interna y tipologías urbanas deben interpretar las condiciones ambientales de partida, que perfilan una imagen de ciudad abierta, de baja densidad y diversidad tipológica.

La organización interna del sector se vertebra sobre el trazado del viario estructurante intersectorial: viario de conexión con Bellavista y con el sector Villanueva del Pítamo.

La ordenación detallada deberá responder a una adecuada transición tipomorfológica entre los desarrollos residenciales unifamiliares y la vivienda colectiva en bloque abierto.

Determinaciones vinculantes y 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.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apartado 1, y en el 6.6.31 apartado 11 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
173.027	173.027	0	0,4537	78.510	70.659	7.851	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²†	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	0,3900	67.481	30,00	519	156	15.199	19,36%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²†	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:	
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR	40.926	1,10	1,00	1,15	51.771		
VIVIENDA LIBRE PLURIFAMILIAR	5.814	1,00			6.686		
VIVIENDA PROTEGIDA	16.521	0,80			15.199		
SERVICIOS TERCIARIOS	4.220	1,00			4.853		
TOTAL	67.481				78.510		
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		-		-	-		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m²suelo/100m²techo					

**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

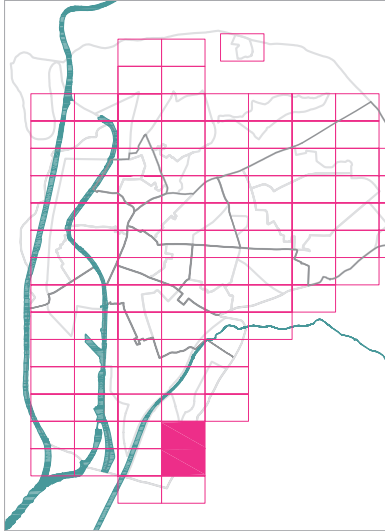
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

TEXTO REFUNDIDO





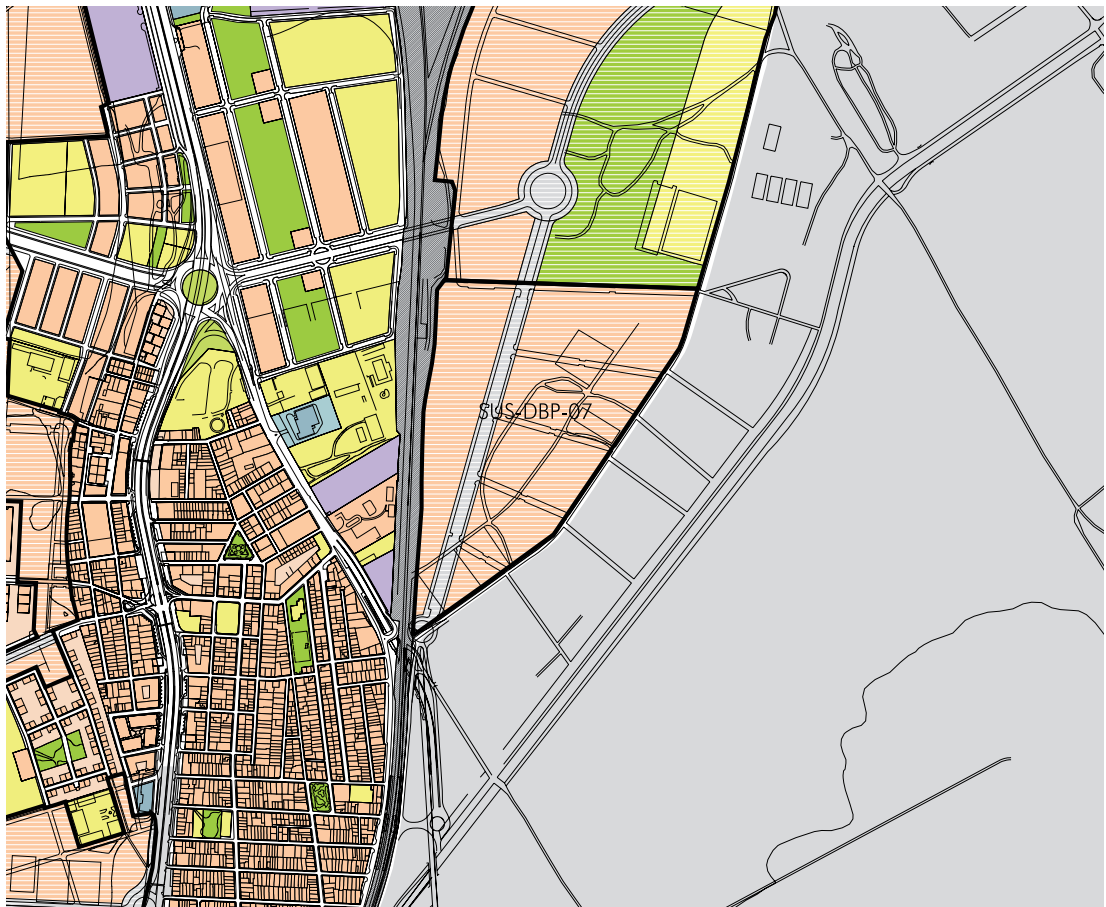
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUS-DMN-06</b>	<b>HIGUERÓN NORTE</b>
BARRIO CIUDAD	-	HOJA
	14-08	ÁREA DE REPARTO
	MN-05/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO
		0,4359 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La oportunidad para el desarrollo de este sector se justifica por dos cuestiones; por una parte, la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes para el Norte: el Paso Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte a Sevilla, dado que estos suelos también deben posibilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nudo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de Majarabique. Son suelos con aptitud para implantación de actividades económicas, reforzando el carácter productivo del norte. Su ordenación se circunscribe a las trazas del nuevo Paso Territorial Norte, la Ronda Supermorte y ejes de penetración en la ciudad, como la carretera de Brenes, de continuidad territorial con la Vega. La ordenación interna del sector integrará el trazado de la Ronda Supermorte, así como la Prolongación del Acceso Norte y del antiguo Camino de Brenes. El diseño de los espacios libres locales contribuirá a la configuración del Anillo Verde del Norte, integrando, a través del sector, el entorno del canal del Miraflores.

Determinaciones vinculantes y 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 deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de espacios productivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
1.153.940	1.082.308	71.632	0,4359	471.786	424.608	47.179	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,4830	522.755	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	339.791	0,85	1,00	1,00	288.822	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viario Interior: SGV-DMN-05. Vía Parque Higuero - Valdezorras = 19.648 SGV-DMN-08. Ctra. de Brenes = 32.209 3. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-09. Anillo Verde Norte = 107.659 SGEL-10. Parque del Nuevo Canal del Ranillas = 67.692
SERVICIOS TERCIARIOS	182.964	1,00			182.964	
TOTAL	522.755				471.786	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		51.857		175.351	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 28 m <sup>2</sup> suelo/100m <sup>2</sup> techo				

**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

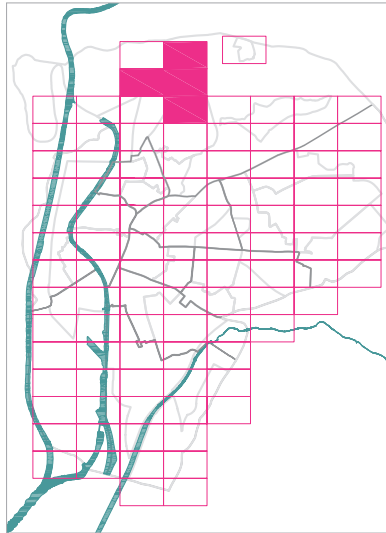
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso, deberá garantizarse la ejecución del SGV-DMN-05, tramo 1 y SGV-DMN-09.

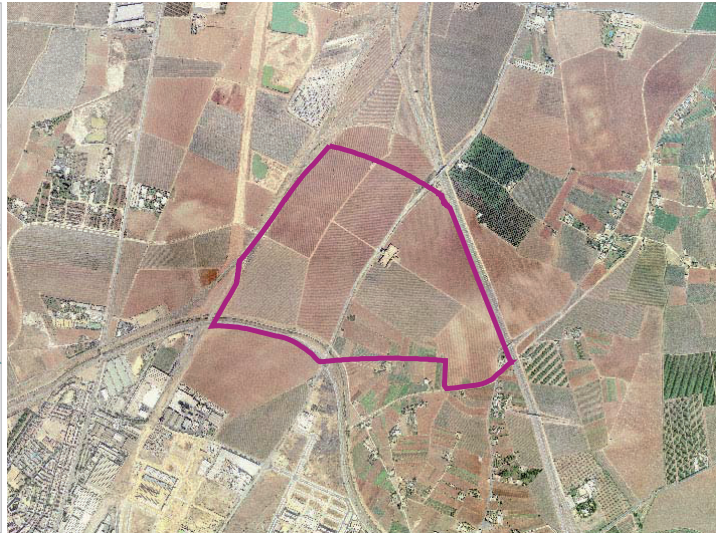




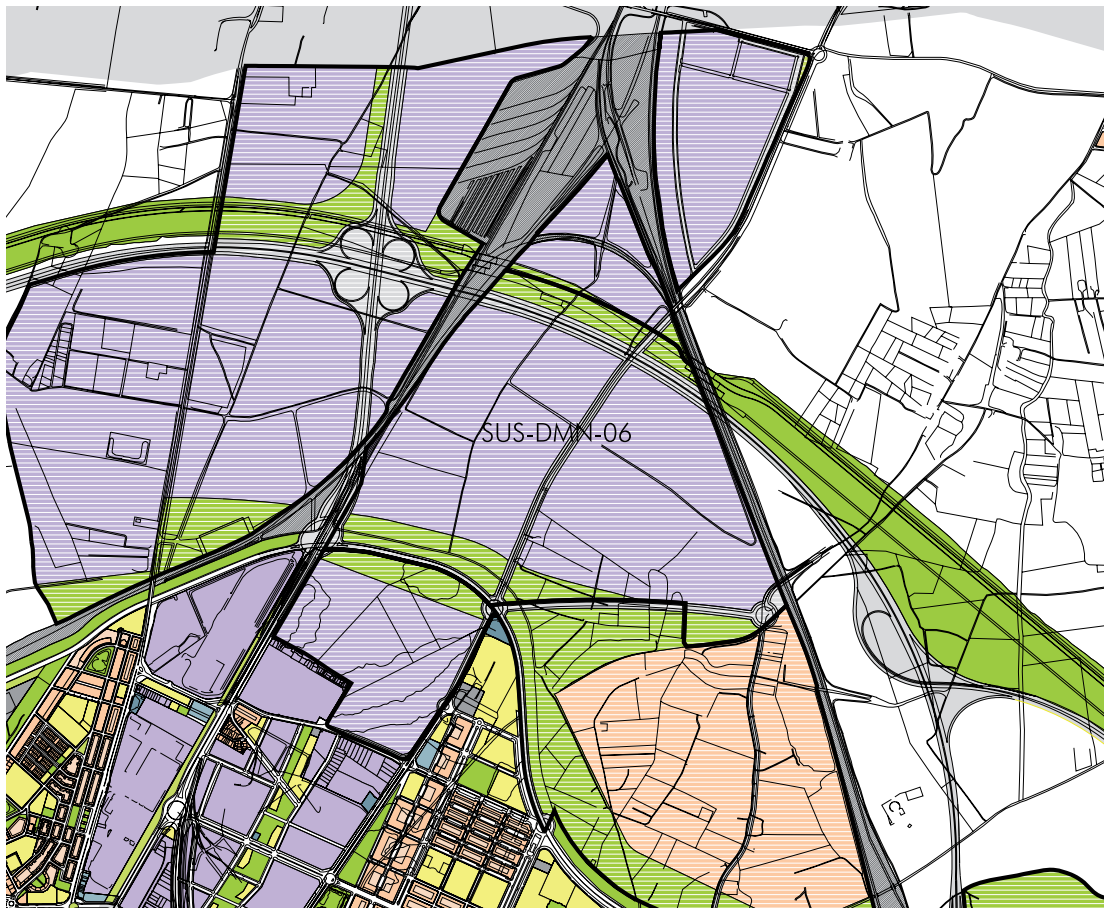
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



8. El párrafo octavo de la Resolución requiere que las Fichas de los Sectores y Áreas de Reforma en las que se incluye la referencia a Convenios Urbanísticos previos especifiquen las condiciones de ordenación urbanística de aplicación derivadas del artículo 10 de la LOUA y de las características propias del Plan, con independencia de que provengan de un Convenio Urbanístico previo.

Sobre este punto conviene aclarar que las determinaciones de ordenación urbanísticas contenidas en el Convenio se recogen íntegramente en el Plan General, y además, que las Fichas, Normas y Planos de Ordenación de la Revisión contienen todas las determinaciones de Ordenación Estructural y Pormenorizada exigidas en cada ámbito por la LOUA.

No obstante, en cuanto a la remisión a los Convenios Urbanísticos que se realiza en algunas de las Fichas de planeamiento, hay que clarificar que dicha expresión tiene por objeto, por un lado, dar publicidad sobre la existencia de que en dicho ámbito existen acuerdos con la Propiedad, y por ende mayores garantías de su ejecución y por otro lado, vincular a que, en el proceso de gestión posterior, queden cumplimentadas de manera indubitada aquellas otras obligaciones derivadas del Convenio Urbanístico y que no tienen carácter de determinación de ordenación sino de ejecución, especialmente en aquellos convenios en los que se procede a alterar la calificación urbanística actual en ámbitos con industria con la finalidad de garantizar la relocalización de la actividad en la propia ciudad. A este respecto se recuerda que de conformidad con lo dispuesto en el art.110.2.b de la LOUA los compromisos voluntariamente asumidos por los particulares en un convenio son, en caso de incumplimiento, motivo por proceder a sustituir el sistema de actuación, y que el art.113.1.k de la LOUA reconoce como gasto de urbanización cualesquiera otros expresamente asumidos en los convenios.

No obstante lo anterior, y con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución, se subsana en las fichas ARI-DSP-03 La Cruz del Campo, ARI-DSP-04 Abengoa-Ibisa, ARI-DSP-05 PICA, y ARI-DS-05 Su Eminencia, la referencia al Convenio Urbanístico suscrito para el desarrollo de las mismas. Las condiciones en todos los ámbitos señalados se refieren, como se ha comentado, por un lado, al compromiso de localizar las nuevas instalaciones de la empresa propietaria de los suelos en terrenos de nueva urbanización ubicados en el término de Sevilla y aptos para la implantación de la actividad que se venga desarrollando y por otro lado, en materia de programación, al compromiso de no instar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada hasta tanto no se proceda al inicio del traslado de la actividad a las nuevas instalaciones. El inicio del traslado se hace coincidir con la obtención de la licencia de funcionamiento en las nuevas instalaciones.

En cualquier caso, la subsanación consiste en incorporar un texto que recuerde la exigibilidad de los compromisos y que en las Áreas de Reforma Interior ARI-DSP-04 Abengoa-Ibisa y ARI-DSP-05 PICA dice literalmente lo siguiente:

*Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del (Plan Especial en el caso del ARI-DSP-04, Estudio de Detalle para ARI-DSP-05), hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones localizadas en el término de Sevilla.*

De igual modo, y en las Áreas de Reforma Interior ARI-DSP-03 La Cruz del Campo y ARI-DS-05 Su Eminencia el texto literal incorporado en cada una de ellas dice lo siguiente:

ARI-DSP-03 La Cruz del Campo:

*Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta tanto no se finalicen las obras de la nueva fábrica de cervezas en la localización prevista en este Plan General y se solicite la licencia de funcionamiento de la misma.*

ARI-DS-05 Su Eminencia:

*Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones fabriles y logísticas localizadas en el término de Sevilla.*

Este requerimiento de la Resolución no implica alteración alguna de las determinaciones de ordenación de los sectores y áreas de reforma interior en los que se especificaba de modo genérico la exigibilidad complementaria de las obligaciones asumidas en los convenios. La resolución únicamente requiere (o realiza un recordatorio) para que se concreten aquellas obligaciones urbanísticas establecidas en los convenios que, por su vinculación, con los aspectos de formulación de las figuras de planeamiento de desarrollo deben incorporarse en las Fichas del Plan. En cualquier caso esta especificación de las condiciones de ordenación en aquellas Fichas de Planeamiento donde se hayan suscrito Convenios es reforzar la garantía de cumplimiento de las obligaciones voluntariamente asumidas en dichos Convenios.

De igual modo, en congruencia con el requerimiento del apartado segundo, párrafo octavo de la Resolución, se subsana la ficha del suelo urbanizable sectorizado SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo, que se complementa con la referencia al Convenio Urbanístico suscrito conforme al acuerdo plenario de 27 marzo 2003, por el que se establecen las condiciones urbanísticas para proceder a estimar las solicitudes de declaración de innecesariedad de aplicación de la expropiación a determinados bienes y derechos incluidos en la Delimitación del Área para el Patrimonio Municipal del Suelo de Villanueva del Pítamo aprobada por acuerdo plenario de 29 de mayo de 2002, para asegurar la ejecución futura la actuación urbanística y que dice literalmente lo siguiente:

*En materia de ejecución se contempla la aportación supletoria para el Patrimonio Municipal del Suelo y la financiación de los Sistemas Generales de acuerdo con los Convenios Urbanísticos de Planeamiento suscritos conforme a los acuerdos plenarios de 27 marzo 2003 y de 17 de junio de 2004.*



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**IDENTIFICACIÓN ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO**

BARRIO CIUDAD **SP-2** HOJA **14-14** ÁREA DE REPARTO **SP-03/UR** APROVECHAMIENTO MEDIO **1,2093 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

Traslado de la fábrica de cervezas de la Cruz del Campo, por obsolescencia e imposibilidad de expansión de las instalaciones existentes y reestructuración para reequipamiento del sector con nuevos espacios libres, dotaciones y usos mixtos, residenciales y terciarios. Se trata de mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana en la que se localizan los terrenos.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Especial deberá establecer las edificaciones de la antigua fábrica que deban ser conservadas por su interés histórico y/o arquitectónico y adoptar las medidas de protección necesarias para su protección.
- El parque a prever en la ordenación se entenderá equipado con instalaciones deportivas así como con la nueva Biblioteca Central, para la que se establecerá una reserva mínima de suelo destinado a equipamiento SIPS sociocultural de 4550 m2.
- \* Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta tanto no se finalicen las obras de la nueva fábrica de cervezas en la localización prevista en este Plan General y se solicite la licencia de funcionamiento de la misma.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
196.283	196.283	0	1,2093	237.365	213.629	23.737	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	255.168	100,00	1.963	890	71.210	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	140.639	1,00	1,00	140.639		10	ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	89.012	0,80	1,00	71.210			
SERVICIOS TERCIARIOS	25.517	1,00	1,00	25.517			
TOTAL	255.168			237.365			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			79.680	40,59%	VIARIO (TOTAL)	51.845	26,41%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
69.999	0	8.000	0	1.682			

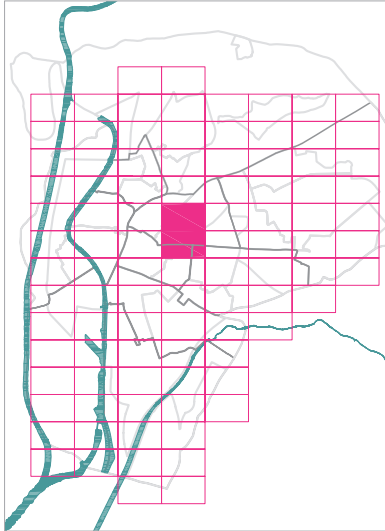
**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *:	PLAN ESPECIAL	

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

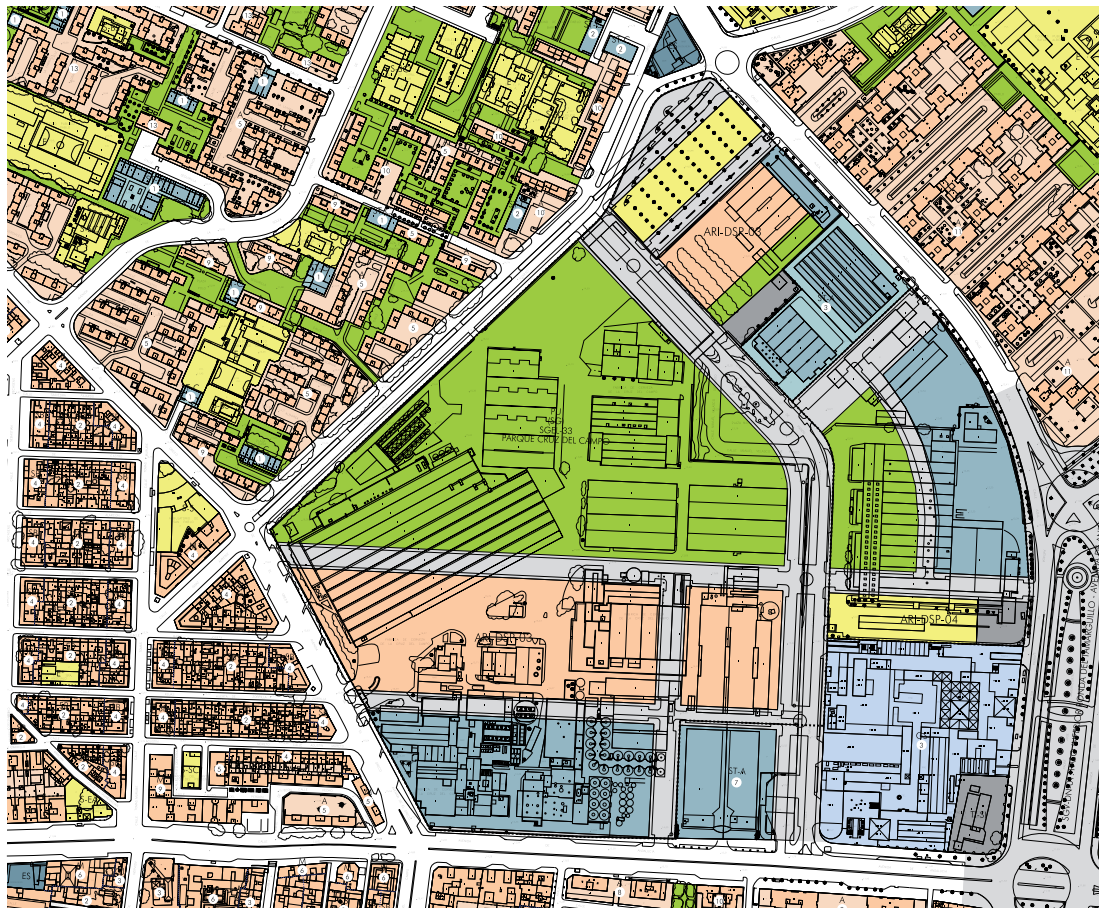
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ARI-DSP-04</b>	<b>ABENGOA-IBISA</b>					
BARRIO CIUDAD	SP-2	HOJA	14-14	ÁREA DE REPARTO	SP-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,3000 UA/m <sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Desmantelamiento de la fábrica de Abengoa, por obsolescencia e imposibilidad de expansión de las instalaciones existentes y reestructuración para reequipamiento del sector con nuevos espacios libres, dotaciones y usos terciarios.

Se trata de mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana en la que se localizan los terrenos.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.
- \* Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones localizadas en el término de Sevilla.
- Con carácter previo a la aprobación del instrumento de planeamiento de la ordenación pormenorizada, deberá presentarse informe de situación conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero que permita evaluar el grado de contaminación del suelo, en cuyo caso deberán realizarse las actuaciones necesarias para su recuperación ambiental.

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
41.985	41.985	0	1,3000	54.581	49.123	5.458	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,3000	54.581	0,00	0	0	0	0,00%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
SERVICIOS TERCIARIOS	54.581	1,00	1,00	54.581		05	TERCIARIO	
TOTAL	54.581			54.581				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				15.800	37,63%	VIARIO (TOTAL)	11.565	27,55%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
9.429	0	0	4.821	1.551				

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO * :	PLAN ESPECIAL

## PROGRAMACIÓN

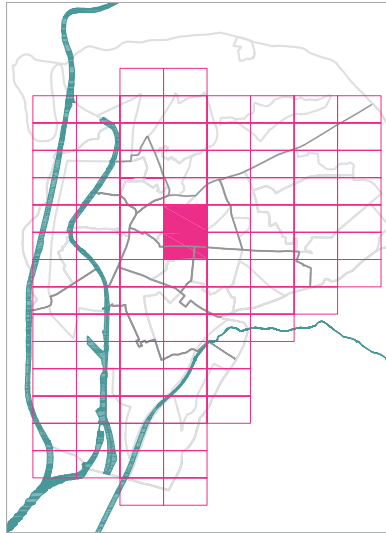
PRIMER CUATRIENIO

TEXTO REFUNDIDO

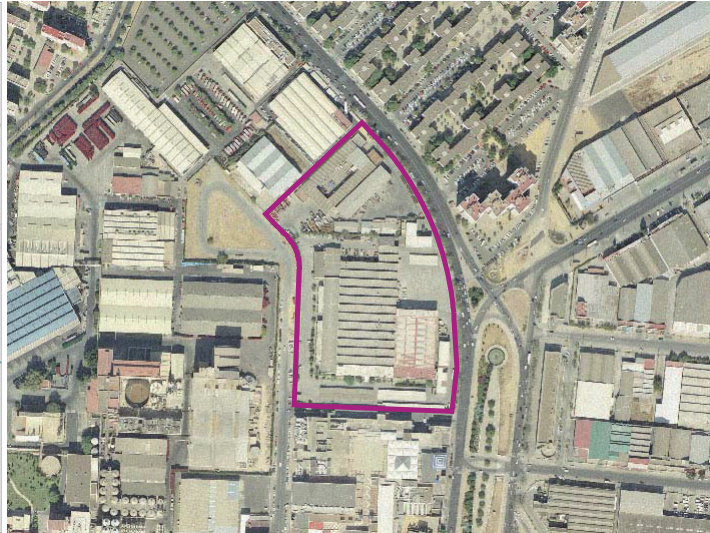


ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

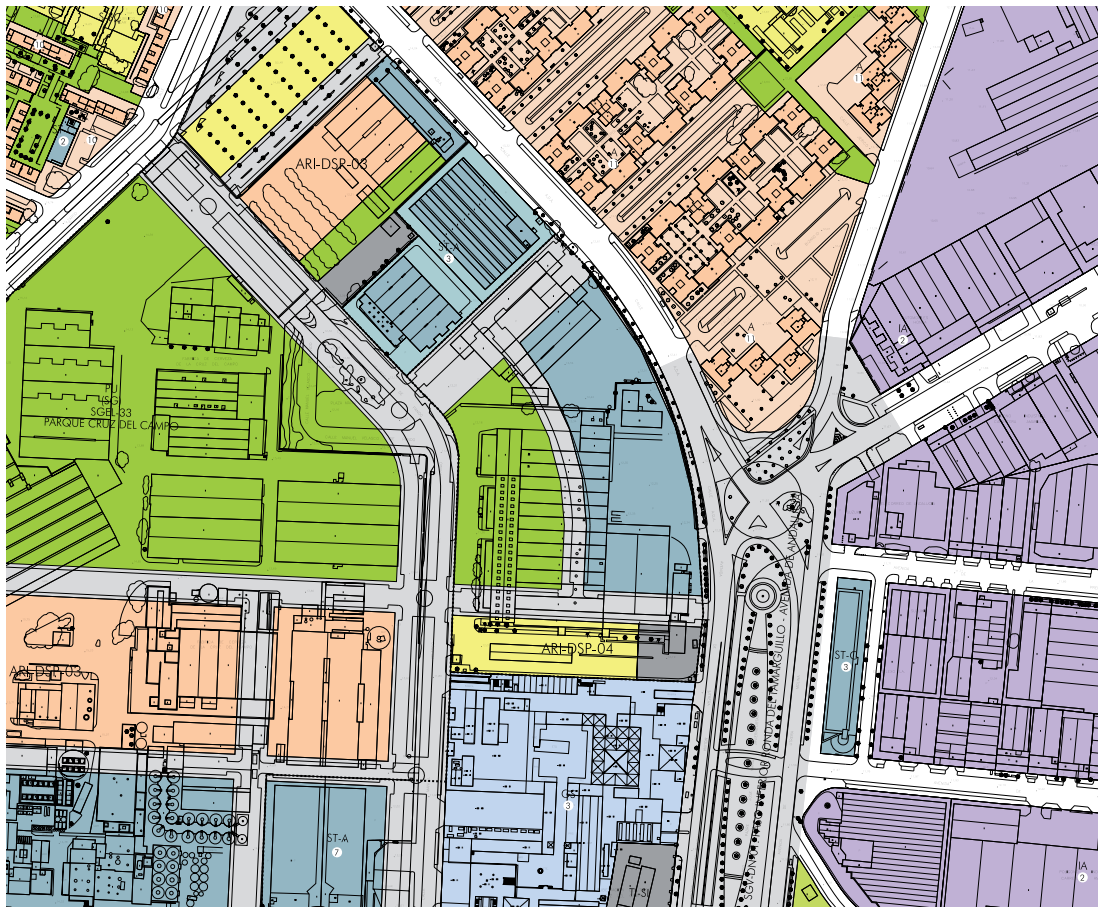
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ARI-DSP-05</b>	<b>PICA</b>
BARRIO CIUDAD	-	HOJA
	15-13	ÁREA DE REPARTO
	SP-05/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
		1,2800 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Gran parte de las áreas industriales precisan actuaciones de recalificación: mejora y reurbanización de las áreas más degradadas e incorporación de nuevas actividades económicas que fomenten la multifuncionalidad y la reactivación del tejido productivo, detectándose áreas de oportunidad, como este espacio en el interior del Polígono Industrial de Carretera Amarilla.

Esta intervención pretende actualizar las actividades productivas, mejorando a su vez las condiciones de accesibilidad y las reservas para dotaciones, prácticamente inexistentes en este sector industrial, mediante la reestructuración de un área de naves obsoletas para implantación de actividades de servicios terciarios. Asimismo, la actuación aporta equipamiento y espacios libres, y completa la red viaria y peatonal de carácter local.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
- Siendo la altura máxima de 4 plantas, la intervención podrá prever una edificación de altura singular (hasta 10 plantas) que represente un hito sobre el paisaje industrial circundante.
- \* Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por La Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle hasta que no se obtenga por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondientes a las nuevas instalaciones localizadas en el término de Sevilla.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
30.490	28.952	1.539	1,2800	37.058	33.352	3.706	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,2800	37.058	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	37.058	1,00	1,00	37.058	14.187	04	ST-A
TOTAL	37.058			37.058			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				7.662	25,13%	VIARIO (TOTAL)	8.642
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
3.932	3.730	0	0	0			

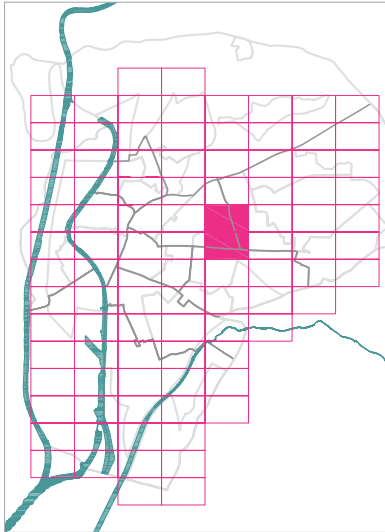
**GESTIÓN**

**PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO * :	ESTUDIO DE DETALLE	

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





9. El apartado segundo, párrafo noveno de la Resolución de la Consejera de Obras públicas y Transportes, requiere que se redefina la representación gráfica de ciertos ámbitos de los espacios públicos del centro histórico, con vocación peatonal pero que no forman parte del sistema de espacios libres, de manera que no produzcan confusión con la de los espacios libres que tienen la condición de jardines o zonas verdes en el propio Plan.

Este requerimiento de la Resolución únicamente precisa la búsqueda de una representación gráfica diferenciada de determinados espacios públicos del centro histórico que tiene vocación peatonal no forma parte integrantes del sistema de espacios libres por no tener la condición de jardines o zonas verdes. A este respecto es preciso clarificar que el documento del Plan General aprobado por el Ayuntamiento no cuantifica estas zonas peatonales como pertenecientes al sistema de espacios libres.

A tal fin se procede a clarificar la delimitación del Parque Urbano Alameda y de las zonas verdes correspondientes a Plaza Nueva, Catedral, Plaza de la Encarnación, Muralla, Plaza del Duque-Gavidia-Concordia-Campana y Torneo/San Laureano.

En general estas subsanaciones han consistido en el reconocimiento de la configuración final que resulta de las zonas verdes en Proyectos ejecutados o en ejecución y la definición de trazados de viario necesarios en su seno, sin perjuicio todo ello de mantener la vocación preferentemente peatonal de muchos de los espacios libres identificados en el documento anterior.



TEXTO REFUNDIDO

## B. SUBSANACIONES DE LAS OBSERVACIONES DEL APARTADO TERCERO DE LA RESOLUCIÓN

La Resolución de aprobación definitiva únicamente suspende las siguientes determinaciones:

1. La categoría propuesta de Ordenado por el Plan para el sector de Suelo Urbanizable SUO-DBP-02, "Palmas Altas Sur" pues no se valora adecuada a lo previsto en la legislación urbanística, artículo 47.a LOUA.

En cumplimiento de la Resolución de aprobación Definitiva en el texto refundido el sector de Suelo Urbanizable pasa de la categoría de ordenado a sectorizado, incluyéndose entre los sectores del suelo urbanizable sectorizado el ámbito denominado SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur" manteniendo el resto de determinaciones estructurales.

Esta subsanación requerida no implica cambio alguno en los parámetros de ordenación estructural relevantes (clasificación, usos globales, edificabilidad, densidad, etc.) ni siquiera de los criterios de la ordenación pormenorizada, y únicamente implicará que la ordenación pormenorizada potestativa establecida en el documento de aprobación provisional del Nuevo Plan General para el sector SUO-DBP-02 Palmas Altas Sur deba formularse bajo la figura de un Plan Parcial.

De igual modo, y como consecuencia de cambio de categoría del suelo urbanizable SUO-DBP-02, "Palmas Altas Sur" a SUS-DBP-02, "Palmas Altas Sur", se elimina dicho ámbito de la ordenación detallada del Plan General, y se adecuan los planos ordenación de estructural en los que aparecía la leyenda y trama de urbanizable ordenado de este sector que ahora adoptan la identificación correspondiente a suelo urbanizable sectorizado; de igual forma se hace congruente la redacción de la nueva ficha de Planeamiento y se armonizan los artículos 13.1.3. apartado A, artículo 13.1.4. apartado 6. y Artículo 13.1.6. de las normas urbanísticas recogiendo la nueva categoría de urbanizable de este sector cuando en dichos preceptos se enumeran los diferentes sectores pertenecientes a cada categoría de suelo.

De modo complementario, se procede a la adecuación de los Capítulos X, XIV y XIX. de la Memoria de ordenación.

Por último, en la ficha de planeamiento se subsana el plazo temporal para la ejecución señalando a tal efecto el PRIMER y SEGUNDO CUATRIENIO y se incorpora idéntica observación a la realizada en el resto de sectores de la zona sur sobre garantía de ejecución de los Sistemas Generales, con el siguiente texto literal:

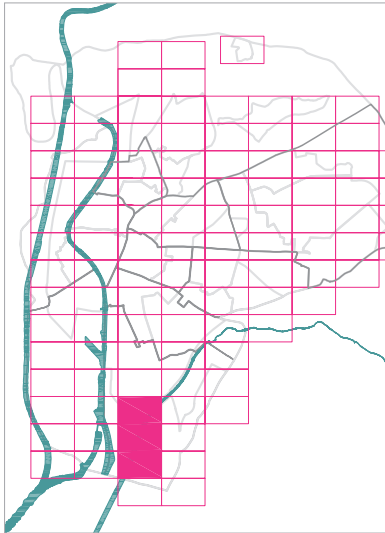
*CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultanea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 1, 2, 3 y 4 y SGV-DBP-12.*







SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



2. El segundo punto del apartado tercero de la Resolución es la suspensión de la clasificación como suelo urbanizable de una pequeña porción de terreno incluido en el Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-DMN-01 "Nodo Logístico Norte", que queda dentro de la zona inundable derivada de la influencia del Guadalquivir y que debe tener la clasificación de Suelo No Urbanizable de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA.

Esta incidencia afecta a una pequeña porción (2,3 hectáreas) del ámbito del área del SUNS Nodo Logístico establecido en el documento de aprobación provisional (203,3 has), aproximadamente el 1,2% del total, quedando ahora con una superficie total de 201 hectáreas, no incidiendo en los objetivos generales perseguidos para la citada área, que mantiene íntegramente su funcionalidad. En este sentido es conveniente recordar que la superficie excluida estaba prevista en el documento de aprobación provisional que se destinase a espacios libres de uso público. La subsanación supone que la superficie de 2,3 hectáreas pase a tener la clasificación de suelo no urbanizable dentro de la categoría de especial protección (compatible) por planificación, y en la zona, de Vegas Inundables del Guadalquivir.

Se cumplimenta esta exigencia alterando la delimitación del SUNS-DMN-01 en los planos de clasificación del suelo y en su ficha correspondiente, además en el mencionado plano de ordenación estructural de la clasificación de suelo, pasa el terreno excluido a merecer la clasificación de suelo no urbanizable en la categoría mencionada.

De modo complementario, se procede a la adecuación del Capítulo XIV de la Memoria de ordenación.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
----------------------------------

**IDENTIFICACIÓN**    **SUNS-DMN-01**    **NODO LOGÍSTICO NORTE**

DISTRITO	-	HOJA	13-08	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	201 Has
----------	---	------	-------	-----------------------	---------

**ORDENACIÓN**Determinaciones orientativas para la ordenación

## 1. Criterios y Objetivos de ordenación:

La oportunidad para el desarrollo de este ámbito se justifica por dos cuestiones. Por una parte, la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes para el Norte: el Paso Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte, dado que estos suelos también deben posibilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nodo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de Majarabique y satisfacer las demandas de suelo para el previsible traslado de Mercasevilla.

El nuevo Acceso Norte, con características de autovía y sección que permita la implantación de futuras plataformas reservadas al transporte colectivo, se concibe como un elemento que contribuya a generar una imagen ambientalmente cualificada del nuevo Norte.

Para ello se incorporarán como espacios libres los suelos asociados al nuevo Acceso Norte, los espacios libres en el entorno del cortijo Majarabique el Chico y los espacios al norte del actual encauzamiento del Tamarguillo. Espacios libres a forestar que formarán parte del nuevo sistema verde de la ciudad metropolitana. Asimismo, las zonas verdes se dispondrán en la colindancia de las vías pecuarias existentes, de modo que queden integradas con el Sistema de Espacios Libres. En el ámbito del SUNS-DMN-01, los terrenos de las vías pecuarias quedan excluidas de la clasificación como urbanizable manteniendo su trazado y categoría del suelo. No obstante, el Plan de Sectorización podrá formular, de forma justificada, una propuesta de trazado alternativo, que deberá ser sometida a la consideración de la Consejería de Medio Ambiente.

El Plan de Sectorización podrá adscribir a la gestión del mismo los terrenos calificados de Sistema General Ferroviario no obtenidos y que se localizan entre los ámbitos discontinuos de la zona clasificada para la ampliación en su caso de la estación de mercancías.

Como ámbito que engloba la reserva de suelos necesarios para el futuro traslado de las instalaciones de Mercasevilla, la estructura interna asociada a esta área se ordenará en coordinación con los suelos para actividades productivas previstos, ya en el término municipal de La Rinconada, en la propuesta de ordenación del CTM de Sevilla.

Será necesario la reserva en su ámbito de un Sistema General con destino a Centro de Transporte de Mercancías, CTM, cuya superficie debe determinar el Plan de Sectorización previo informe de la Administración Autonómica competente.

## 2. Usos Preferentes:

Actividades Productivas, especialmente de carácter logístico.

## 3. Régimen de SNU hasta su sectorización:

SNU de Preservación del carácter rural.

Determinaciones estructurales

## 1 Usos globales incompatibles:

Residencial

## 2. Condiciones para su sectorización:

Posible desarrollo de varios sectores, en consonancia con la estructura del Centro de Transporte de Mercancías CTM de Majarabique, y con los suelos de reserva para el traslado de Mercasevilla.

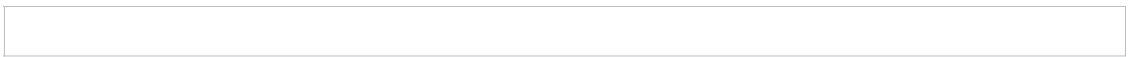
La ejecución de la prolongación de la actual SE-30 hasta el nuevo Acceso Norte a Sevilla. A estos efectos se considera ejecución la contratación de la obra de dicha infraestructura.

## 3. Criterios de disposición de los Sistemas Generales:

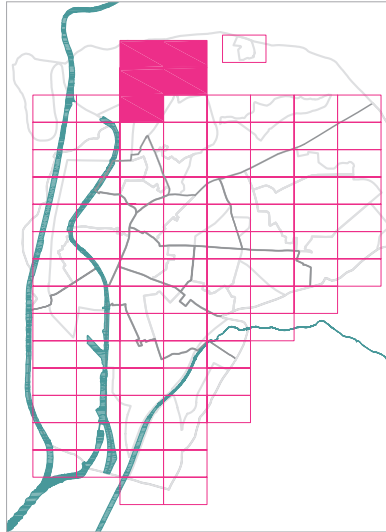
Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces y elementos del medio rural (haciendas, caminos y vías pecuarias) existentes. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y las industriales, así como proteger las implantaciones urbanas de las afecciones de las vías territoriales.

## 4 Será de aplicación lo establecido en el Artículo 2.2.1. incluido el apartado 8.d).

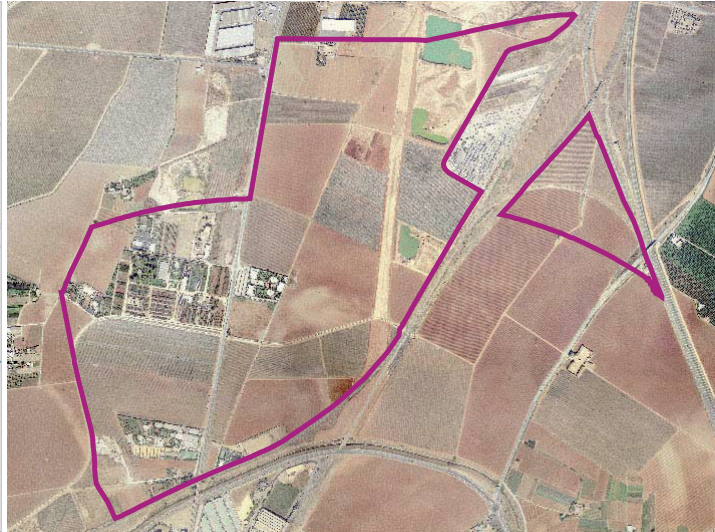




SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





## II. INCORPORACIÓN DE MEJORAS TÉCNICAS EN LA REDACCIÓN

### A. EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se procede a incorporar una serie subsanaciones concretas y puntuales en algunos aspectos parciales de las normas urbanísticas con la finalidad de armonizar, clarificar y eliminar lagunas en el contenido de las mismas. Estas subsanaciones tienen la voluntad de mejorar la redacción de los preceptos que a continuación se expresan con el objetivo último de facilitar la aplicación e interpretación posterior del texto normativo. En ningún caso suponen alteraciones sustantivas.

#### 1. Aclaración del artículo 12.4.1. y 12.4.2. relativos a la Edificación Abierta

Se propone la mejora técnica del artículo 12.4.1. y 12.4.2. con el fin de hacer más comprensiva su redacción conforme a la voluntad manifestada en la Memoria Justificativa del Documento de Adaptación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006, en el que se reconocía la necesidad de incorporar una mejora general técnica de la edificación abierta; ahora se pretende reincidir en este aspecto:

En primer lugar se identifica, el texto original aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006, que se pretende mejorar, y en segundo lugar el nuevo texto ya subsanado tal y como se incorpora en el Texto Refundido:

Las aclaraciones que, en este apartado se proponen son:

El artículo 12.4.1. de las Normas Urbanísticas, donde dice:

1. (...)
2. *Las condiciones particulares de la ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que pese a no estar materializadas tienen, a la entrada en vigor del Plan General, una ordenación de volúmenes definitivamente aprobadas. En esta calificación, las parcelas edificadas se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación materializadas excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en la que se aplicarán las condiciones previstas en este capítulo (en particular las de separación a linderos y entre edificios, la edificabilidad máxima y el número de plantas), siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. Si a la entrada en vigor del presente Plan quedase alguna parcela existente sin edificar en el seno de una manzana en parte edificada, las condiciones de edificación serán las establecidas en el Estudio de Detalle o planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan. Si la parcela existente sin edificación constituye en si misma una manzana, se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo. Por causas de fuerza mayor, la sustitución de edificaciones en el seno de la manzana, podrá realizarse conservando la edificabilidad anteriormente materializada en la edificación existente.*

El artículo 12.4.1. de las Normas Urbanísticas debe decir:

1. (...)
2. *Las condiciones particulares de la ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que pese a no estar materializadas tienen, a la entrada en vigor del Plan General, una ordenación de volúmenes definitivamente aprobadas. En esta calificación, las parcelas edificadas se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo*

realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación materializadas excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en la que se aplicarán las condiciones previstas en este capítulo (en particular las de separación a linderos y entre edificios, la edificabilidad máxima y el número de plantas), siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. Si a la entrada en vigor del presente Plan quedase alguna parcela existente sin edificar en el seno de una manzana en parte edificada, las condiciones de edificación serán las establecidas en el Estudio de Detalle o Plan Parcial o Especial aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan en desarrollo del Plan General de 1987. No obstante, si la parcela existente, con o sin edificación, constituye en sí misma una manzana o tiene una superficie mayor a 3.000 m (tres mil metros ) se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo. Por causas de fuerza mayor, la sustitución de edificaciones en el seno de la manzana, podrá realizarse conservando la edificabilidad anteriormente materializada en la edificación existente.

La nueva redacción propuesta de este apartado segundo del art. 12.4.1. evita dudas interpretativas sobre el alcance de las nuevas actuaciones urbanísticas que se permiten en parcelas calificadas de zona de ordenanza edificación abierta conforme a la voluntad manifestada en el Documento de Adaptación.

De igual modo, se procede a clarificar el artículo 12.4.2. sobre condiciones particulares de parcelación, y donde dice:

1. (...)
2. *Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados (1.000).*

El artículo 12.4.2. sobre condiciones particulares de parcelación debe decir:

1. (...)
2. *Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados. (1.000). No se permitirá la segregación de parcelas que mantengan edificaciones existentes o que pretendan la constitución como parcela independiente de espacios libres privados afectos a la edificación existente.*

La incorporación del inciso final de este art. 12.4.2. apartado segundo no supone en sí misma una novedad, pues es un efecto derivado de lo dispuesto en el art.7.3.15 apartado 2 de las Normas, en el sentido de que todo espacio libre de parcela sigue vinculada a su edificación original, no siendo posible su segregación independiente.

## **2. Clarificación del alcance de las condiciones de parcelación en las zonas de ordenanzas de actividades económicas previstas en suelo urbano cuando resulten aplicables para los ámbitos de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada completa.**

Se pretende perfeccionar la regulación de las condiciones de parcelación en suelo urbano del artículo 12.12.2. sobre las condiciones particulares de la subzona de servicios terciarios compacta (ST-C) y el artículo 12.12.3. de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).

En efecto, los artículos 12.12.2. y 12.12.3 de la subzona ST-C y ST-A, contienen una regulación de directa aplicación al suelo urbano consolidado, estableciendo unas normas de parcelación que imposibilitan la segregación de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan. Pero también, por los efectos jurídicos que se derivan de lo dispuesto en el art.12.1.1 apartado 3, dicha regulación se aplica con carácter de supletoriedad para los ámbitos del

suelo urbano no consolidado con ordenación directa. Esta aplicación supletoria puede generar dificultades de materialización de las decisiones del Plan en estos ámbitos, pues en estos ámbitos las parcelas resultantes deben crearse a partir de la entrada en vigor del nuevo planeamiento. Por ello resulta aconsejable establecer una normativa general de aplicación al suelo urbano no consolidado en materia de segregación en las diferentes zonas de ordenanzas de actividades económicas más ajustadas a las condiciones del suelo urbano no consolidado sin perjuicio de que en las fichas se puedan establecer normas particulares al efecto.

De igual modo resulta conveniente recordar que las normas de segregación incorporadas en las normas particulares de las zonas de ordenanzas del Título XII pueden ser alteradas por los Planes Especiales y Parciales cuando se trata de ámbitos de suelo urbano no consolidado remitidos a Planeamiento de desarrollo tal como se deduce de lo dispuesto en el artículo 2.2.7 y 2.2.8 de las Normas.

La propuesta que se realiza en la subzona de servicios terciarios compacta sobre posibilidades de segregación en el suelo urbano no consolidado de ordenación pormenorizada completa es adoptar un parámetro equiparable al de parcela mínima establecida en las Normas Urbanísticas para la edificación en Manzana (art.12.3.2 apartado 2.b), pues tipológicamente son asimilables.

Por ello, en el artículo 12.12.2. relativo a las condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C), donde dice:

1. *Condiciones particulares de parcelas.*

*Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.*

El artículo 12.12.2., debe decir:

1. *Condiciones particulares de parcelas.*

*En el suelo urbano consolidado las unidades mínimas parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sean como mínimo de ochocientos metros cuadrados (800).*

Por el contrario, en la subzona de servicios terciarios abierta el parámetro una vez analizados los ámbitos de suelo urbano no consolidado sujetos a ordenación pormenorizada completa se ha establecido en una superficie equivalente a los 5.000 m<sup>2</sup> pues supone adoptar una superficie de parcela neta suficiente que permite asegurar una calidad en el producto y resolver internamente las necesidades de aparcamiento que generan estos usos.

Por ello, en el artículo 12.12.3. sobre condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A) donde dice:

1. *Condiciones particulares de parcelas.*

1.1. *Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.*



El artículo 12.12.3. debe decir:

1. *Condiciones particulares de parcelas.*

- 1.1. *En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sean como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).*

**3. Se mejora la redacción del artículo 12.5.6. relativo a la separación a lindero trasero en la zona Suburbana**

El juego conjunto de los diversos parámetros establecidos en la zona de ordenanza suburbana imposibilita que pueda materializarse la edificabilidad permitida por el plan general en parcelas de pequeñas dimensiones cuando estén afectadas por un retranqueo en el frente de la parcela y a su vez se le exija con carácter general una separación en el fondo de la parcela.

Por ello, se corrige esta incongruencia admitiendo que cuando la parcela tenga un fondo de edificación inferior a diecisiete (17) metros no tenga porqué separarse del lindero trasero, pues se considera de mayor interés preservar la exigibilidad del retranqueo sobre la alineación.

El artículo 12.5.6. de las Normas Urbanísticas donde dice:

1. *Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la ordenación SB, en parcelas de superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la altura máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.*

El artículo 12.5.6. de las Normas Urbanísticas debe decir:

1. *Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la ordenación SB, en parcelas de superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la altura máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. En aquellas parcelas en las que se determina que la edificación deberá alinearse sobre la línea de edificación grafiada en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrán no separarse del lindero trasero, siempre y cuando el fondo de la edificación sea inferior a diecisiete (17) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.*

**4. Se adapta el artículo 10.2.12.a la Modificación Puntual de la Ordenanza Municipal de Publicidad**

El artículo 10.2.12 incorpora una serie de criterios sobre ordenación paisajística, estableciendo en su apartado K una modalidad concreta de soporte de elementos identificativos de determinadas actividades, pues bien, se considera que la elección de cómo deben ser dichos elementos corresponde a la Ordenanza Municipal de Paisaje Urbano prevista en el art.9.4.2 de las Normas del Plan, pues dicha Ordenanza permite continuas adaptaciones a fin de incorporar en todo momento las novedades técnicas de los soportes que menores impactos causen, estableciendo en dicho precepto los criterios que en todo caso debe respetar la citada Ordenanza.

El Artículo 10.2.12 de las Normas Urbanísticas dice:

*Artículo 10.2.12. Normas de Protección del Paisaje Urbano en el Conjunto Histórico.*

*Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los ámbitos urbanos incluidos en la declaración de Conjunto Histórico, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:*

- k) En relación con los elementos de identificación, sólo se permitirán en esta zona los rótulos bandera que identifiquen las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos.*

El Artículo 10.2.12 de las Normas Urbanísticas debe decir:

*Artículo 10.2.12. Normas de Protección del Paisaje Urbano en el Conjunto Histórico.*

*Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los ámbitos urbanos incluidos en la declaración de Conjunto Histórico, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:*

- k) En relación con los elementos de identificación, sólo se permitirán en esta zona los que identifiquen las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos en los términos establecidos en la Ordenanza.*

**5. Se adapta el artículo 6.4.1.3. que regula el uso pormenorizado de taller doméstico y complementariamente el 12.10.4**

El Artículo 6.4.1.3.A. a.3 de las Normas Urbanísticas donde dice:

- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías A.2.3, A.2.4, A.2.5 y A.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.*

El Artículo 6.4.1.3.A. a.3 de las Normas Urbanísticas debe decir:

- a.3 *Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías A.2.3, A.2.4, A.2.5 y A.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio. En parcelas con la calificación de Industria y Almacenamiento el taller doméstico únicamente se admitirá en la tipología de abierta o aislada.*

Se corrige así el error de edición padecido, pues de mantenerse la redacción del documento aprobado provisionalmente se produciría la incongruencia de primar la zona de vivienda sobre el taller corriendo el riesgo de que la presencia de aquel fuera testimonial.

De igual modo, se complementa la regulación en el sentido de permitir la implantación del taller doméstico en las zonas industriales sólo en la tipología de edificación abierta. Evitando los peligros que pudieran generarse por la colindancia de actividades molestas si se admitiese en la tipología de Industria en edificación compacta. Por ello, se procede en el art.12.10.4 apartado 4.1 a excluir la categoría del uso taller doméstico de entre las permitidas en la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

El artículo 12.10.4. sobre condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC) donde dice:

- 4.1 *El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.*

El artículo 12.10.4. sobre condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC) debe decir:

- 4.1 *El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías (excepto taller doméstico), no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.*



**6. Se matiza la remisión a la zona de ordenanzas que se realiza en el artículo 10.2.5. apartado b**

En el apartado b) del art.10.2.5, se realiza una remisión general e indiscriminada a la zona de ordenanzas del Centro Histórico (Título XII. Capítulo II) aplicable a los sectores del Conjunto Histórico que cuentan con Catálogo de Protección aprobado y asumido. Esta remisión general debe matizarse porque no todos los sectores del Conjunto Histórico cuentan con zona de ordenanzas de Centro Histórico. En efecto, los sectores 25 " La Palmera" y 18 "San Roque-La Florida" no se rigen por las ordenanzas del Centro Histórico, y por ello, es preciso realizar una remisión genérica a la ordenanza que resulte de aplicación.

Artículo 10.2.5. Normas de aplicación en los ámbitos de los Catálogos autónomos asumidos donde dice:

- a) (...)
- b) *En el resto de materias, las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Así, resultan especialmente aplicables en estos ámbitos las disposiciones contenidas en este Plan General en este Título X con el alcance especificado en cada uno de sus Capítulos, las disposiciones del Título XI (régimen jurídico del suelo urbano), el Título XII en el Capítulo relativo a las condiciones de la zona de ordenanzas de centro histórico, las disposiciones sobre el régimen de declaración de ruina y deberes de conservación y rehabilitación de los edificios del Título III así como las demás disposiciones del mismo que resulten de aplicación en razón de los usos, condiciones generales de la edificación, desarrollo y ejecución del planeamiento.*

Artículo 10.2.5. Normas de aplicación en los ámbitos de los Catálogos autónomos asumidos debe decir:

- a) (...)
- b) *En el resto de materias, las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Así, resultan especialmente aplicables en estos ámbitos las disposiciones contenidas en este Plan General en este Título X con el alcance especificado en cada uno de sus Capítulos, las disposiciones del Título XI (régimen jurídico del suelo urbano), el Título XII en el Capítulo relativo a las condiciones de la zona de ordenanza que corresponda, las disposiciones sobre el régimen de declaración de ruina y deberes de conservación y rehabilitación de los edificios del Título III así como las demás disposiciones del mismo que resulten de aplicación en razón de los usos, condiciones generales de la edificación, desarrollo y ejecución del planeamiento.*

**7. Matización del régimen de fuera de ordenación diferida del artículo 1.1.13. de las Normas Urbanísticas**

Se incorpora un inciso final en el apartado 4 del artículo 1.1.13. con la finalidad de graduar el régimen de fuera de ordenación diferida en función del grado de incompatibilidad o disconformidad que presenten los edificios, especialmente cuando la divergencia de alturas no sea superior a una planta o cuando los usos, aun no siendo permitidos, sean admisibles con carácter general en el medio urbano, de modo que en estos casos puedan permitirse de forma excepcional obras de rehabilitación. Esta especificación se enmarca en la filosofía general y criterios de regulación del artículo 1.1.13 que establece una graduación del régimen general de fuera de ordenación diferenciando el alcance de obras admisibles en función de las diversas situaciones de disconformidad. En este sentido, se entiende que limitar sólo a obras de conservación y consolidación, disconformidades con respecto al parámetro de altura que afecten a una sola planta puede estimarse que es un régimen excesivo; de igual modo ocurre la incompatibilidad con determinados usos. Por ello, se propone la incorporación de un nuevo

inciso en el apartado 4 del precepto, con un contenido que puede deducirse de los principios inspiradores ya contenidos en el régimen de fuera de ordenación adoptado y en el que el principio de proporcionalidad asume una posición dominante.

El artículo 1.1.13. de las Normas Urbanísticas relativo al régimen de fuera de ordenación donde dice:

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. *En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.*

El artículo 1.1.13. de las Normas Urbanísticas relativo al régimen de fuera de ordenación debe decir:

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. *En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.*

*En estas mismas circunstancias se podrán admitir incluso las obras de rehabilitación en los casos en que la disconformidad de la altura no sea superior a una planta así como en los casos de destinarse a usos que siendo disconformes con la zona de ordenanza no sean de los señalados como incompatibles con el medio urbano y siempre que no causen molestias.*

### III. SUBSANACIÓN DE ERRORES MATERIALES

A continuación se relacionan algunos errores y erratas de edición observadas en el Documento del Plan General aprobado definitivamente.

#### A. EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. En el artículo 6.6.44.apartado 8.B. letra c) se constata una errata de edición ya que dicha letra c) no ha sido retocada y sí la letra b) para su mejora técnica.

El artículo 6.6.44.apartado 8.B dice:

- b) *En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.*
- c) *En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros) pudiéndose admitir de hasta treinta metros (30,00 metros) siempre que se justifique una mejor cobertura y se reduzcan los puntos de instalación. La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.*

Las letras b y c del apartado 8.B del artículo 6.6.44 deben decir:

- b) *En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros) pudiéndose admitir de hasta treinta metros (30,00 metros) siempre que se justifique una mejor cobertura y se reduzcan los puntos de instalación. La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.*
  - c) *En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de su altura. Estas instalaciones tendrán carácter temporal en función del plazo estimado de amortización de la inversión, conforme lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA, sin perjuicio de su posibilidad de renovación.*
2. En el artículo 11.2.5. relativo a la Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano No Consolidado, la errata de edición del Documento de Adaptación (pág. 192) consiste en que se ha suprimido el cuadro correspondiente a las áreas de reparto con su aprovechamiento medio propuestas por el Nuevo Plan en el Distrito Este. En consecuencia, se procede a incorporar el cuadro que ya figuraba en el Documento de Aprobación Provisional (pág.187). En todo caso se mantiene, como no puede ser de otra forma, los aprovechamientos medios que se recogían en sus respectivas fichas aprobadas y en la Memoria de Ordenación.

Distrito Este (DE)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
E-01/UR	ARI-DE-01	0,9302
E-02/UR	ARI-DE-02	1,2350
E-03/UR	SOU-DE-01	0,7512
E-04/UR	ARI-DE-04	0,8000
E-05/UR	ARI-DE-05	0,9279
E-06/UR	ARI-DE-06	1,1488
E-07/UR	ARI-DE-07	1,2160
E-08/UR	ATA-DE-01	1,0689

3. En el artículo 6.5.1. numeración correcta del subapartado del mediano comercio donde dice "a.2.2. Mediano Comercio" debe decir "a.1.2 Mediano Comercio".
4. Corrección de edición de los apartados y subapartados finales del artículo 5.2.3. relativo a los instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

El artículo 5.2.3. de las Normas Urbanísticas dice:

*La ubicación concreta (...) de planeamiento:*

- a) (...)
- b) (...)
- c) *El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan, sujeto a las siguientes reglas:*

- 1º. *Se procurará asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.*
- 2º. *El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes.*
- 3º. *La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.*
- 4º. *Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.*

El artículo 5.2.3. de las Normas Urbanísticas debe decir:

*La ubicación concreta (...) de planeamiento:*

- a) (...)
- b) (...)



- c) *El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan, sujeto a las siguientes reglas del apartado siguiente:*
- d)
- 1º. *Se procurará asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.*
  - 2º. *El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes.*
  - 3º. *La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.*
  - 4º. *Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.*
5. Se corrigen y actualizan los artículos 10.5.6. apartado 1 y 10.5.7. apartado 1 de las Normas Urbanísticas a fin de hacerlos congruentes con lo dispuesto en el artículo 10.2.3. de las Normas Urbanísticas.

La subsanación consiste en eliminar de la relación de Sectores del artículo 10.5.7. apartado 1 de las Normas Urbanísticas, al Sector nº 13 "El Arenal" de los sectores que el Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico, ya que como expresa el artículo 10.3.2.1.B de las Normas, se trata de un Catalogo de Protección aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2006 y asumido por el Plan General.

El apartado 1 del artículo 10.5.7. de las Normas Urbanísticas donde dice:

1. *El Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico para los siguientes Sectores:*

Sector nº 4	<i>Santa Catalina-Santiago.</i>
Sector nº 6	<i>Reales Alcázares.</i>
Sector nº 7	<i>Catedral.</i>
Sector nº 8	<i>Encarnación-Magdalena.</i>
Sector nº 11	<i>Hospital de las Cinco Llagas.</i>
Sector nº 12	<i>San Bernardo.</i>
Sector nº 13	<i>Arenal.</i>
Sector nº 15	<i>La Cartuja.</i>
Sector nº 18	<i>San Roque-La Florida.</i>
Sector nº 19	<i>La Calzada-Fábrica de Artillería.</i>
Sector nº 19.1	<i>La Calzada.</i>
Sector nº 20	<i>Estación de San Bernardo.</i>
Sector nº 21	<i>El Prado de San Sebastián.</i>
Sector nº 26	<i>Recinto de la Exposición Iberoamericana.</i>

El apartado 1 del artículo 10.5.7. de las Normas Urbanísticas debe decir:

1. *El Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico para los siguientes Sectores:*

Sector nº 4	Santa Catalina-Santiago.
Sector nº 6	Reales Alcázares.
Sector nº 7	Catedral.
Sector nº 8	Encarnación-Magdalena.
Sector nº 11	Hospital de las Cinco Llagas.
Sector nº 12	San Bernardo.
Sector nº 15	La Cartuja.
Sector nº 18	San Roque-La Florida.
Sector nº 19	La Calzada-Fábrica de Artillería.
Sector nº 19.1	La Calzada.
Sector nº 20	Estación de San Bernardo.
Sector nº 21	El Prado de San Sebastián.
Sector nº 26	Recinto de la Exposición Iberoamericana.

De igual modo, el Sector nº 13 "El Arenal" debe incorporarse en la relación de Sectores del apartado 1 del artículo 10.5.6. a los que es de aplicación la normativa de protección del patrimonio Arqueológica contenida en su respectivo Catálogo.

El apartado 1 del artículo 10.5.6. de las Normas Urbanísticas donde dice:

1. *El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico los Planes Especiales de protección y/o Catálogos aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor de los siguientes sectores del Conjunto Histórico*

Sector nº 1	San Gil-Alameda.
Sector nº 2	San Luis.
Sector nº 3	Santa Paula-Santa Lucía.
Sector nº 5	San Bartolomé.
Sector nº 9	San Lorenzo-San Vicente.
Sector nº 9.1	Los Humeros.
Sector nº 10	Macarena.
Sector nº 13.1	Casa de la Moneda.
Sector nº 13.2	Plaza de Armas.
Sector nº 14	Triana.
Sector nº 16	San Julián-Cruz Roja.
Sector nº 17	La Trinidad.
Sector nº 23	Pirotecnia-Cross.
Sector nº 24	El Porvenir.
Sector nº 25	La Palmera.
Sector nº 27.1	El Puerto-Lámina de Agua. Torneo.
Sector nº 27.2	El Puerto-Lámina de Agua. Histórico.
Sector nº 27.3	El Puerto-Lámina de Agua. Puerto.

El apartado 1 del artículo 10.5.6. de las Normas Urbanísticas debe decir:

1. *El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico los Planes Especiales de protección y/o Catálogos aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor de los siguientes sectores del Conjunto Histórico*

Sector nº 1	San Gil-Alameda.
Sector nº 2	San Luis.
Sector nº 3	Santa Paula-Santa Lucía.
Sector nº 5	San Bartolomé.
Sector nº 9	San Lorenzo-San Vicente.
Sector nº 9.1	Los Humeros.
Sector nº 10	Macarena.
Sector nº 13	Arenal.
Sector nº 13.1	Casa de la Moneda.
Sector nº 13.2	Plaza de Armas.
Sector nº 14	Triana.
Sector nº 16	San Julián-Cruz Roja.
Sector nº 17	La Trinidad.
Sector nº 23	Pirotecnia-Cross.
Sector nº 24	El Porvenir.
Sector nº 25	La Palmera.
Sector nº 27.1	El Puerto-Lámina de Agua. Torneo.
Sector nº 27.2	El Puerto-Lámina de Agua. Histórico.

6. Corrección de error del apartado 4 del art. 5.2.6.

La subsanación consiste en eliminar el último inciso del apartado 4 del artículo 5.2.6. a fin de facilitar la interpretación posterior en la aplicación del alcance de la excepción expresada en el apartado tres del mismo artículo.

El apartado 4 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas donde dice:

*El artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.*

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. *En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior, salvo que en la fichas del Anexo venga expresamente prevista la reserva de vivienda protegida.*

El apartado 4 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas debe decir:

*El artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.*

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. *En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior.*

7. Corrección de error de la letra d) del apartado 5 del artículo 1.2.3. de las Normas.

El error consiste en completar la redacción de letra d) ya que provocado por una errata de edición se ha suprimido la parte final.

En consecuencia, se procede a la subsanación completando la letra d) del apartado 5 en los mismos términos que se deduce del art.3.1.d de la LOUA.

El artículo 1.2.3. 5 d) de las Normas Urbanísticas donde dice:

*d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la*

El artículo 1.2.3. 5 d) de las Normas Urbanísticas debe decir:

*d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos.*

8. Corrección de error del artículo 6.4.9. apartado 1 de las Normas

La errata consiste en que se ha omitido el almacenamiento en la regulación de las condiciones que deberán cumplir las actividades que se incluyen cada uso, a fin de no dejar sin regulación expresa el mismo.

El artículo 6.4.9.1. de las Normas Urbanísticas donde dice:

*1. Industria manufacturera*

El artículo 6.4.9.1. de las Normas Urbanísticas debe decir:

*1. Industria manufacturera y almacenamiento en general*

9. Corrección de error en la letra c) del apartado 2 del artículo 10.2.8. de las Normas a fin de clarificar el alcance de los Catálogos conforme al espíritu que se deduce de la propia Norma

La letra c) del apartado 2 del artículo 10.2.8. las Normas Urbanísticas donde dice:

*c) Los Catálogos estarán legitimados para determinar (...) Plano de Alturas*

La letra c) del apartado 2 del artículo 10.2.8. las Normas Urbanísticas debe decir:

*c) Los Catálogos estarán legitimados para confirmar (...) Plano de Alturas*

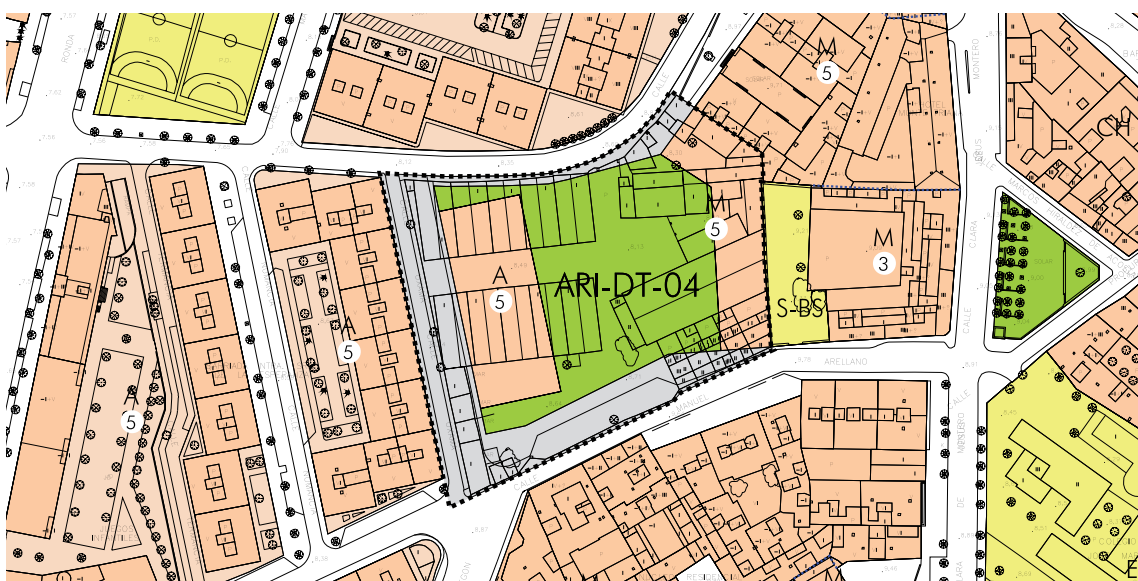


## B. EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

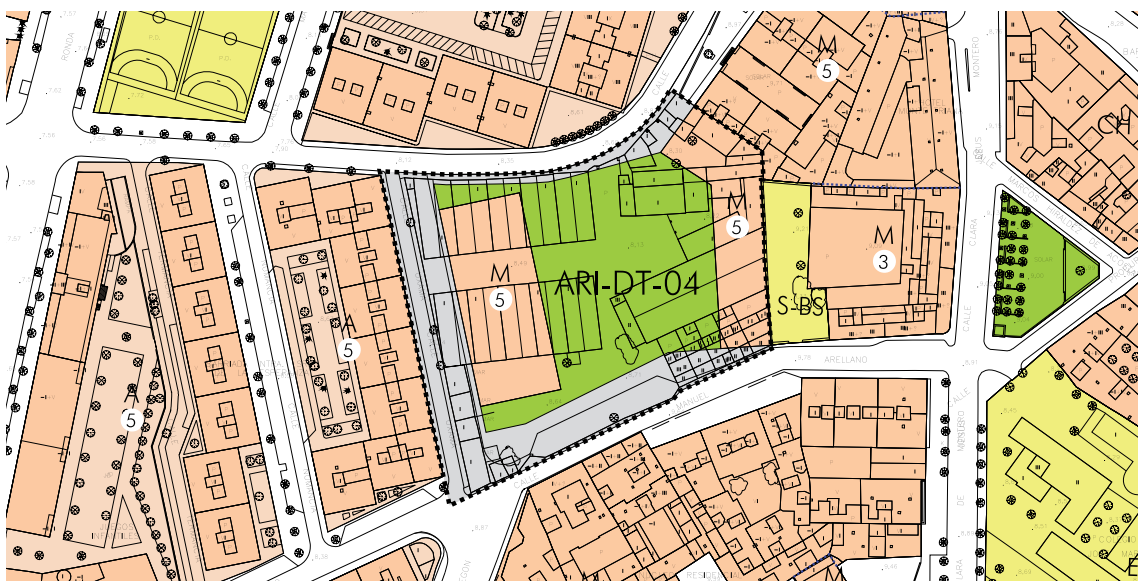
A continuación se procede a subsanar una serie de errores de representación en los planos de ordenación pormenorizada, en los que se han padecido imprecisiones puntuales en la labor de tramado de la calificación o catalogación concreta de algunas parcelas. Estas correcciones sólo pretenden el reconocimiento de las calificaciones o edificaciones existentes respecto de las cuales no existe voluntad acreditada del Plan por incorporar alteración alguna, o simplemente suponen proceder a delimitar correctamente y con precisión los límites de determinadas parcelas existentes (eliminando la extensión que de forma puntual se ha incorporado en algún caso debido a errores de la cartografía catastral sobre la configuración de la parcela), así como, en otros casos, ratificar las calificaciones otorgadas sobre una misma parcela en otros planos de ordenación del propio Plan General a fin de asegurar la coherencia interna de éste, eliminando imprecisiones o contradicciones.

1. Error en el Plano de Ordenación Pormenorizada, hoja 11-14, en el ARI-DT-04 Tejares

Se trata de un error en la ordenación del uso pormenorizado vivienda, ya que en el plano de ordenación pormenorizada hoja 11-14 consta como Edificación Abierta (A), cuando debería ser Edificación en Manzana (M). Así mismo dicho error se manifiesta en el plano de la ficha del Área de Reforma Interior correspondiente. En cualquier caso, se trata de un error que ya se pretendía subsanar en el Documento aprobado por Excmo. Ayuntamiento Pleno el 14 de junio de 2006 (Memoria Justificativa pág. 107) y que pese a manifestar esta voluntad no se materializó en los planos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

2. Error en el Plano de Ordenación Pormenorizada, hoja 13-14, con relación a la calificación de la parcela de calle Mallén 7

Se trata de una vivienda unifamiliar con jardín que el PERI SB-2 (Plan Especial Avda. Kansas City) protege el jardín y cataloga la edificación con protección D (Protección parcial grado 2). En el Nuevo Plan General, plano de ordenación pormenorizada 13-14, pretende incorporar un uso público en la misma, y así se califica la parcela como equipamiento SIPS (S), pero sin embargo no ha previsto ninguna figura de gestión al respecto. Por ello, es preciso identificar esta actuación pública.

Así mismo se considera como error no haber incluido en el Catalogo periférico la ficha con la catalogación de la citada parcela.

Por ello, la subsanación consiste en identificar la parcela de calle Mallén, 7 con 1.297 m<sup>2</sup> calificada de SIPS entre las actuaciones simples de Equipamiento en suelo urbano consolidado del Plan General bajo la denominación de ASE- DN-02 Mallén. En congruencia con lo anterior, se identifica la actuación simple en el plano de ordenación general o.g.08.

De igual modo, se incorpora en el catalogo periférico (CP.114) la parcela señalándose a tal efecto las condiciones de protección y ordenación de la edificación.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ASE-DN-02</b>	<b>MALLÉN</b>
BARRIO CIUDAD	N-1	HOJA 13-14
		ÁREA DE REPARTO -

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Obtención de un edificio de interés histórico y arquitectónico para equipamiento, con el fin de mejorar el Sistema de Equipamientos de la ciudad y completar la política de reequilibrio y reequipamiento de los Barrio-Ciudad.

Se trata de una vivienda unifamiliar con jardín, incluida en el Catálogo Periférico y en el PERI-SB-2, con protección del jardín y catalogación D de la vivienda. Se destina a uso genérico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

SUPERFICIE m <sup>2</sup> SUELO	USO PORMENORIZADO:	TIPO	CLASE
1.297 m <sup>2</sup>		SIPS	-

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

**PROGRAMACIÓN**

SEGUNDO CUATRIENIO

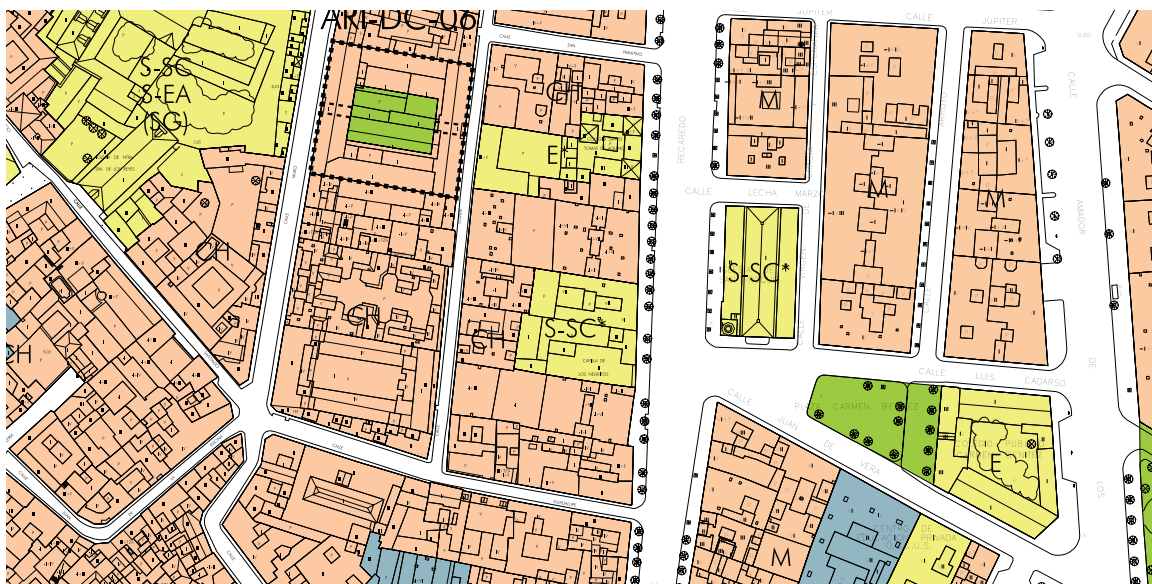
NUEVA FICHA DE ÁMBITO GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO



- 3. Error de tramado en el Plano de Ordenación Pormenorizada, hoja 13-14, con relación a la calificación de la parcela contigua a la Capilla de los Negritos, localizada en calle Recaredo nº 21

Se trata de una confusión de la parcela correspondiente al colegio Santo Tomas de Aquino ya que aparece equivocada en la cartografía. En el plano de ordenación pormenorizada 13-14 se ha tramado como S-SC\* la parcela contigua a la Capilla de los Negritos cuando su calificación correcta es la de residencial Centro Histórico (CH). Asi mismo esta corrección exige la adecuación de los planos de Catalogación y Alturas del Centro Histórico.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

- 4. Error de tramado en el Plano de Ordenación Pormenorizada, hoja 13-13, con relación a la calificación de la parcela de calle Venecia,13

El error consiste en calificar toda una parcela ya edificada como educativo privado (E\*) por el simple hecho de que una parte del mismo esté ocupado por una Academia en planta baja cuando la mayoría del edificio se destina a usos residenciales. El error se acredita porque la calificación de equipamiento privado no puede arrastrar al uso mayoritario residencial, teniendo presente además que el uso de equipamiento privado es un uso compatible con el residencial. Por ello, se propone corregir el plano estableciendo para la parcela la Ordenanza de Edificación Abierta (A).



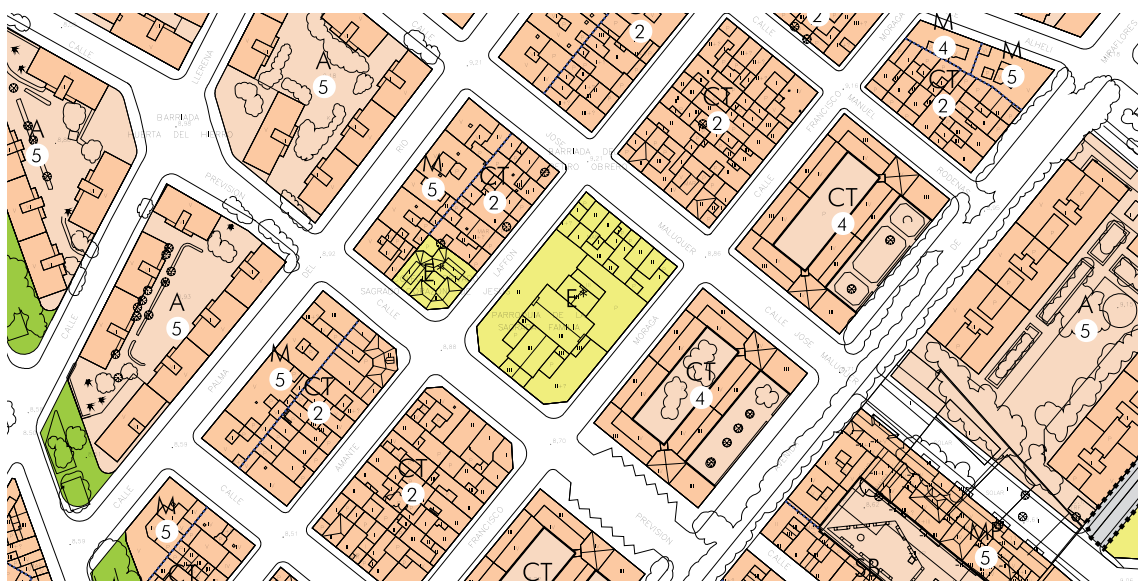
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



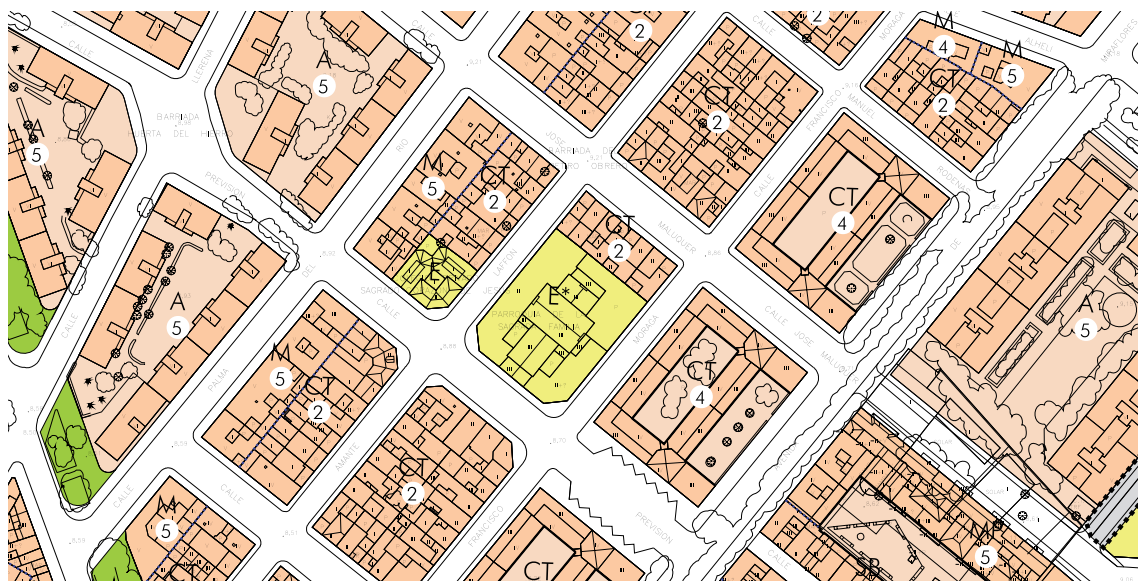
TEXTO REFUNDIDO

- 5. Error de tramado en el Plano de Ordenación Pormenorizada, hoja 13-12, casas junto a Parroquia Sagrada Familia

La subsanación consiste en reconocer la calificación de residencial (CT, 2 plantas) tal y como prevé el Plan del 87 para las viviendas existentes junto a la Parroquia Sagrada Familia, reconociendo como equipamiento privado exclusivamente la parcela realmente ocupada por la Parroquia Sagrada Familia. De igual forma, se procede a eliminar el asterisco representativo de uso privado de la parcela calificada de equipamiento en la manzana situada frente a la Parroquia, por ser de titularidad pública.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



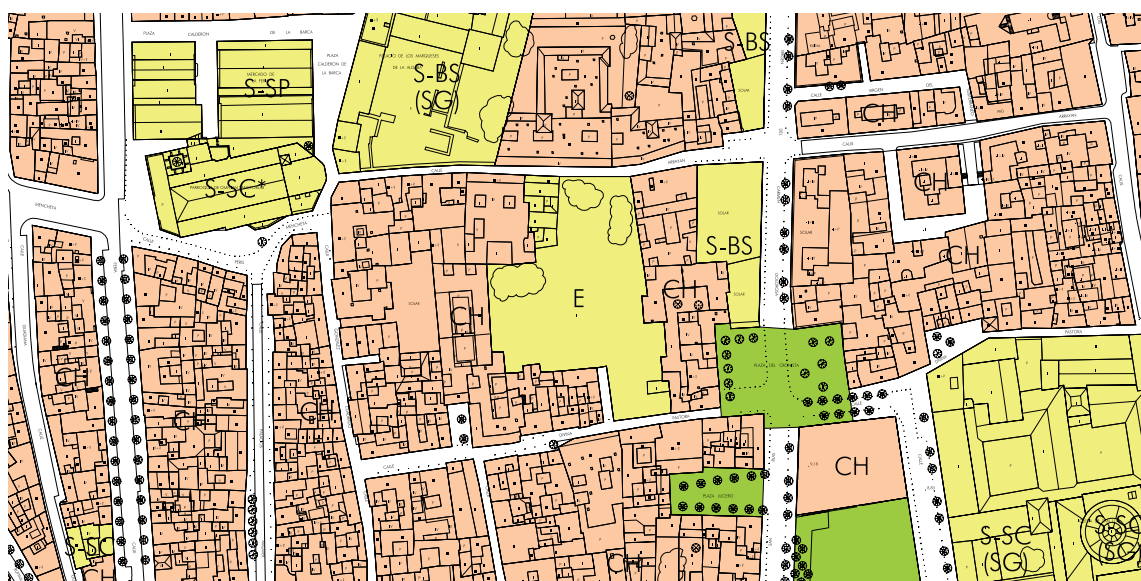
TEXTO REFUNDIDO



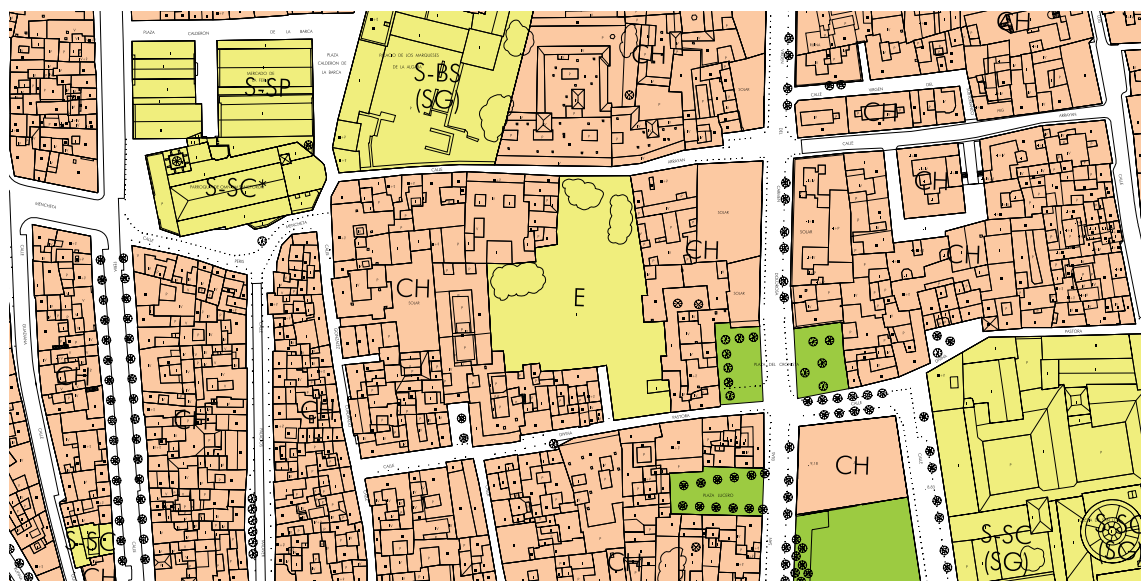
6. Error de tramado en el equipamiento en calle Arrayán-Divina Pastora

Se constata error sobre las determinaciones recogidas en Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 12-13, del nuevo Plan General, ya que se ha incluido en el equipamiento Educativo (E), la parcela contigua de la calle Arrayán. Dicha parcela está calificada de uso residencial y catalogada E, en el Plan Especial de San Luis, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1998. Sobre dicha parcela el Nuevo Plan no prevé ninguna actuación simple de equipamiento.

Constatado dicho se propone su corrección que consiste en calificar la mencionada parcela para uso residencial, ordenanza Centro Histórico (CH).



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO



7. Error de tramado en la representación de la manzana localizada en la Plaza Miguel Montoro Gómez

Se ha detectado que la manzana localizada en la Plaza Miguel Montoro Gómez, calificada como SIPS Bienestar Social en el Nuevo Plan General, tal y como consta en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa hoja 17-14, está ocupada por edificaciones residenciales, aunque parcialmente ocupada por el "Hogar del Pensionista".

Entendiendo que el uso mayoritario es el residencial y que no se ha previsto ninguna actuación simple de equipamiento, se procede a la subsanación manteniendo la calificación del Plan General del 87, esto es uso residencial, ordenación Suburbana (SB)



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006

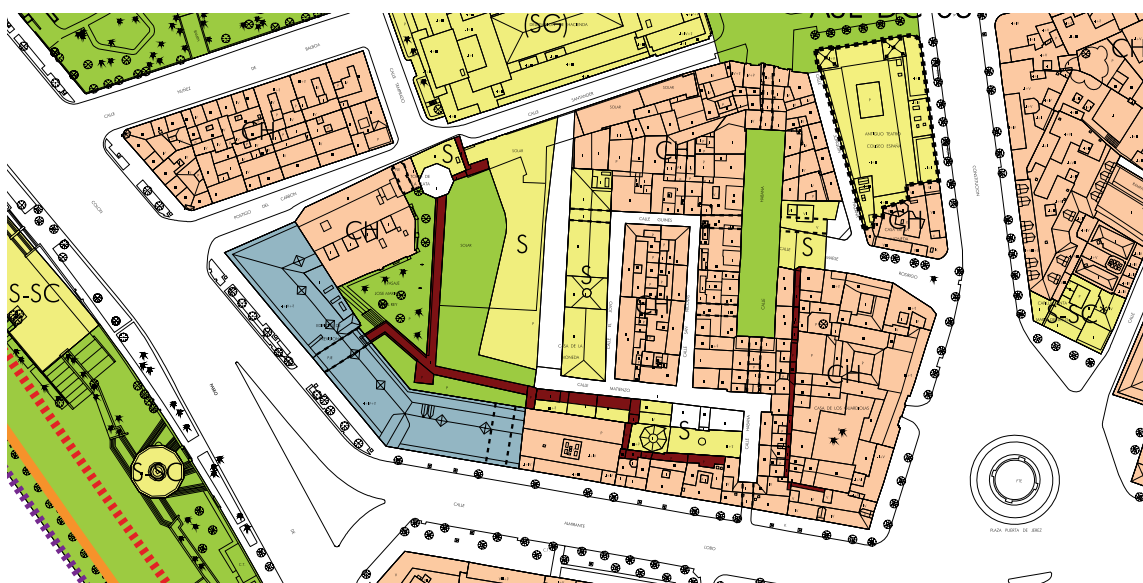


TEXTO REFUNDIDO

- 8. Error de tramado en la representación de la parcela de Torre de la Plata y la esquina entre las calles Matienzo y Habana

Se pone de manifiesto una errata en la representación de dos parcelas calificadas de SIPS en el ámbito del Plan Especial del Sector 13.1 "Casa de la Moneda", concretamente: la Torre de la Plata y la esquina entre las calles Matienzo y Habana que han quedado sin color. El error afecta solamente a la trama, pues las alineaciones exteriores y las etiquetas son correctas.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en colorear dichas parcelas con la trama de uso dotacional, dando de este modo congruencia a la representación gráfica del plano.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

9. Error de tramado en parcela del recinto del Palacio de Exposiciones y Congresos

Se ha detectado en el plano de ordenación pormenorizada que parte de la parcela del Palacio de Exposiciones y Congresos ha quedado sin tramar procediendo en consecuencia a subsanar este error a fin de hacerlo congruente con la delimitación y calificación otorgada en el plano de ordenación estructural o.e.04.









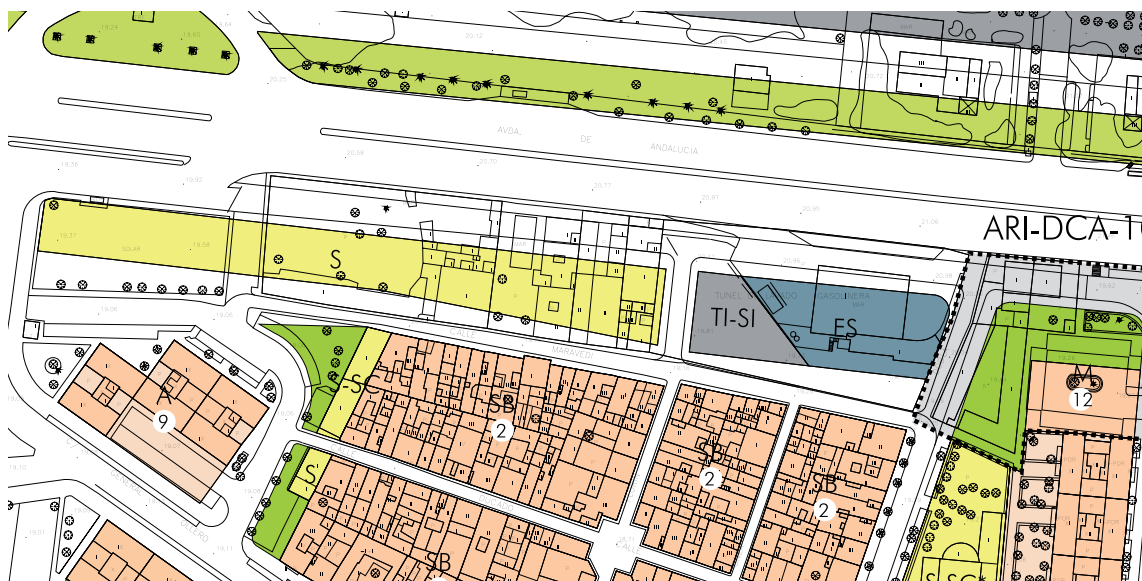
10. Error de tramado detectado sobre la parcela en Avenida de Andalucía

Se pone de manifiesto que hay una errata en la representación de una parcela calificada SIPS en la Avenida de Andalucía, plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 15-14), que afecta solamente a la trama, pues la alineación exterior y la etiqueta son correctas. El error consiste en que parte de la parcela SIPS se ha dejado sin tramar de su color.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en colorear dicha parcela con la trama de uso dotacional, dando de este modo coherencia a la representación gráfica del plano.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006

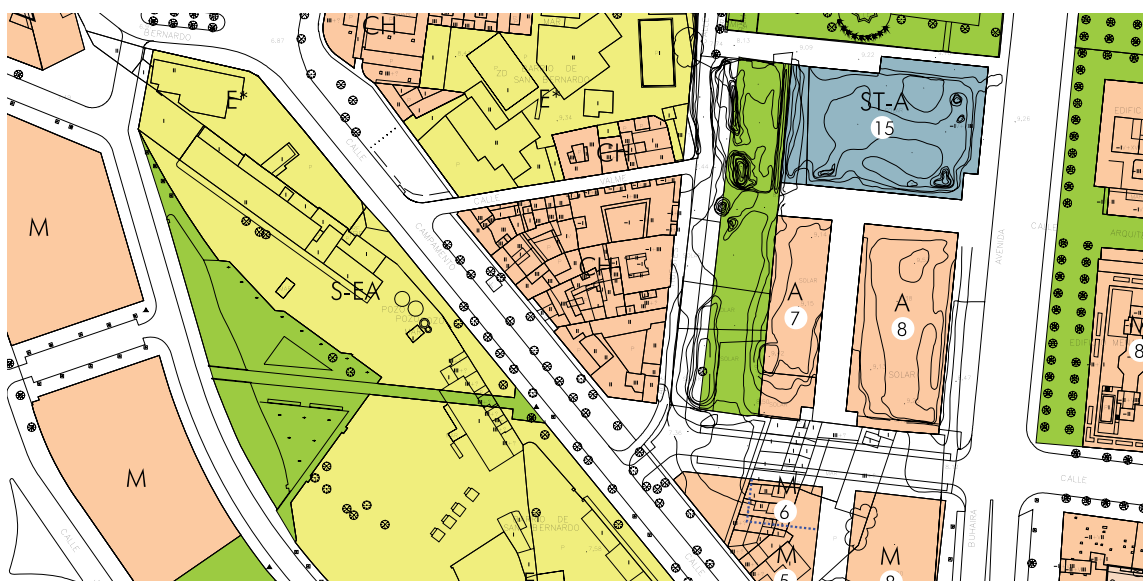


TEXTO REFUNDIDO

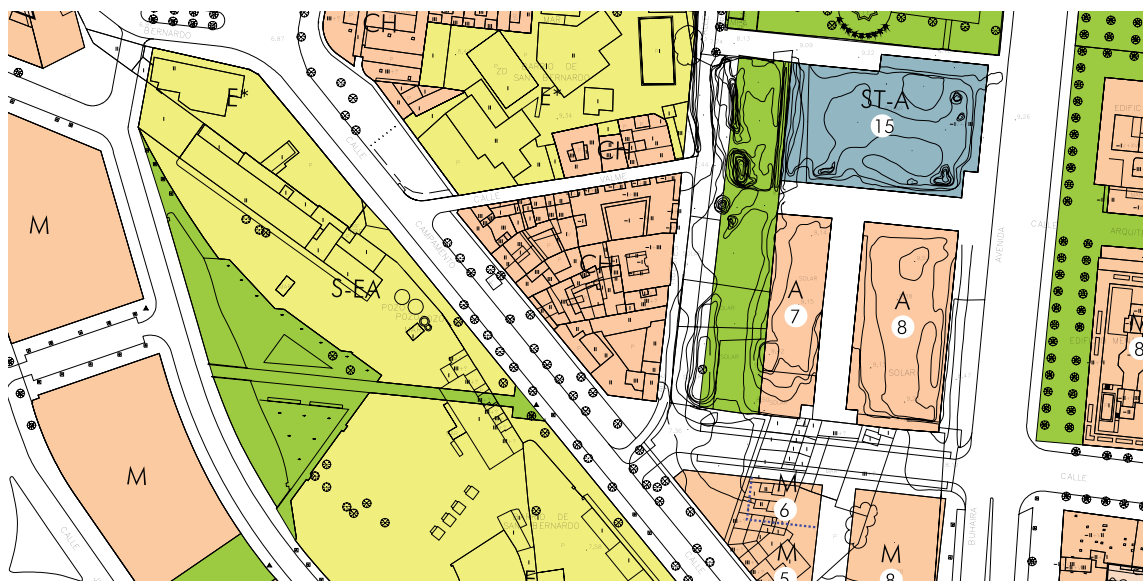
11. Error de tramado en la definición de la alineación de la parcela en calle Campamento nº 27

Se pone de manifiesto que hay una errata en la alineación de la parcela calificada CH en la calle Campamento nº 27 que afecta a la trama y a la alineación exterior de la parcela, plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 13-15).

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en colorear dicha parcela con la trama de uso residencial y corregir la alineación exterior, reconociendo su situación actual de parcela edificada y alineada a vial, tal como recogía el Plan de 87, sin que, en consecuencia, exista voluntad de alterar la alineación



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006

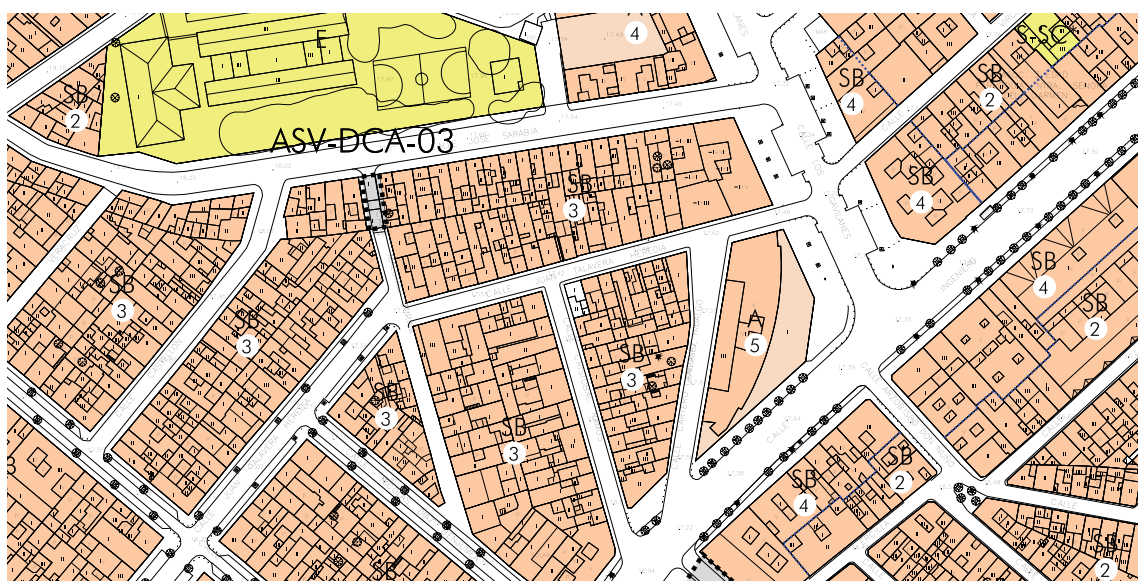


TEXTO REFUNDIDO

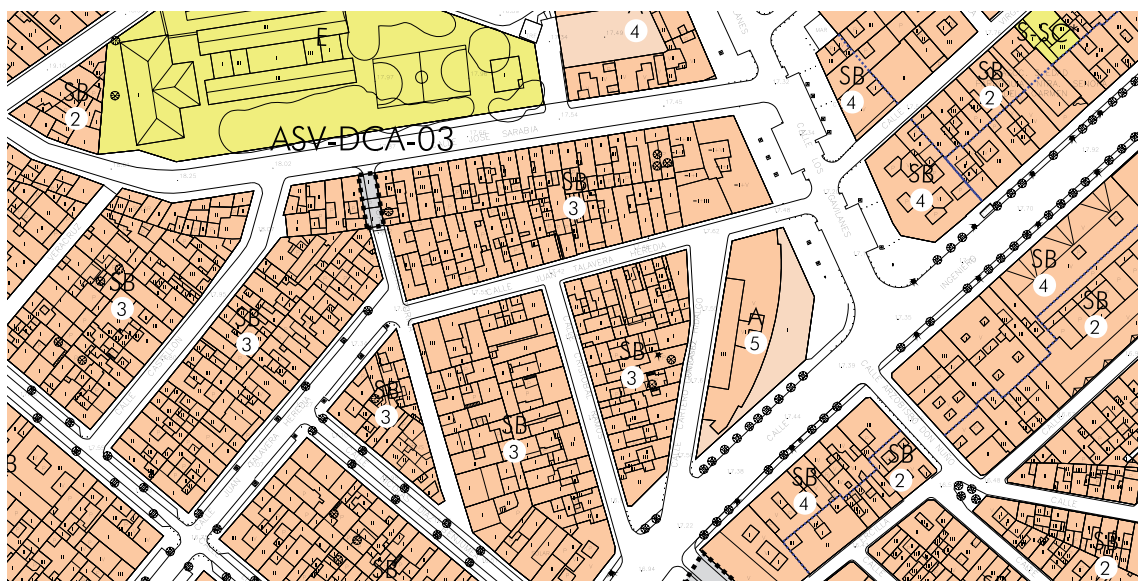
12. Error de tramado en la calificación de la parcela situada en la esquina entre las calles Juan Talavera Heredia y Cristóbal Ramos

Se pone de manifiesto que hay una errata en la en la calificación de la parcela situada en la esquina entre las calles Juan Talavera Heredia y Cristóbal Ramos que afecta a la trama y a la alineación exterior de la parcela, plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 15-16) que afecta a la trama y a la alineación exterior de la parcela.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en colorear dicha parcela con la trama de uso residencial, zona de ordenanza SB, y corregir la alineación exterior, reconociendo su situación actual de parcela edificada y alineada a vial, tal como recogía el Plan de 87.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



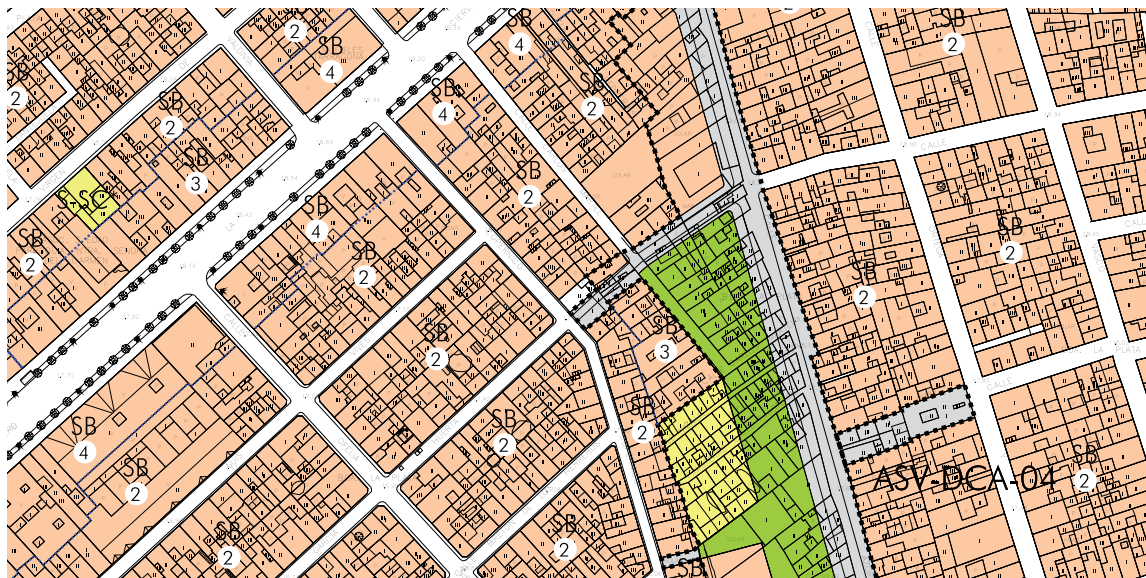
TEXTO REFUNDIDO



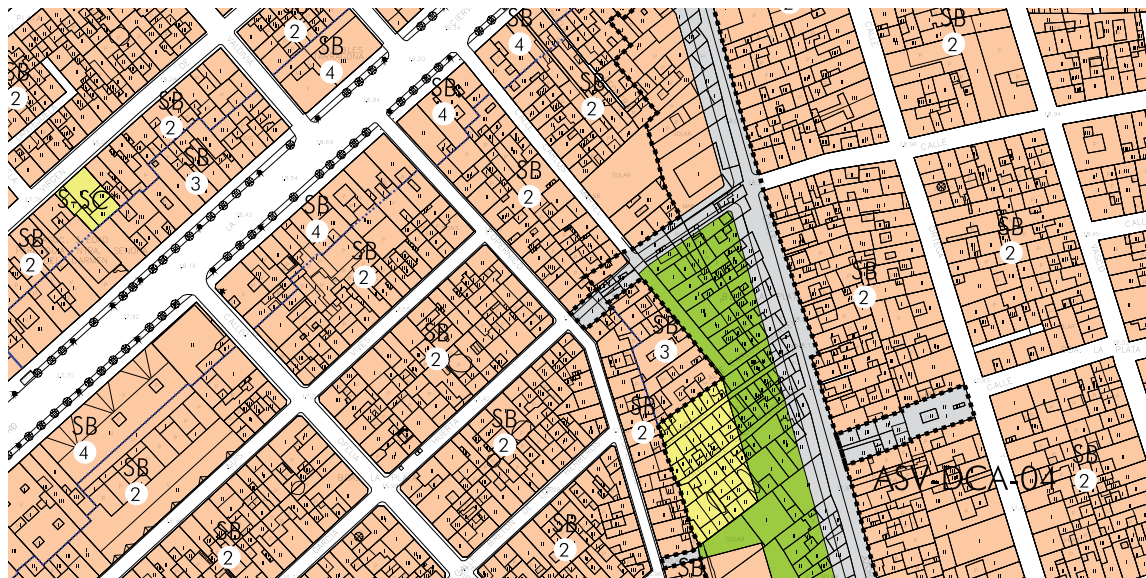
13. Error de tramado en la calificación de la parcela situada en la calle Copérnico nº 21

Se pone de manifiesto que hay una errata en la calificación de la parcela situada en la calle Copérnico nº 21 que afecta a la trama y a la alineación exterior de la parcela, plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 15-16).

Constatado dicho error se propone su corrección, que consiste en colorear dicha parcela con la trama de uso residencial, zona de ordenanza SB, y corregir la alineación exterior, reconociendo su situación actual de parcela edificada y alineada a vial, tal como recogía el Plan de 87.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006

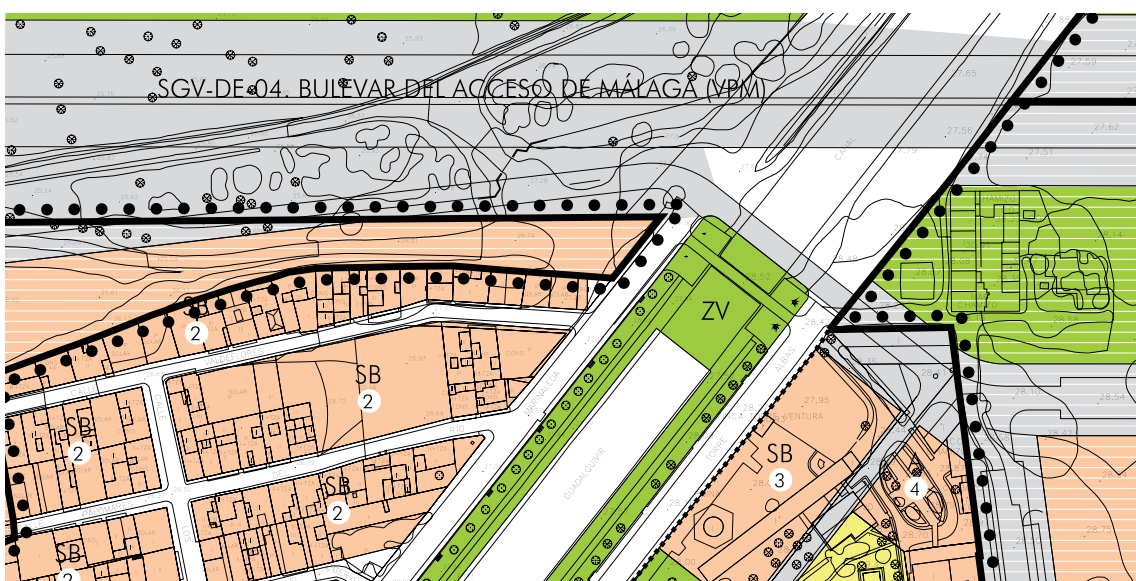


TEXTO REFUNDIDO

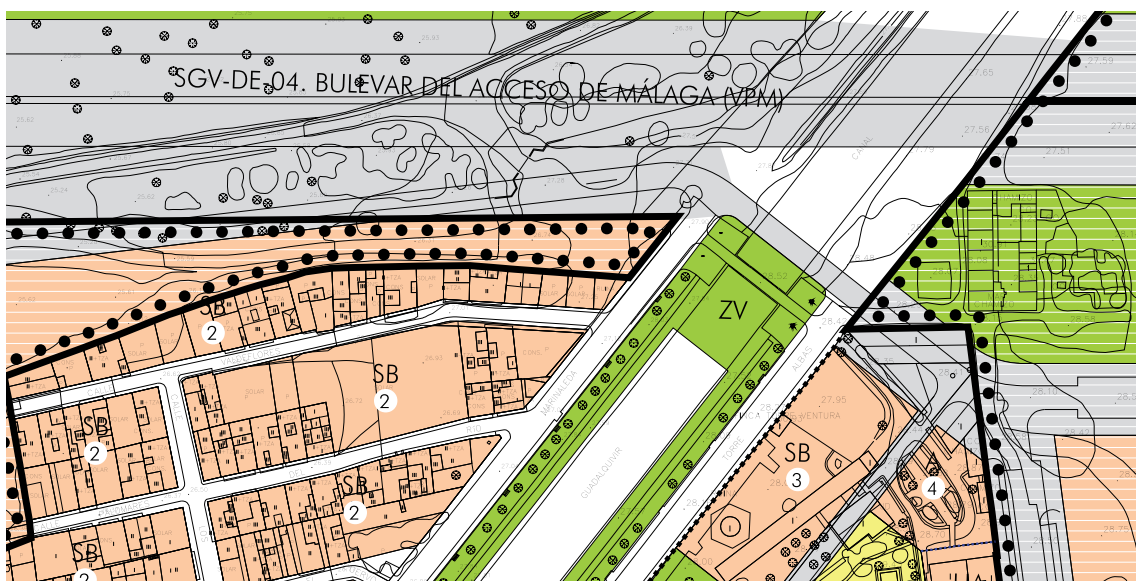


14. Error de tramado en parte de la parcela calle Marinaleda esquina Valdeflores

Se procede a reconocer la alineación existente en parte de la parcela calle Marinaleda esquina Valdeflores al no existir voluntad del Plan de rectificar el trazado viario actual pues al margen de no preverse actuación simple de viario alguna, la corrección del mismo resultaría ineficaz y carente de justificación. Por ello se procede a establecer la alineación actual y el tramado de residencial en la parcela afectada.



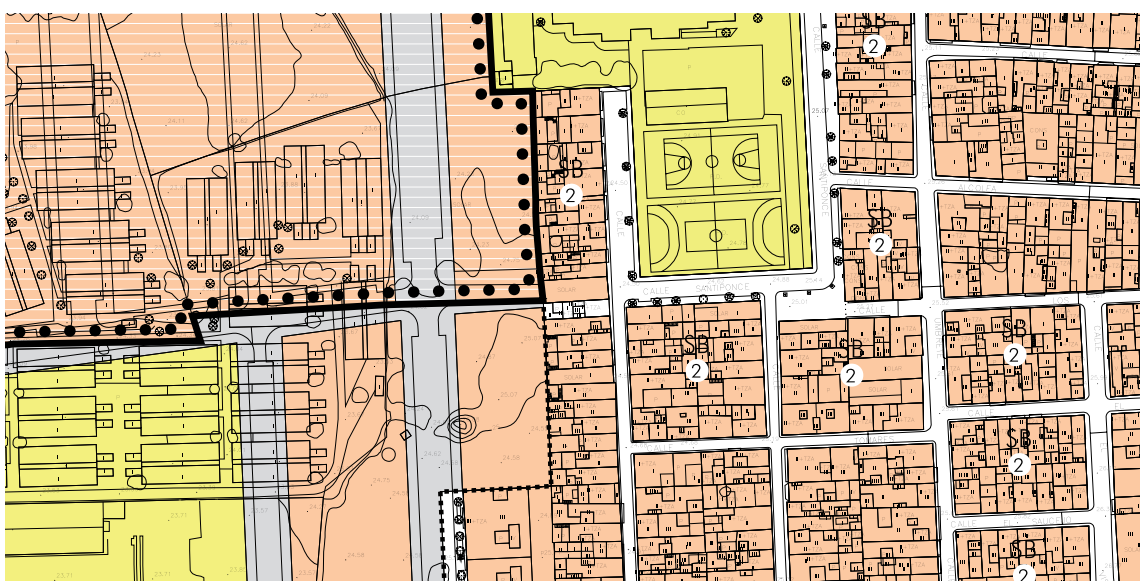
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



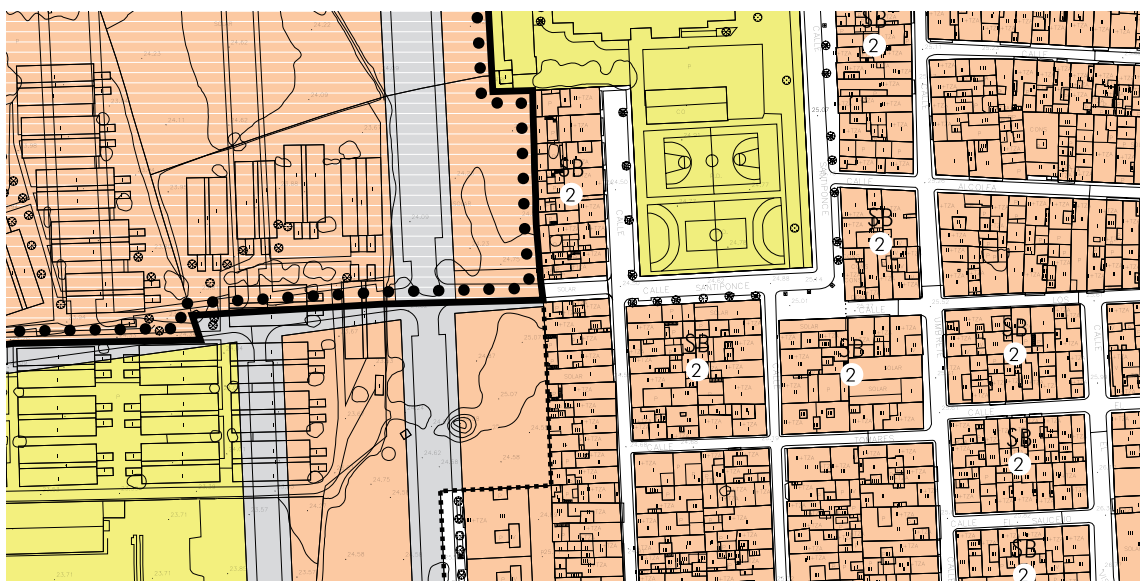
TEXTO REFUNDIDO

- 15. Error de tramado en el trazado del viario de conexión entre la calle Santiponce y el vial de nueva creación del API-DE-02

Lo grafiado en el Documento aprobado como conexión entre la Calle Santiponce y el viario del API DE 02 supone un trazado que plantea dicha conexión sobre parcelas ya edificadas provocando al mismo tiempo una desviación infundada de la alineación debiendo subsanarse trazando dicha conexión sobre la parcela vacante que da continuidad a la citada alineación.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



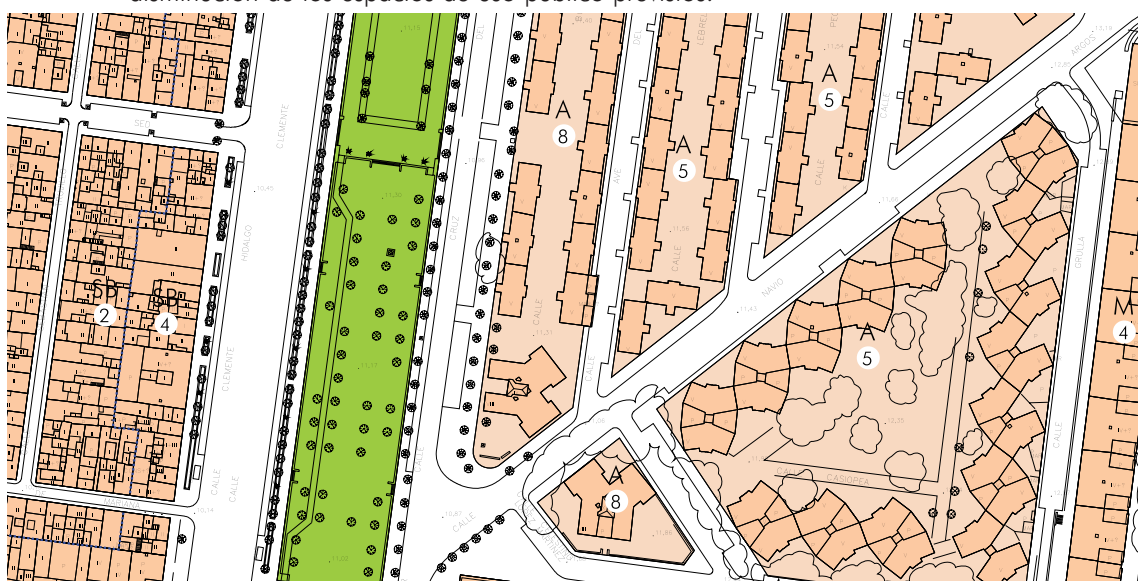
TEXTO REFUNDIDO

16. Error en la definición de la alineación en calle Ave del Paraíso

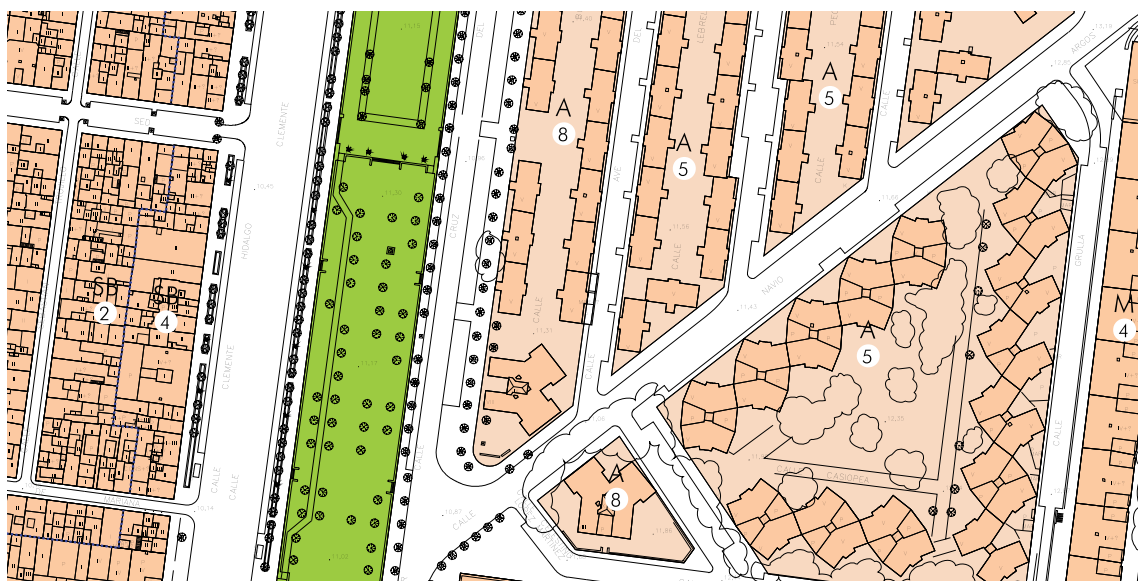
En el plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 14-15) del plano de ordenación pormenorizada completa, se pone de manifiesto que hay una errata en la alineación de la manzana calificada A, situada en la calle Ave del Paraíso. El error afecta a la trama y a la alineación exterior de la parcela. Se trata de una apertura de viario propuesta por el Nuevo Plan en una zona calificada Am en el Plan General de 1987. La errata se produce al tramar de "Superficie edificada de Parcela" dos patios en fachada de uno de los bloques.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en ajustar la alineación exterior al resto de la edificación y corregir la trama de uso residencial.

Esta corrección no supone, en ningún caso, aumento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico; ni incremento de alturas, densidad o nº de viviendas, ni disminución de los espacios de uso público previstos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



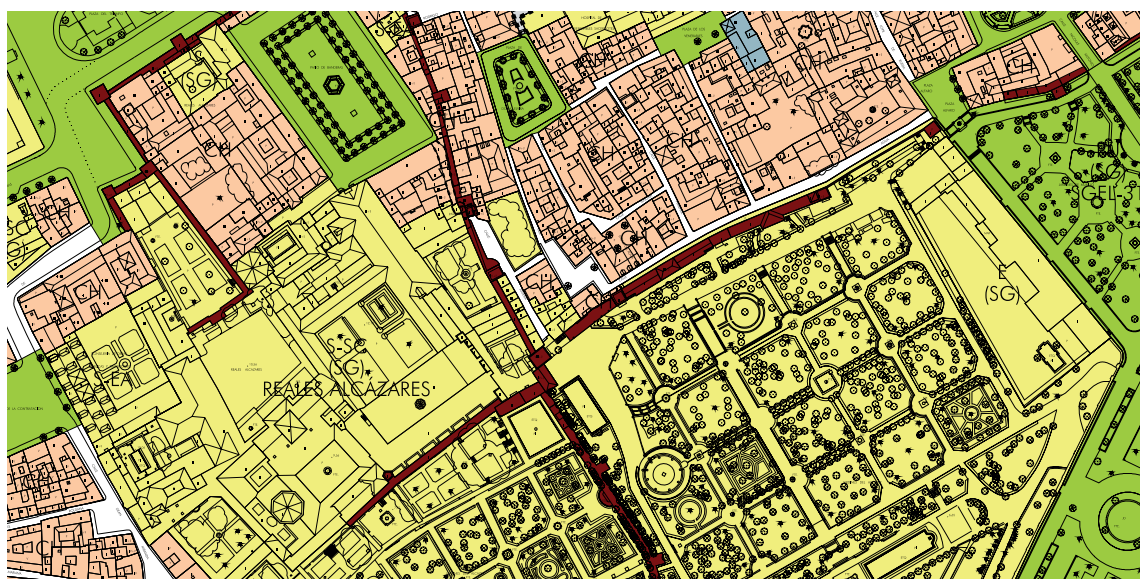
TEXTO REFUNDIDO



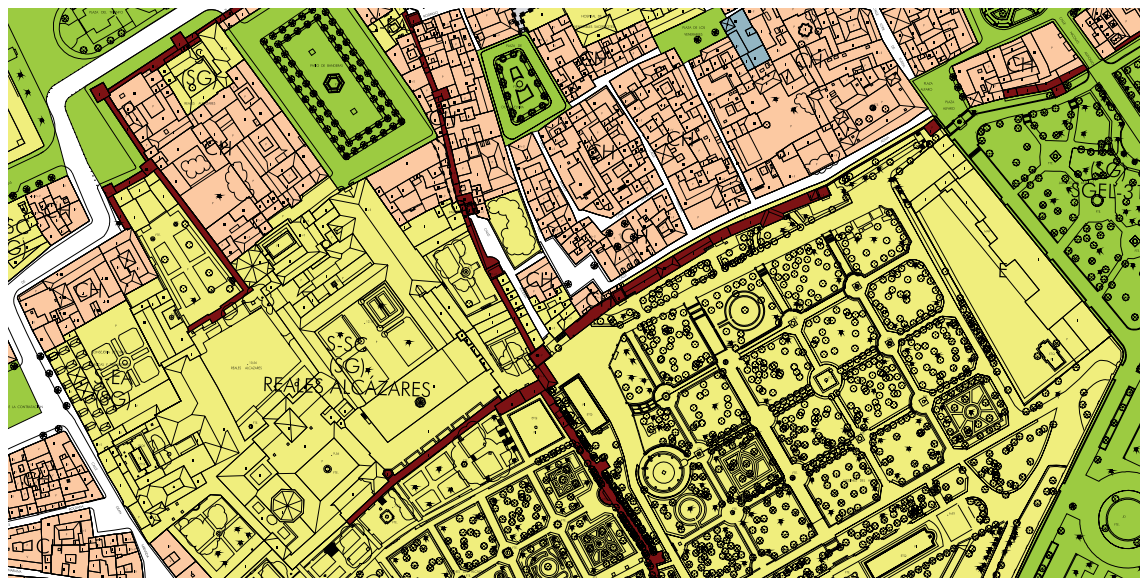
- 17. Error detectado sobre la etiqueta de la parcela de Plaza de la Contratación nº3 y la parcela de Murillo nº 2. Mantenimiento de la coherencia entre planos

Se pone de manifiesto que hay una errata en la hoja 12-14 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa, por cuanto se ha alterado la ubicación de la etiqueta de Sistema General (SG) de dos parcelas de uso dotacional, concretamente: la parcela calificada S-EA, en la Plaza de la Contratación nº 3, antigua sede de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la que no aparece la etiqueta (SG); y la parcela calificada E situada en Murillo nº 2, Guardería infantil, en la que debe eliminarse la etiqueta (SG).

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en etiquetar las parcelas S-EA (SG) y E, respectivamente, según su categoría, tal como aparece graficado en el plano o.e.04 Estructura del Territorio. Sistemas Generales, dando de este modo coherencia a ambos planos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

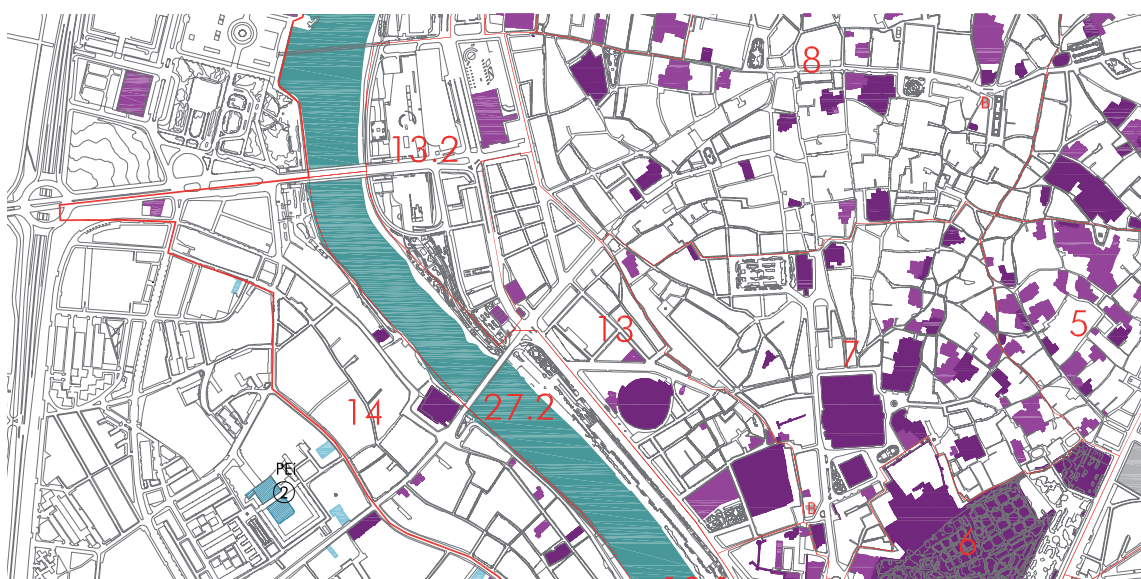


- 18. Error sobre representación gráfica del Puente de Triana. Mantenimiento de la coherencia entre planos

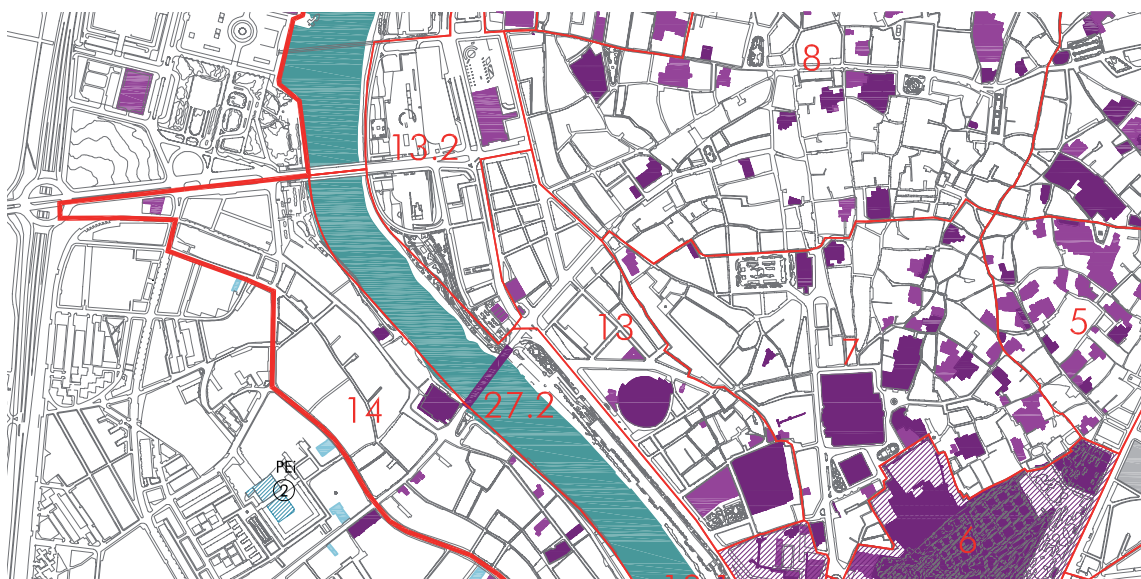
Se pone de manifiesto una errata en el plano o.e.10. Protección Especial: Ámbitos y Elementos con Valores Singulares en la que se omite el Puente de Triana, catalogado A.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en incluir el Puente de Triana en dicho plano, tal como aparece grafiado en la hoja 12-13 del plano Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas, dando de este modo congruencia a ambos planos.

De igual modo, en el plano o.e.10 se procede a recuperar el tramado de SECTORES BIC (DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL), según indicaba su leyenda, tal como aparecía correctamente grafiado en el documento aprobado provisionalmente.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



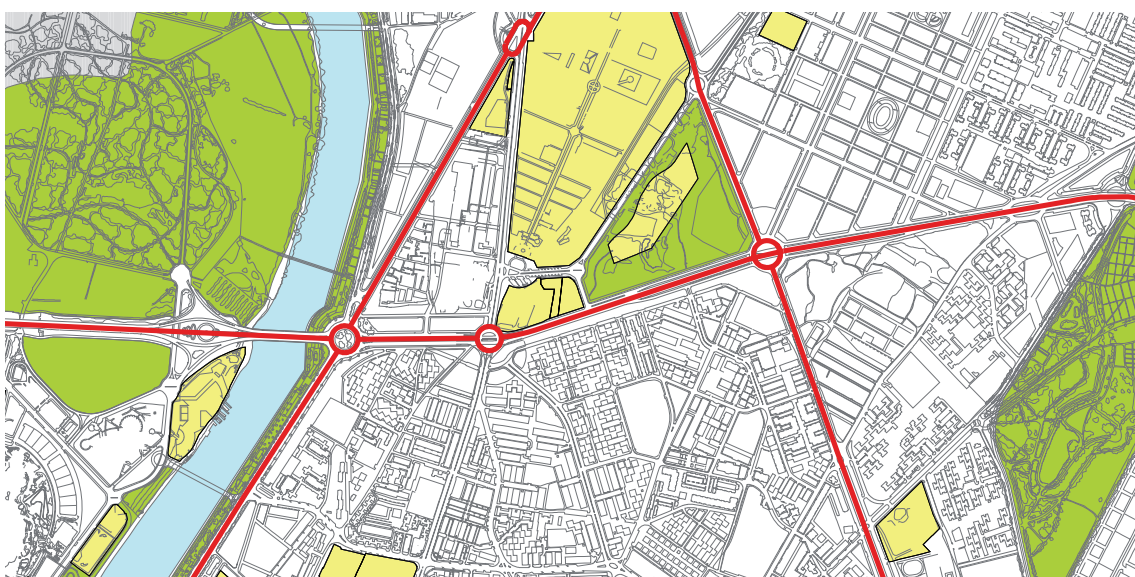
TEXTO REFUNDIDO

- 19. Error en la delimitación de dos parcelas situadas en la Ronda Norte. Mantenimiento de la coherencia entre planos

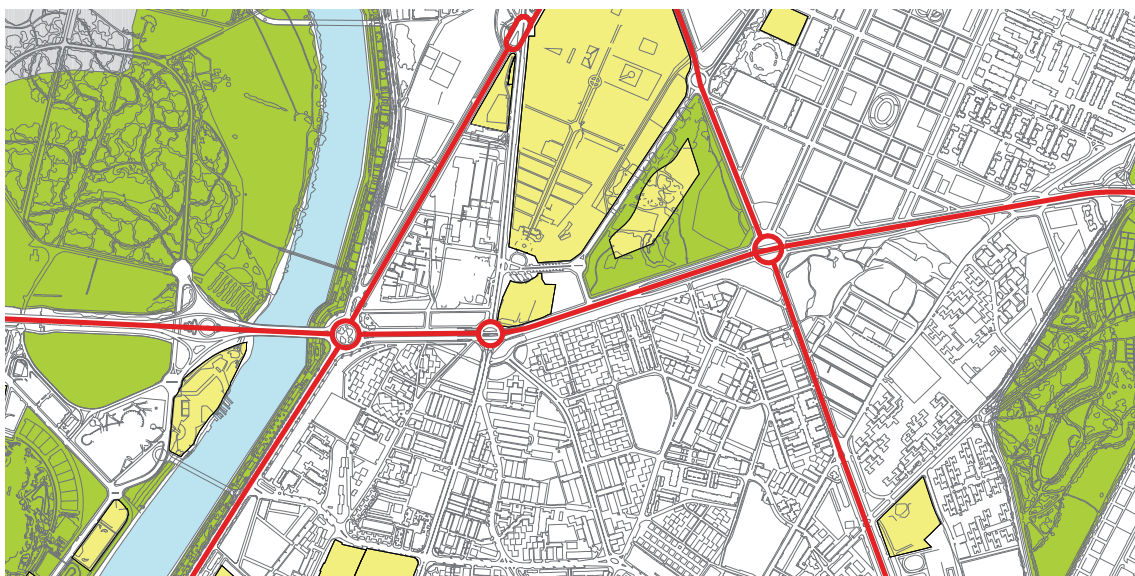
Se pone de manifiesto que hay una errata en el plano o.e.04, en la categoría de dos parcelas calificadas S y S-SP\* (Tanatorio), situadas en la Ronda Norte, localizadas entre el Hospital de San Lázaro y el Parque Urbano - Parque Norte.

Constatado dicho error se propone su corrección que consiste hacer congruente el plano o.e.04 tal como aparecen reflejadas en el plano de ordenación pormenorizada completa (hoja 13-11) a fin de clarificar su categoría de sistema local.

Esta subsanación no supone mas que reconocer tal como recogía el Plan de 87, el carácter de equipamiento del mismo y su gestión privada.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO



20. Error en el plano de ordenación o.e.01 en la representación de una parte del Parque Metropolitano SGEL-4 en contradicción con otros planos de ordenación estructural. Mantenimiento de la coherencia entre planos

El Parque Metropolitano Margen Derecha PM (SG) SGEL-4 está considerado en el Plan General como un sistema general sin clasificación de suelo por considerarse de carácter singular o metropolitano, tal como se deduce de los Planos de Ordenación Estructural o.e.03, o.e.04 y o.e.08.



No obstante, en el plano o.e.01 aparece una parte de dicho sistema general sin trama de color alguno (apareciendo en blanco), pudiendo inducir una interpretación incorrecta, como sería que la ausencia de color significase su clasificación como Suelo No Urbanizable, cuando no es ésta la voluntad del Plan como se deduce con claridad del resto de planos de ordenación estructural señalados. En consecuencia procede subsanar el error en el citado plano o.e.01 otorgándole la trama de color (gris) correspondiente a los sistemas generales de carácter metropolitano que se han excluido de la clasificación.





- 21. Ajustar el trazado final de la línea 1 del Metro de Sevilla que discurre por el Parque Metropolitano Riberas del Guadaíra. Mantenimiento de la coherencia entre planos

En el plano de ordenación pormenorizada completa (hojas 15-17 y 15-18) se pone de manifiesto que hay una errata en la trama parcial de dos parcelas, concretamente en los tramos grafiados del Metro que discurren sobre la parcela PM (SG) SGEL-5 Parque Riberas del Guadaíra y la parcela E (SG) Universidad Pablo de Olavide. El error afecta a la representación gráfica del trazado del "METRO DE SEVILLA. LÍNEA 1 EN VIADUCTO". de igual forma se procede a reajustar su trazado concreto actualizando el tramo del metro en esta zona conforme al Proyecto Ejecutivo aprobado.



Constatado dicho error se propone su corrección que consiste en grafiar dichas parcelas con la trama "Uso Dotacional. Transportes e Infraestructuras Básicas. Ferroviario" (TI-F), tal como aparecen en el plano o.e.04 relativo a los Sistemas Generales, dando de este modo congruencia a ambos planos.



21. Reconocimiento en el plano de ordenación pormenorizada completa de las Cocheras Metrocentro

Se constata la existencia de un error consistente en que la parcela prevista para la localización de las cocheras del Metrocentro (localizadas, junto a la Estación de Autobuses del Prado de San Sebastián en Avenida de Málaga) aparece con la calificación de residencial en manzana (M), en clara contradicción con el planeamiento específico de protección aprobado.

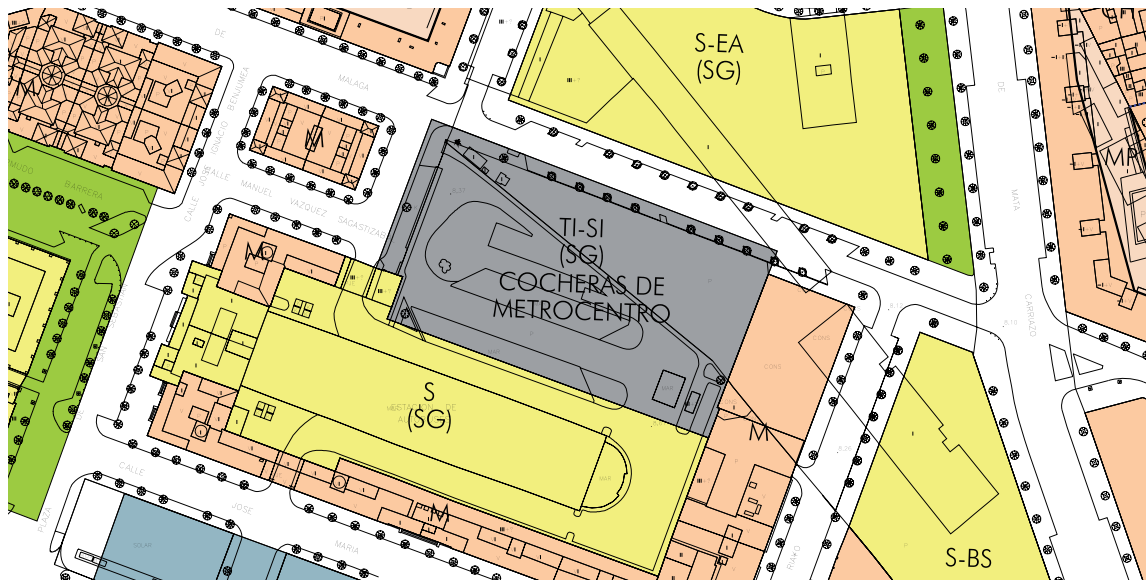
Así pues, se procede a la subsanación de la hoja 13-15 del Plano de Ordenación Pormenorizada, manteniendo la calificación del Plan Especial del Conjunto Histórico Sector 20 "Estación de San Bernardo", esto es Sistema de Comunicaciones e incorporando la calificación equivalente establecida por el Nuevo Plan General: TI-SI.

Esta subsanación no supone más que reconocer tal como recoge del Plan Especial del Conjunto Histórico Sector 20 "Estación de San Bernardo", el carácter dotacional del mismo y clarificándose el carácter de sistema de equipamiento del mismo.

En este sentido se recuerda que conforme a la Memoria de Ordenación de este Plan General (Capítulo XIII), y se establece en el artículo 10.2.3 de sus Normas, este Plan asume con carácter general la ordenación detallada establecida en el Plan Especial del Sector 20 del Conjunto Histórico, no incorporando más alteración de contenidos, que el establecimiento de una calificación de equipamiento público en una de las parcelas de su ámbito de titularidad de la Junta de Andalucía, reconociendo el carácter de servicios administrativos. De otra parte, también procede a incorporar las determinaciones de altura de las parcelas calificadas como residencial manzana, pero en este caso, no incorpora innovación pues lo único que realiza el Plan General es recoger las determinaciones del Plan Especial. Por ello, debe entenderse que al no incorporarse de forma expresa en el Capítulo XIII de la Memoria la voluntad del Plan de alterar la calificación de sistema de comunicaciones en la parcela en cuestión, debe procederse a subsanar el error acontecido en el documento de 14 de junio de 2006.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO



22. Error sobre pasaje que conecta la calle Pasaje Mallol con la calle Enladrillada

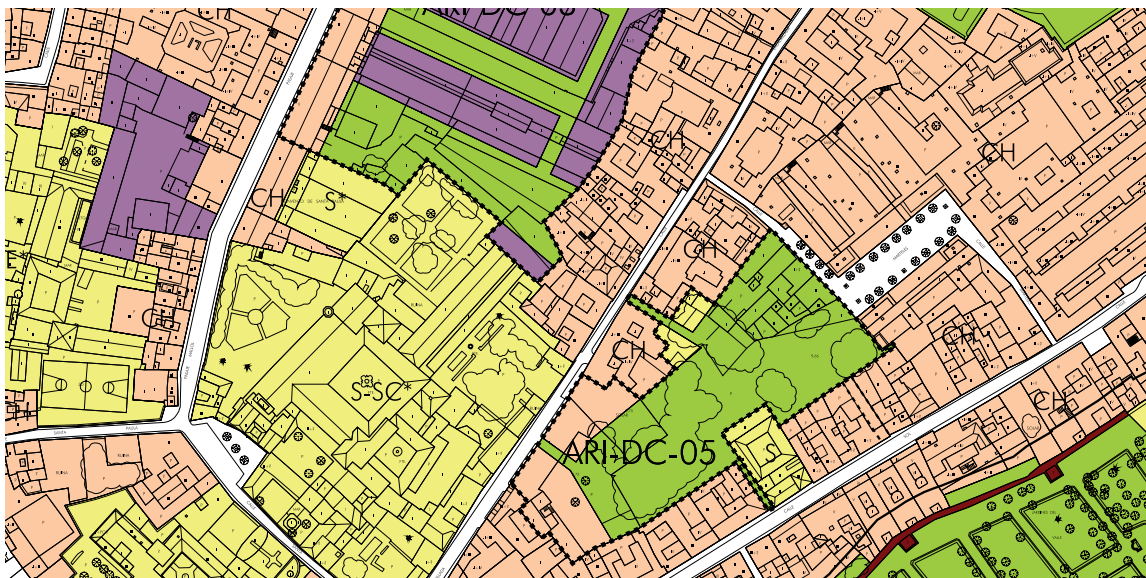
Se constata error en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 13-13, del nuevo Plan General, sobre el hecho de que no aparezca grafiado el pasaje peatonal que une la calle Pasaje Mallol con la calle Enladrillada.

El Plan General ha asumido en su integridad el Plan Especial de Protección "Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía, incluyendo UA-1, que pasa a denominarse ARI-DC-03 "Pasaje Mallol", así como todas las Condiciones Particulares del mismo.

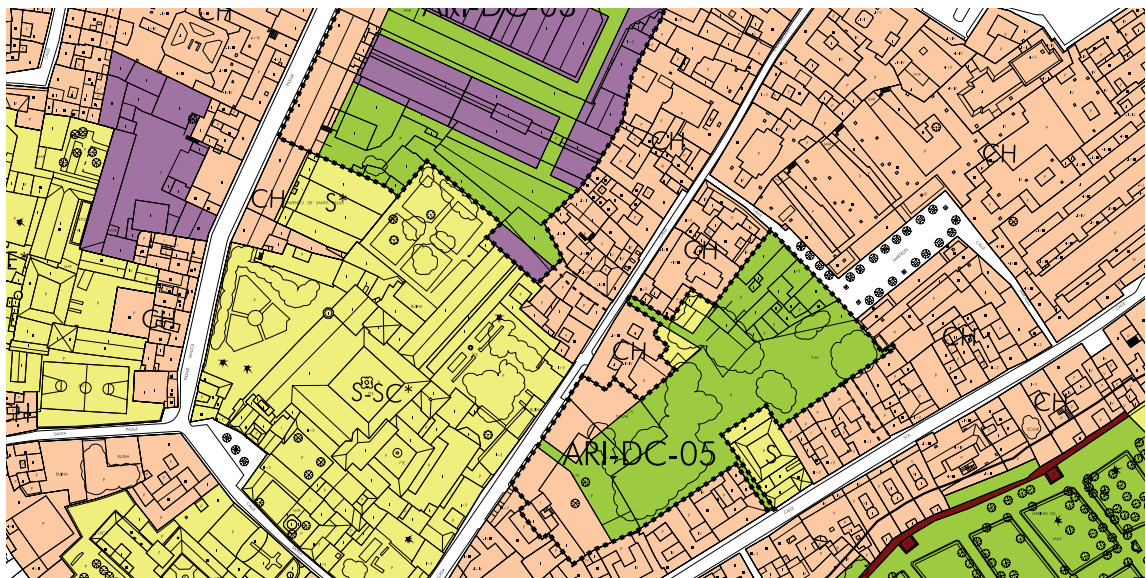
Por tal motivo, aun estando fuera de la delimitación del Área la parcela de la calle Enladrillada nº 33, se mantiene la intención de conectar peatonalmente la calle Pasaje Mallol con la calle Enladrillada, a través de un pasaje en planta baja de la citada parcela.

Constatado dicho error material se propone su corrección tanto en el plano de ordenación pormenorizada completa como en el plano de Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas, hoja 13-13.

De igual modo se detecta la existencia de una incongruencia entre la hoja 13-13 y el plano o.g.08 en el que aparece representada la desaparecida actuación simple ASE-DC-16 (Los Terceros). Puesto que no es voluntad del Plan mantener dicha actuación simple, se procede a eliminar del plano o.g.08 la trama y la etiqueta ASE-DC-11 de la parcela ubicada en calle Sol nº 14.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

- 23. Incorporación de la ordenación detallada correcta en las parcelas ubicadas en la calle Marqués de Estella y San Bernardo

Se ha constatado un error gráfico en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 13-15, al no haber recogido fielmente las determinaciones del Plan Especial de Protección de San Bernardo para las manzanas catastrales 61154 y 59164, correspondientes a las calles Marqués de Estella y San Bernardo respectivamente, ya que se ha obviado la línea de edificación que señala el mencionado Plan Especial en ambas manzanas, así como la nueva división de parcelas en la primera.

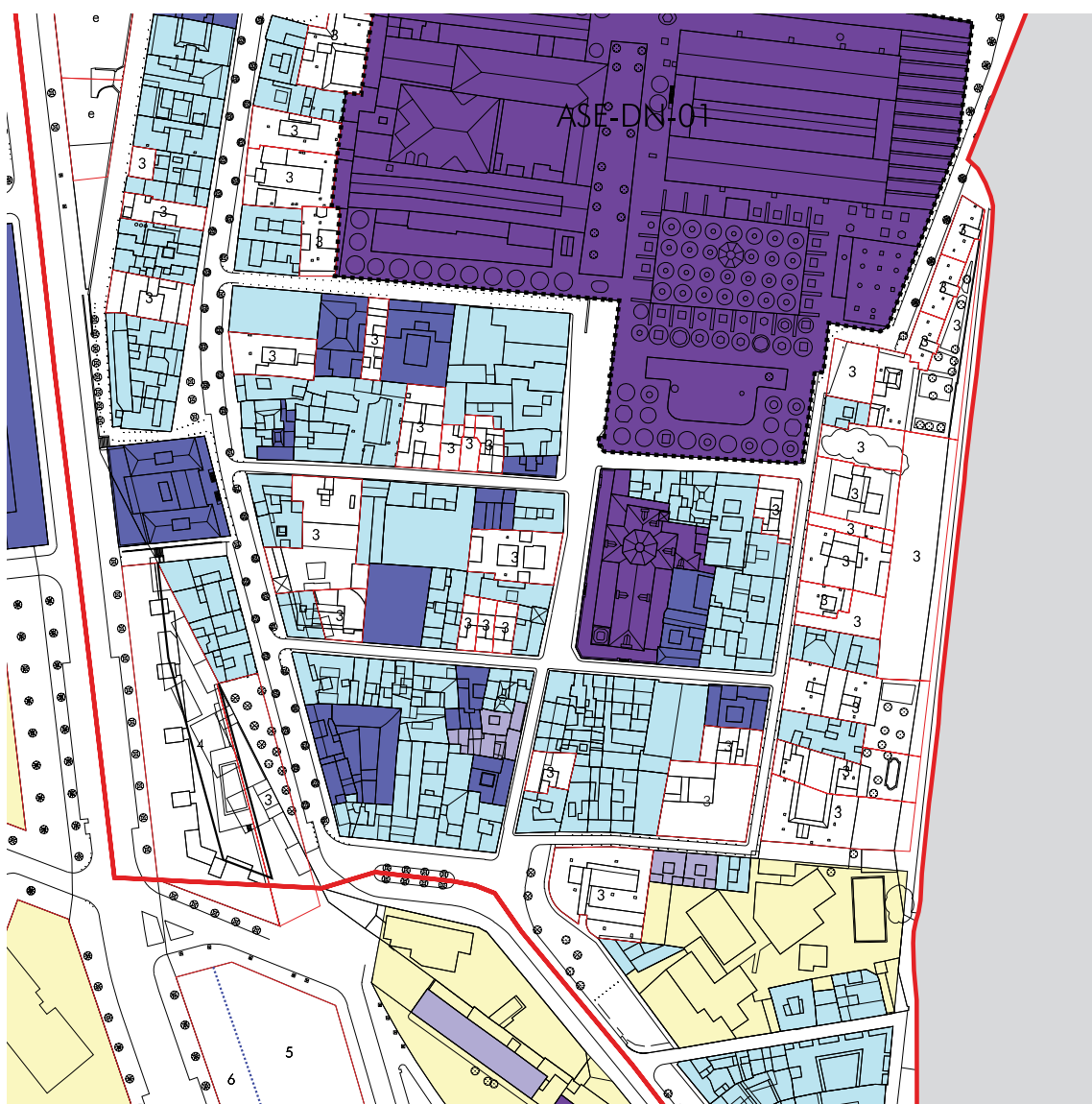


Hay que recordar que el Nuevo Plan General asume en su integridad, sin establecer alteración alguna, el Plan Especial aprobado correspondiente al "sector 12. San Bernardo", tal y como consta en el punto 4, apartado 2, de la Memoria de Ordenación. Dicho sector cuenta con Plan Especial de Protección Convalidado, aprobado definitivamente el 26 de junio de 1995, por tanto será de aplicación lo definido en el artículo 10.2.2, apartado 2, de las Normas Urbanísticas. Estas determinaciones de las normas significan que, se asume plenamente, como determinaciones pertenecientes al Plan General, el contenido de dicho Plan Especial, al considerarse como Áreas de Planeamiento Especial Incorporado, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 10.2.4 de las Normas Urbanísticas.



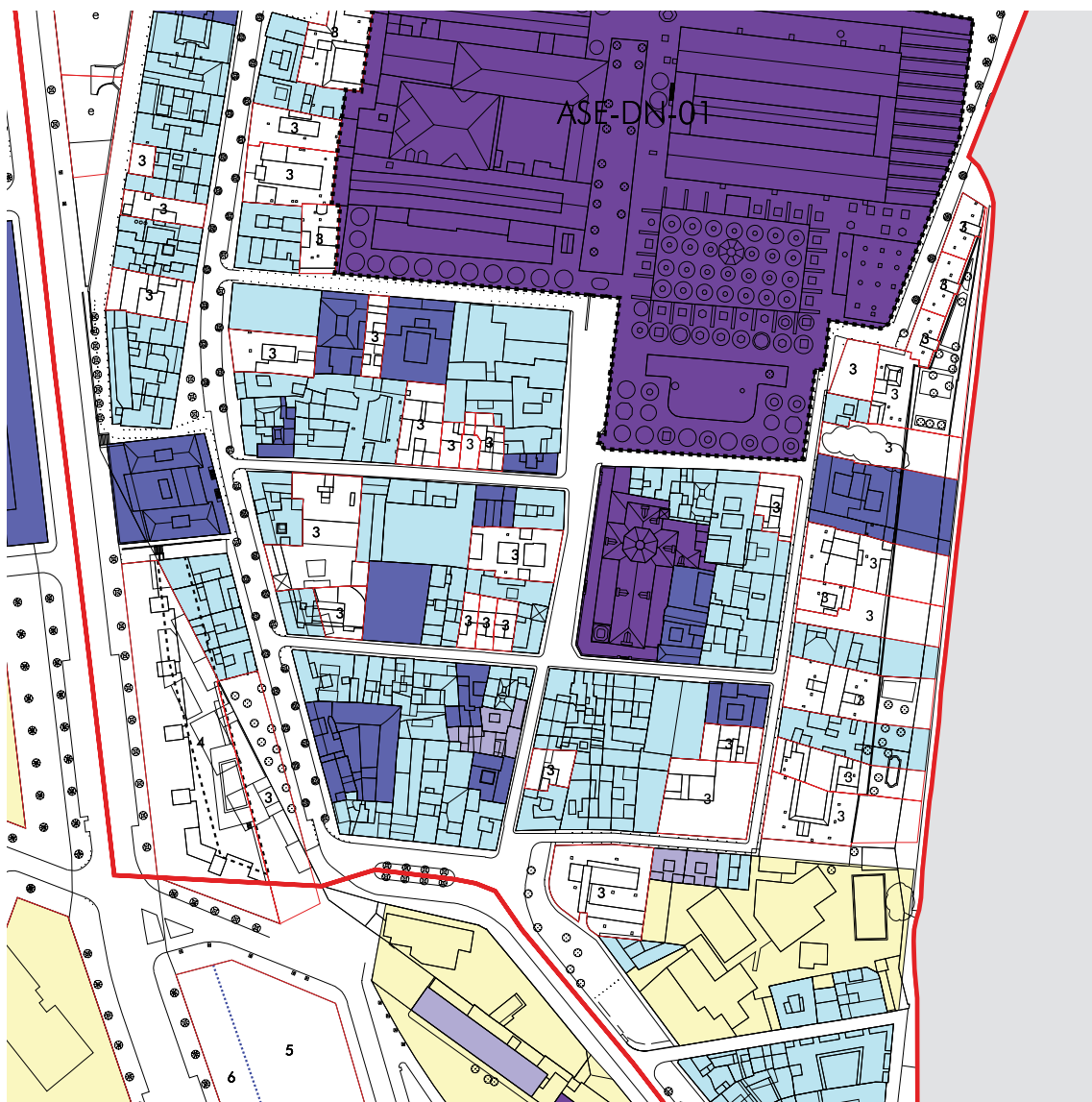


Se considera, por tanto, un error gráfico no haber transcrito fielmente en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 13-15, las determinaciones del Plan Especial de Protección de San Bernardo para las manzanas catastrales 61154 y 59164, correspondientes a las calles Marqués de Estella y San Bernardo respectivamente, ya que se ha olvidado establecer las líneas de edificación que señala el mencionado Plan Especial en las manzanas, así como la nueva división de parcelas en la manzana de calle Estella.



De no corregirse se mantendría una contradicción entre lo establecido por el artículo 10.2.2, apartado 2, de las Normas Urbanísticas y las determinaciones graficadas en los planos de ordenación pormenorizada completa, cuando en ningún caso exista voluntad de alteración de la ordenación pormenorizada establecida en el citado Plan Especial, que se incorpora en su totalidad, tal como se deduce de la Memoria de Ordenación en el capítulo relativo al Conjunto Histórico.

Se reconoce igualmente como error gráfico, en la hoja 13-15 del Conjunto Histórico: catalogación y alturas, el no haber incluido la catalogación C, de la edificación correspondiente a las parcelas catastrales 6115408 y 6115409 de la mencionada manzana, tal y como las cataloga y define el Plan Especial de Protección de San Bernardo asumido.











25. Reconocimiento de acceso al Parque de San Jerónimo

Se constata error sobre las determinaciones recogidas en Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 12-09, del nuevo Plan General, en el que la parcela calificada como equipamiento Deportivo no está bien delimitada ya que ocupa parte del acceso al parque.

Constatado dicho error material se propone su corrección que consiste en redelimitar la parcela deportiva en la documentación gráfica, Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 12-09.





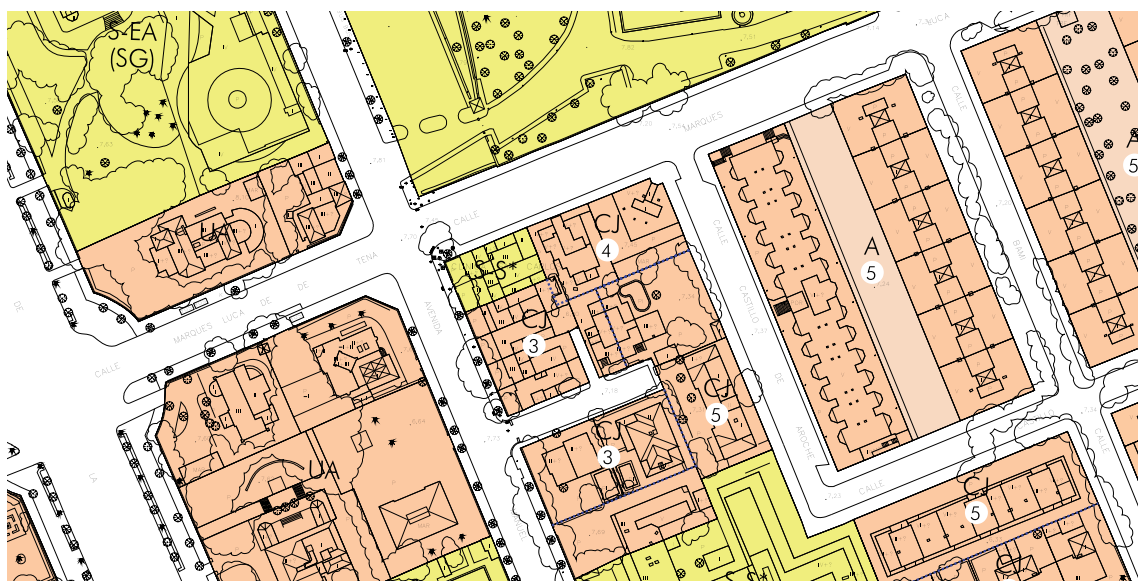
TEXTO REFUNDIDO

- 26. Error en la asignación de alturas en manzana de calle Marqués Luca de Tena esquina calle Aroche

La subsanación consiste en reconocer en la manzana localizada entre calle Marqués Luca de Tena esquina a calle Manuel Aroche la altura de cuatro plantas a fin de graduar el salto que de tres a cinco plantas que se produciría en el seno de la citada manzana si se mantuviera el error, por ello se otorga la altura de 4 plantas, lo que permite establecer dicha graduación de modo más equilibrado, evitando así los efectos perversos de las medianeras vistas que en otra caso se produciría. Además, las cuatro plantas de altura se ajustan a la dimensión que tiene la sección que tiene la calle Marqués Luca de Tena, estableciendo a tal efecto una altura similar a la que resultaría de la aplicación de los criterios de la zona de ordenanza CJ 1 del Plan General del 87. De igual modo, se recuerda que la parcela en la que se ha padecido el error cuenta con edificación a la que se le otorgó licencia con cuatro plantas ajustada al planeamiento anterior.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



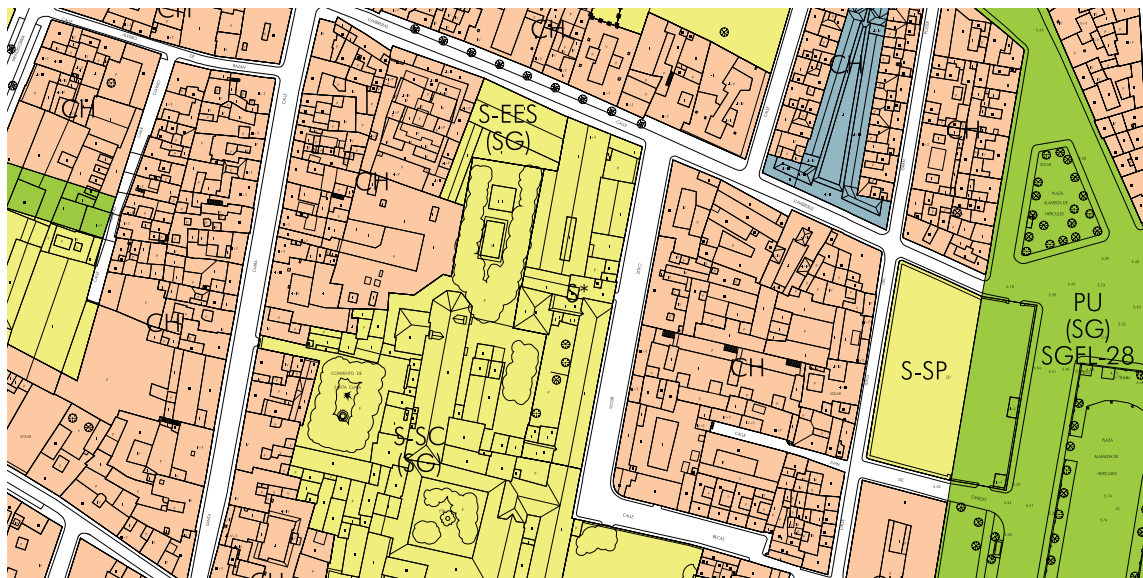
TEXTO REFUNDIDO



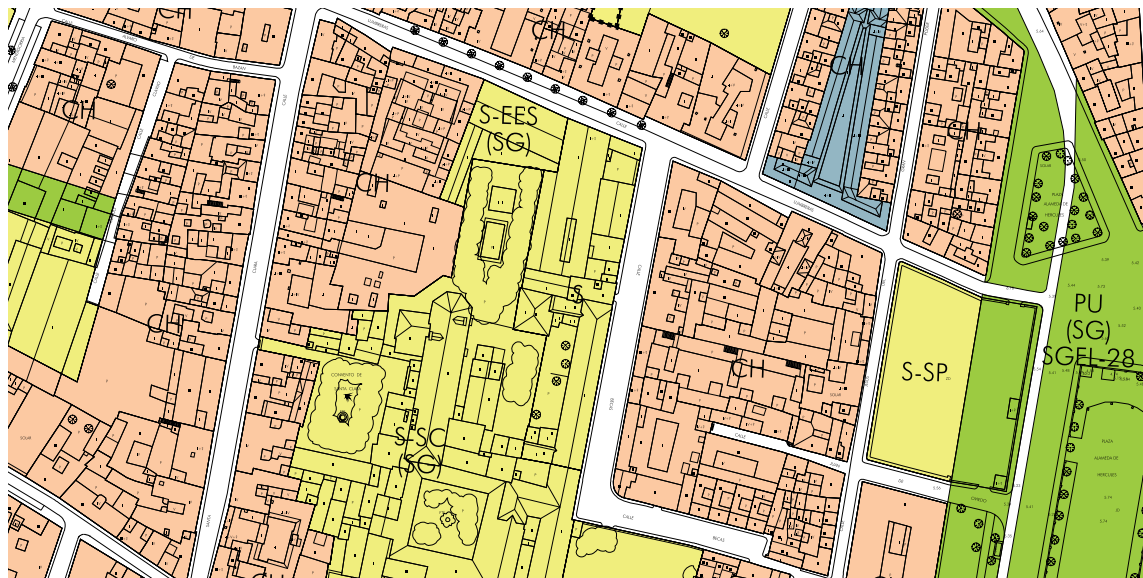
## 27. Eliminación del asterisco en la calificación del convento de Santa Clara

Según información del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanísticas sobre la parcela localizada junto al Convento de Santa Clara en la calle Becas, calificada como SIPS de carácter privado (S\*) en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 12-12, hay abierto un Expediente de Expropiación, aprobado el 4 de diciembre del 2003.

Constatado este hecho, se propone cambiar el carácter del equipamiento de SIPS privado (S\*) a SIPS público (S) en la documentación gráfica, Plano de Ordenación Pormenorizada Completa Hoja 12-12.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



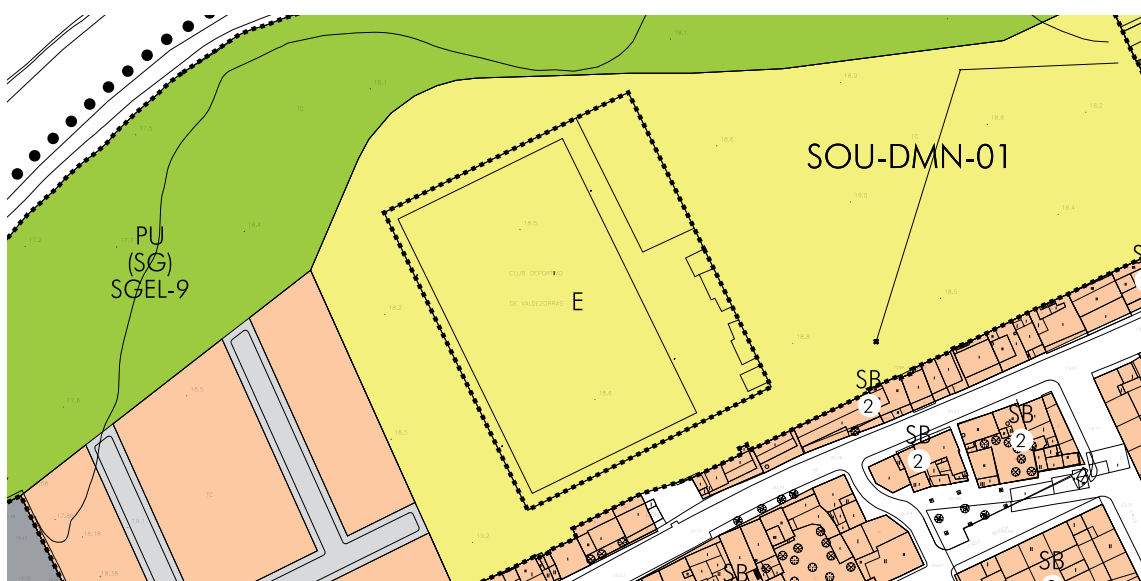
TEXTO REFUNDIDO



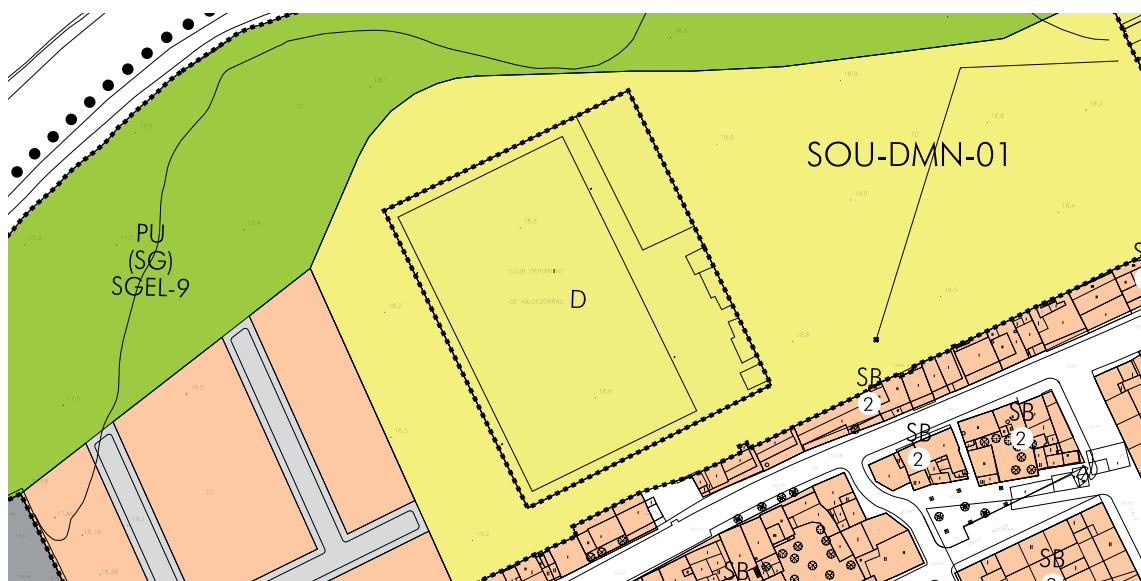
28. Deportivo en Valdezorras

Se constata error sobre las determinaciones recogidas en Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja 16-09, del Nuevo Plan General, en lo concerniente a la parcela calificada de equipamiento Educativo E en la calle Vereda Poco Aceite, que debe figurar como deportivo D, ya que corresponde al Club deportivo de Valdezorras.

Constatado dicho error material se propone su corrección que consiste en cambiar el TIPO de equipamiento de Educativo a Deportivo en la documentación gráfica, Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hoja16-09.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006

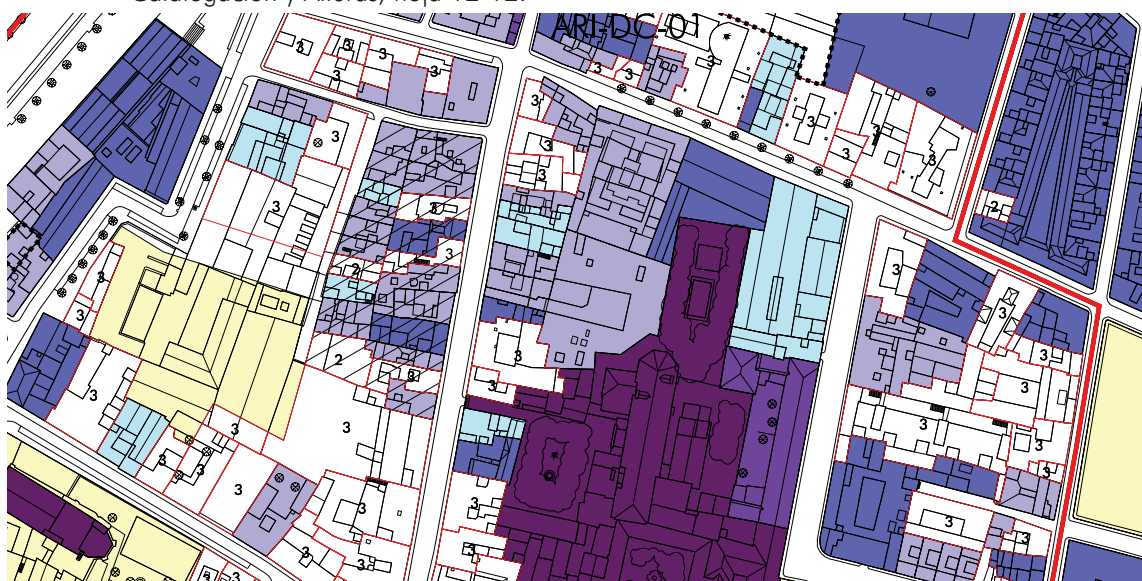


TEXTO REFUNDIDO

29. Error sobre la catalogación de la parcela localizada en la calle Santa Clara 48

Se constata error en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas, hoja 12-12, del nuevo Plan General, sobre el hecho de que aparezca catalogada con protección parcial en grado 2 la parcela de referencia, cuando en el Catálogo de Protección correspondiente al sector 9 "San Lorenzo-San Vicente", aprobado definitivamente y asumido como planeamiento incorporado por el Nuevo Plan General, carece de nivel de protección y por tanto de ficha en el Catálogo (Artículo 10.2.3 de las Normas Urbanísticas). Se constata que es un error ya que la parcela no se incluye en el Anexo del Plan General denominado Catálogo Complementario del Conjunto Histórico, en el que se recogen como ampliación los edificios protegidos en los Sectores con Planes de Protección asumidos.

Constatado dicho se propone su corrección que consiste en eliminar la trama que cataloga la parcela en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas, hoja 12-12.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

30. Error de representación de la línea del dominio público marítimo terrestre en algunos planos de ordenación pormenorizada

Se ha detectado que la línea del dominio público marítimo terrestre y consecuentemente la de su zona de servidumbre de protección no se ajusta a la señalada en los planos de ordenación pormenorizada elaborados con ocasión del cumplimiento del Informe de la Dirección General de Costas en la fase de Aprobación Provisional. A este respecto se recuerda que la línea del dominio público marítimo terrestre en la zona de la Dársena Histórica no coincide con el límite de la plataforma del muelle sino que la misma se localiza en una franja de cuatro a cinco metros bajo ésta. Esta corrección se incorporó en la documentación remitida a la Dirección General de Costas el día 29 de diciembre de 2005 por la Gerencia de Urbanismo. Esta documentación sirvió de base para que la Dirección General de Costas informara favorablemente mediante la resolución de 10 de febrero de 2006 y debió incorporarse íntegramente en el documento de Adaptación de fecha 14 de junio de 2006.

No obstante, se ha comprobado que en algunos de los tramos del río en la Dársena Histórica continúa el error de representación de la línea de deslinde del DPMT y de su zona de servidumbre, por lo que procede su subsanación como error de hecho.

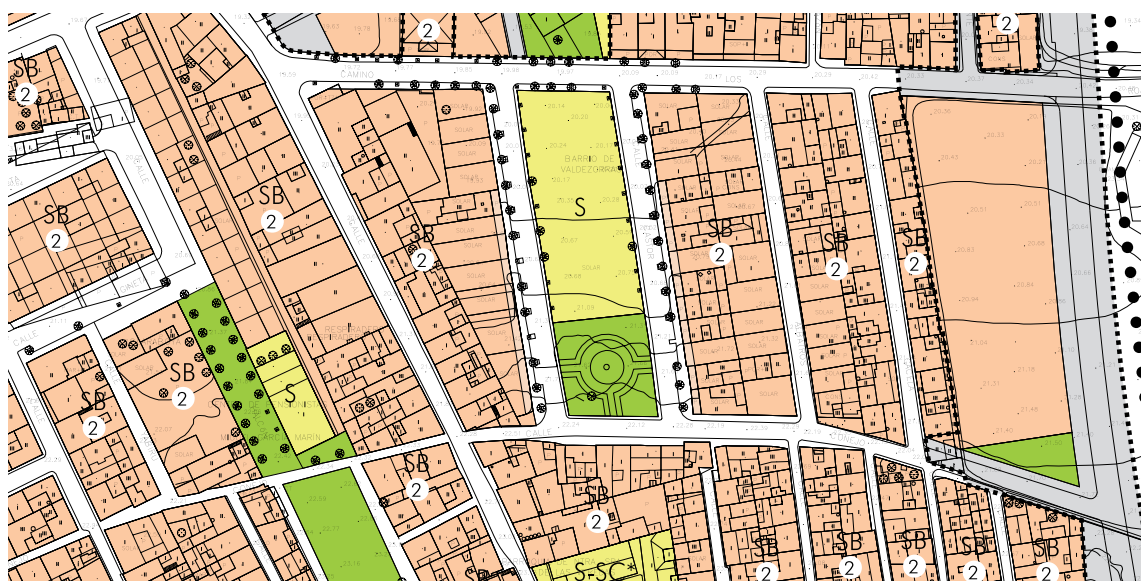
La presente subsanación no tiene incidencia sustantiva en la medida que el desplazamiento de la línea del DPMT (y zona de servidumbre de protección) es como máximo de 5 metros, localizándose siempre en terrenos calificados de uso público.

La voluntad de incorporar la línea correcta del DPMT (y zona de servidumbre de protección) se deduce con claridad de la Memoria Justificativa que se acompañaba al documento de Adaptación de la Revisión del PGOU a los Informes sectoriales.

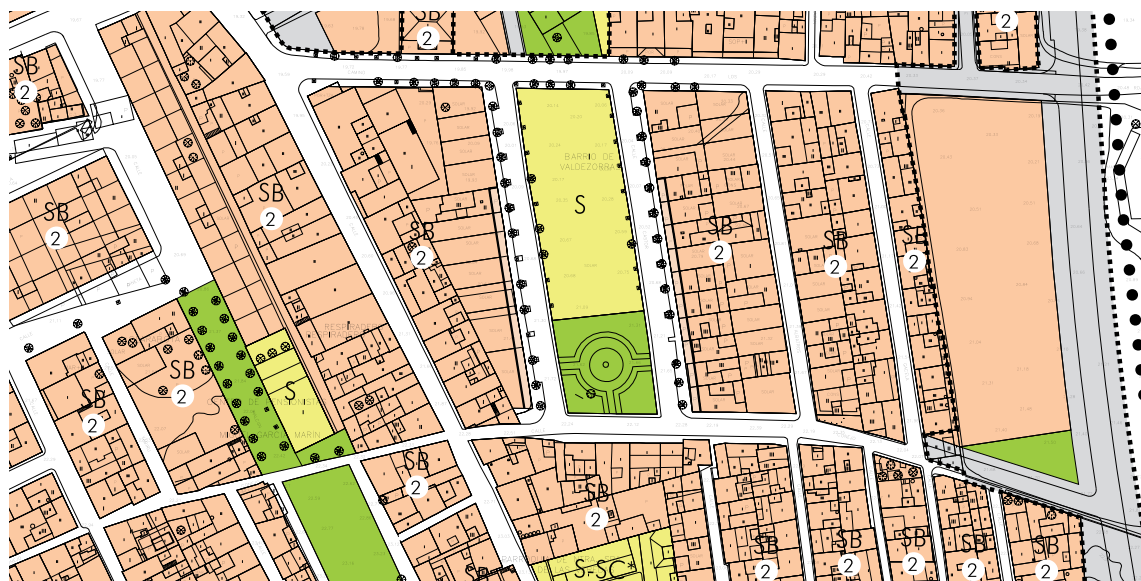
En consecuencia se procede a subsanar en las hojas 11-13,11-14 y 12-13 a 12-21 de ordenación pormenorizada completa la línea de deslinde del DPMT y de su zona de servidumbre.

- 31. Reconocimiento en los planos de ordenación pormenorizada de la línea de edificación en la UA-PM-5 (Camino de Rojas)

Se detecta la existencia de un error en el plano de ordenación pormenorizada (hoja 16-09) ya que no se ha incorporado la línea de edificación en el ámbito del estudio de Detalle de la UA-PM-5 tal y como se manifestaba en la memoria justificativa del Documento de Adaptación aprobado por el Excmo. Pleno el 14 de junio de 2006. A tal fin, solamente se incorpora la representación de la línea de edificación puesto que en el documento de aprobación definitiva ya se diferenciaba el espacio libre privado del espacio residencial mediante la correspondiente trama de color.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO



### C. EN LAS FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

#### 1. Errata en la ficha SUS-DMN-04

En la ficha de planeamiento correspondiente al SUS-DMN-04, se pone de manifiesto una errata de edición consistente en que en el cuadro relativo a la ordenación estructural el aprovechamiento para vivienda protegida no es coincidente con el establecido en el uso pormenorizado para vivienda protegida, pues se había reflejado el correspondiente a industria y almacenamiento.

Se propone su corrección que consiste en expresar las unidades de aprovechamiento asignadas a la vivienda protegida: que es de: "35.681".

#### 2. Errata de edición

En los cuadros de las Fichas de Planeamiento correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva donde dice "DISTRIBUCION USOS LUCARTIVOS" debe decir "DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS" y donde dice "SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M2S" debe decir "SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M2S".

#### 3. Subsanación en la Ficha del API-DE-05

Con el fin de hacer congruente la ordenación reflejada en el plano de ordenación pormenorizada completa, en la ficha de planeamiento del suelo urbano no consolidado correspondiente al ámbito de planeamiento incorporado API-DE-05 P.I. El Pino Este , se hace constar de manera expresa en las determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General a dicho ámbito, la referencia a la ampliación de la sección del viario de conexión con el API-DE-03, que como se ha comentado, venía ya reflejada en los planos de ordenación pormenorizada completa.

A tal fin se incorpora en las "determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General" de la ficha, el texto que dice literalmente lo siguiente:

*De igual forma, se prevé la ampliación de la sección del viario de conexión con el API-DE-03 ya ejecutada*

#### 4. Subsanación en la Ficha del API-DS-02 HYTASA

Con el fin de hacer congruente la ordenación reflejada en el plano de ordenación pormenorizada completa, en la ficha de planeamiento del suelo urbano consolidado correspondiente al ámbito de planeamiento incorporado API-DS-02 Hytasa, se hace constar de manera expresa en las determinaciones complementarias del Plan General, el reconocimiento de los edificios públicos ya ejecutados en dicho ámbito.

La subsanación consiste en incorporar un texto que dice literalmente lo siguiente:

*"Se reconocen los edificios públicos existentes como equipamientos."*

De igual modo, se subsana el error en el plano de ordenación pormenorizada completa (Hoja- 14-16) en relación con la calificación de la parcela 11 de titularidad privada del PERI-AM-2 que aparece con la trama de equipamiento, pues en dicho Plan Especial la parcela esta calificada de industrial y en las determinaciones complementarias de la Ficha no se establece la voluntad del Plan General de alterar dicha calificación, ni tampoco se prevé una actuación simple de equipamiento que afecte a la parcela señalada.

5. Subsanación en la Ficha del API-DMN-04 Pino Montano Norte

Con el fin de hacer congruente la ordenación reflejada en el plano de ordenación pormenorizada completa, en la ficha de planeamiento del suelo urbano no consolidado correspondiente al ámbito de planeamiento incorporado API-DMN-04 Pino Montano Norte, se ha omitido reflejar de manera expresa la voluntad del Plan de establecer el uso de estación de servicio en la parcela localizada en la zona norte de dicho ámbito en el apartado de las determinaciones complementarias que incorpora el Nuevo Plan. La calificación mencionada viene reflejada en el plano de ordenación pormenorizada completa, y supone una de las innovaciones en la ordenación aprobada del Plan Parcial anterior, en concreto afecta a una parcela calificada como subestación que ya resulta innecesaria a la vista del nuevo esquema de infraestructura eléctrica establecido por la Revisión.

La subsanación consiste en incorporar un texto que dice literalmente lo siguiente:

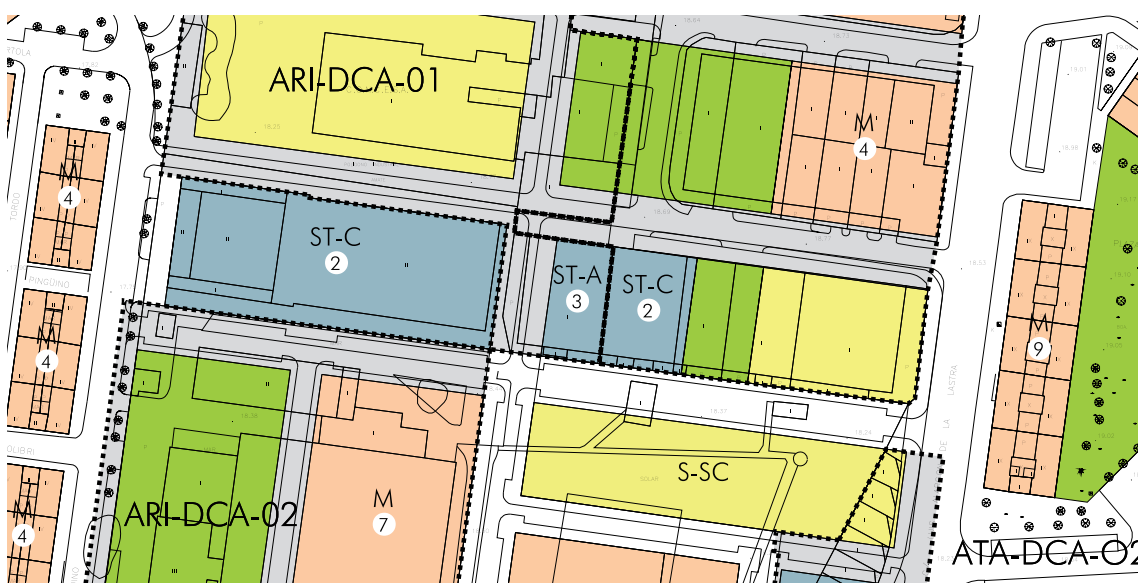
*Se prevé el uso de estación de servicio en la parcela de la zona norte del ámbito.*

6. Rectificación en la Ficha ATA-DE-01 La Chaparrilla

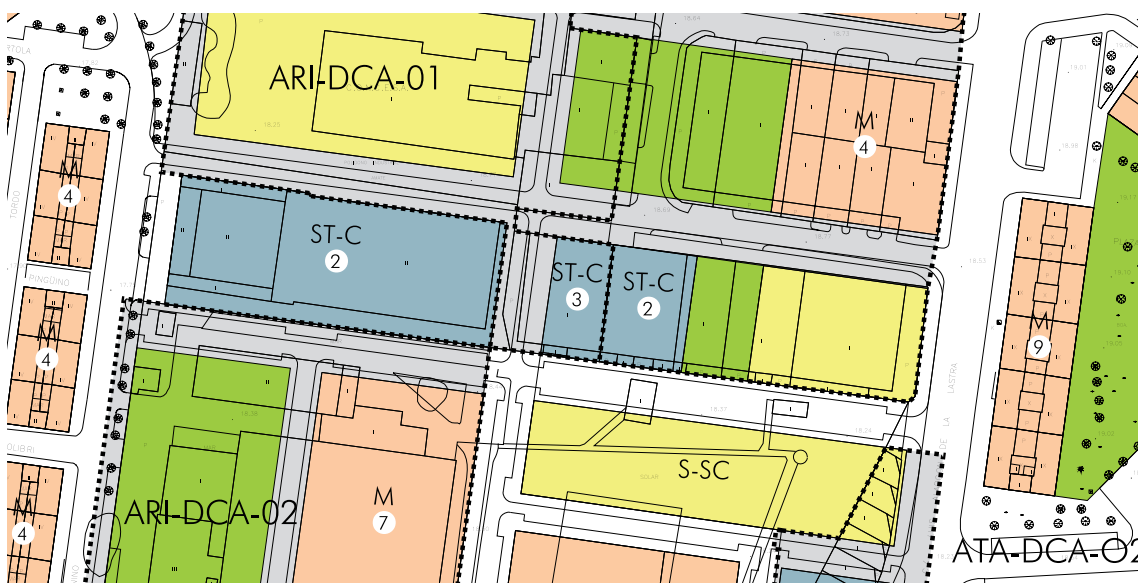
Se elimina en la ficha de planeamiento correspondiente al ATA-DE-01 La Chaparrilla, la apelación al sistema de cooperación previsto como sistema de actuación determinado por el Plan General y ello porque se trata de una actuación asistemática.

7. Rectificación en la Ficha ARI-DCA-01

Se procede a rectificar la tipología atribuida a la parcela de Servicios Terciarios en el Área de Reforma Interior DCA 01 Fábrica de Contadores, a fin de hacerla congruente con las tipologías de las parcelas colindantes y el contenido edificatorio otorgado en la ficha. Por ello, se elimina la tipología de abierta y se atribuye la correspondiente a compacta. En cualquier caso se mantiene el uso pormenorizado de servicios terciarios de la parcela en cuestión.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2006



TEXTO REFUNDIDO

**D. EN EL CATÁLOGO COMPLEMENTARIO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y CATÁLOGO PERIFÉRICO**

Se rectifican los datos históricos y arquitectónicos en relación con las autorías y fechas en las fichas siguientes del Catálogo Complementario del Conjunto Histórico y Catálogo Periférico:

**UNIVERSIDAD PABLO DE OLAVIDE (ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL)****CP.105**

Donde dice:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

<i>AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN</i>	<i>1942-1947</i>
<i>AUTOR DEL PROYECTO</i>	<i>Rodrigo y Felipe Medina Benjumea, Luis Fernando Gómez-Stern, Alfonso Toro Buiza</i>
<i>AÑO, ÉPOCA DE REFORMA</i>	
<i>AUTOR DE LA REFORMA</i>	

Debe decir:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

<i>AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN</i>	<i>1942-1956</i>
<i>AUTOR DEL PROYECTO</i>	<i>Rodrigo y Felipe Medina Benjumea, Luis Gómez Stern, Alfonso Toro Buiza</i>
<i>AÑO, ÉPOCA DE REFORMA</i>	<i>1972-1979</i>
<i>AUTOR DE LA REFORMA</i>	<i>Luis Fernando Gómez-Stern Sánchez</i>

El error en la ficha del Documento de Adaptación se constata en la autoría ya que aparece como autor Luis Fernando Gómez-Stern cuando se trata de su padre Luis Gómez Stern y en la época de construcción, que no es correcta (1942-1947), ya que en 1953 estaba en construcción y se inauguró en 1956.

Por otro lado, no se reflejan como reforma u obras de adaptación y terminación, las realizadas en 1972-1979, proyectadas por Luis Fernando Gómez-Stern Sánchez. Éstas incluyen el edificio para Enseñanza Media que es la primera foto que se muestra en la ficha y que en su primera fase quedó en estructura previsto para uso diferente. En el Texto Refundido aparecen subsanadas los datos equivocados.



**EDIFICIO DE APARTAMENTOS "HUERTA DEL REY"****CR.051**

Donde dice:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1967-1969  
AUTOR DEL PROYECTO Manuel Trillo de Leyva  
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
AUTOR DE LA REFORMA

Debe decir:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN 1967-1969  
AUTOR DEL PROYECTO Felipe Medina Benjumea y Manuel Trillo de Leyva  
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
AUTOR DE LA REFORMA

El error en la ficha del Documento de Adaptación consiste en que aparece como único autor Manuel Trillo. En el Texto Refundido aparecen Felipe Medina Benjumea y Manuel Trillo como los autores del Proyecto.

**INSTITUTO DE LA GRASA (CSIC)****CR.101**

Donde dice:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1950-1955  
AUTOR DEL PROYECTO Luis Toro Buiza  
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
AUTOR DE LA REFORMA

*Obras diversas en los talleres que ocupan el fondo de parcela y reformas interiores menores.*

Debe decir:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN 1950-1955  
AUTOR DEL PROYECTO Alfonso Toro Buiza y Luis Gómez Stern  
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
AUTOR DE LA REFORMA

*Obras diversas en los talleres que ocupan el fondo de parcela y reformas interiores menores.*

El error consiste en que el nombre del arquitecto autor es incorrecto en lugar de Luis Toro Buiza debe aparecer Alfonso Toro Buiza.

**FÁBRICA DE CERVEZA "LA CRUZ DEL CAMPO"****CP.039**

Donde dice:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1903
AUTOR DEL PROYECTO	W. Wrist, F. Stalze. Ref: R. Benjumea (1039-65), M. Trillo (1968-69), Escolano (1976)
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	1996-1997
AUTOR DE LA REFORMA	Fernando Piñar Parias

*Adecuación para oficinas de dirección y ventas del edificio situado en la Avenida de Andalucía*

Debe decir:

*DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS*

AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN	1903
AUTOR DEL PROYECTO	W. Wrist, F. Stalze
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	1939-65/1968-69/1969/1972/1976/1976/1979/1996-97
AUTOR DE LA REFORMA	R. Benjumea/M. Trillo/L.F.Gómez-Stern y J.L. Trillo/V.P Escolano/A. Martínez y J.M. Toro/L.F. Gómez-Stern/F. Piñar

El error en la ficha del Documento de Adaptación consiste en que aparece R. Benjumea, cuando debe ser Rodrigo Medina Benjumea.

Por otro lado no se incluyen las actuaciones de Felipe Medina Benjumea, ni de Luis Fernando Gómez-Stern Sánchez.

**HACIENDA DE SU EMINENCIA****CR071**

Donde dice:

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1760 ca.  
 AUTOR DEL PROYECTO Probablemente Pedro de Silva. M<sup>o</sup> Mayor del Arzobispado.  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA 2001  
 AUTOR DE LA REFORMA Juan José López de la Cruz  
*Intervención y rehabilitación para la adecuación del edificio principal como sede representativa de la Fundación Forja 21; y del edificio de la gañanía para albergar una Escuela Taller e impartir Cursos de Formación Profesional*

Debe decir:

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN 1760 ca.  
 AUTOR DEL PROYECTO Probablemente Pedro de Silva. M<sup>o</sup> Mayor del Arzobispado  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA 1967-1970/2001  
 AUTOR DE LA REFORMA Felipe Medina y Luis Fernando Gómez-Stern/Juan José López de la Cruz

*La última intervención tiene por objeto adecuar el edificio principal como sede representativa de la Fundación Forja 21, y el edificio de la gañanía para albergar una Escuela-Taller e impartir cursos de Formación Profesional.*

Se completa la ficha del Documento de Adaptación a fin de hacer constar la importante rehabilitación y reforma proyectada y dirigida por Felipe Medina y Luis Fernando Gómez-Stern Sánchez en 1967-1970 que se había omitido en el mismo.

**CORRAL DE VECINOS C/ SAN JACINTO 59****CR048**

Donde dice:

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN ÷  
 AUTOR DEL PROYECTO ÷.  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA Leopoldo Carrera  
 AUTOR DE LA REFORMA ÷

Debe decir:

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN ÷  
 AUTOR DEL PROYECTO ÷  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA ÷  
 AUTOR DE LA REFORMA Leopoldo Carrera

Se subsana la ficha del Documento de Adaptación pues en los datos correspondientes a la época de la reforma del Corral de Vecinos de calle San Jacinto aparece el nombre del autor de la misma, debiendo identificarse a Leopoldo Carrera con la autoría de la reforma.

## E. EN EL DOCUMENTO ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1. En la ordenación detallada del ámbito del Sector de suelo urbanizable ordenado SUO-DMN-01 Buen Aire se producen dos correcciones:

- a) Se subsanan las condiciones de la parcela de la zona residencial del Sector SUO-DMN-01 Buen Aire, con el fin de ajustar el número mínimo de viviendas protegidas a las determinaciones de ordenación establecidas en la Ficha de Planeamiento y su incidencia conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.7 apartado 8 c y 5.2.6 apartado 2 de las Normas Urbanísticas. Ello provoca que finalmente en el Texto Refundido el número de viviendas libres sea de 1.469 frente a las 1.493 asignadas en el documento anterior y que el número de viviendas protegidas sea de 718 frente a las 711 anteriores, pasando a ser el número total de viviendas en el Sector de 2.187, en lugar de las 2.211 anteriores.

En consecuencia, el incremento en el número total de viviendas previsto en la ficha, como ocurría en el anterior documento, aumenta menos del 5% que habilita el artículo 2.2.7 y 5.2.6 de las Normas, pero esa diferencia (7 viviendas) se destina en su totalidad a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en la ficha (711). Del mismo modo, se hace coincidir con la ficha la superficie edificable total del Sector de 522.194 m<sup>2</sup> anteriores a los 522.018 m<sup>2</sup> que figura en la ficha. Estas subsanaciones se han realizado proporcionalmente según la superficie edificable de cada una de las parcelas con Uso Residencial.

- b) De igual modo, se procede a corregir el error entre lo expresado en la Memoria de Ordenación y lo grafiado en los planos de ordenación pormenorizada completa en lo referente al reconocimiento de la Estación de Servicio con fachada a la Nacional IV. En el Documento del Texto Refundido se subsana otorgándole la calificación de Uso Terciario. Estación de Servicio.





2. Así mismo en las condiciones de desarrollo de la ordenación detallada del ámbito del Sector el sector SUO-DE-01 Santa Bárbara se procede a corregir las alturas asignadas a las parcelas MRA 08, MRA 10 y MRA 11 a fin de adaptarla a la máxima altura permitida sobre el nivel del mar (altura máxima: 72,16 m) derivada de las servidumbres aeronáuticas, por ello en las siguientes manzanas MRA 08, MRA 10 y MRA 11 en las que se permitía en algunos de sus frentes alturas máximas de XXII plantas (a concretar por Estudio de Detalle) pasan ahora a tener una limitación de altura máxima de XV.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_05**

<b>NOMBRE:</b>	ED-SBB-01_05	<b>HOJA PLANO:</b>	I:2000 17-13
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO:</b>	ESTUDIO DE DETALLE
<b>SUPERFICIE:</b>	35.132 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b>	COMPENSACION
<b>INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:</b>	PRIVADO	<b>PROGRAMACION:</b>	1º BIENIO

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar las manzanas MRA\_08 y MRA\_09 junto con la de espacios libres SEL\_05 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL\_05 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SGEL-01 será de 10 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de **15 plantas, y en todo caso, una altura máxima total de 72,16 metros medidos sobre el nivel del mar.**
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

**RECOMENDACIONES**

**APROVECHAMIENTO**

<b>EDIF. RESIDENCIAL:</b>	VIV. LIBRE MRA-08	29.882 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	276 viv.
	VIV. LIBRE MRA-09	23.539 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	218 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>57.559 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>494 viv.</b>
<b>EDIF. OTROS USOS:</b>	MRA-08	4.905 m <sup>2</sup>		
	MRA-09	2.159 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>7.064 m<sup>2</sup></b>		

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

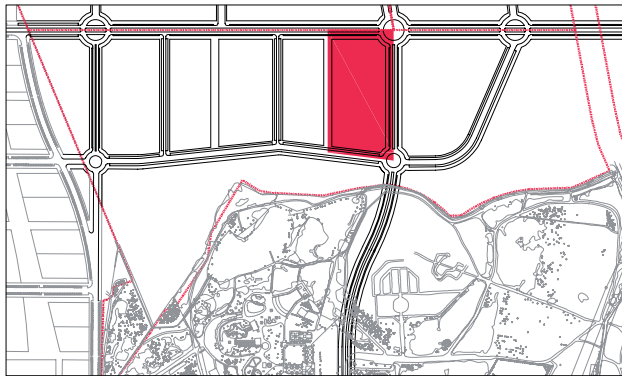
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
15.695 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>15.695 m<sup>2</sup></b>

**APARCAMIENTO**

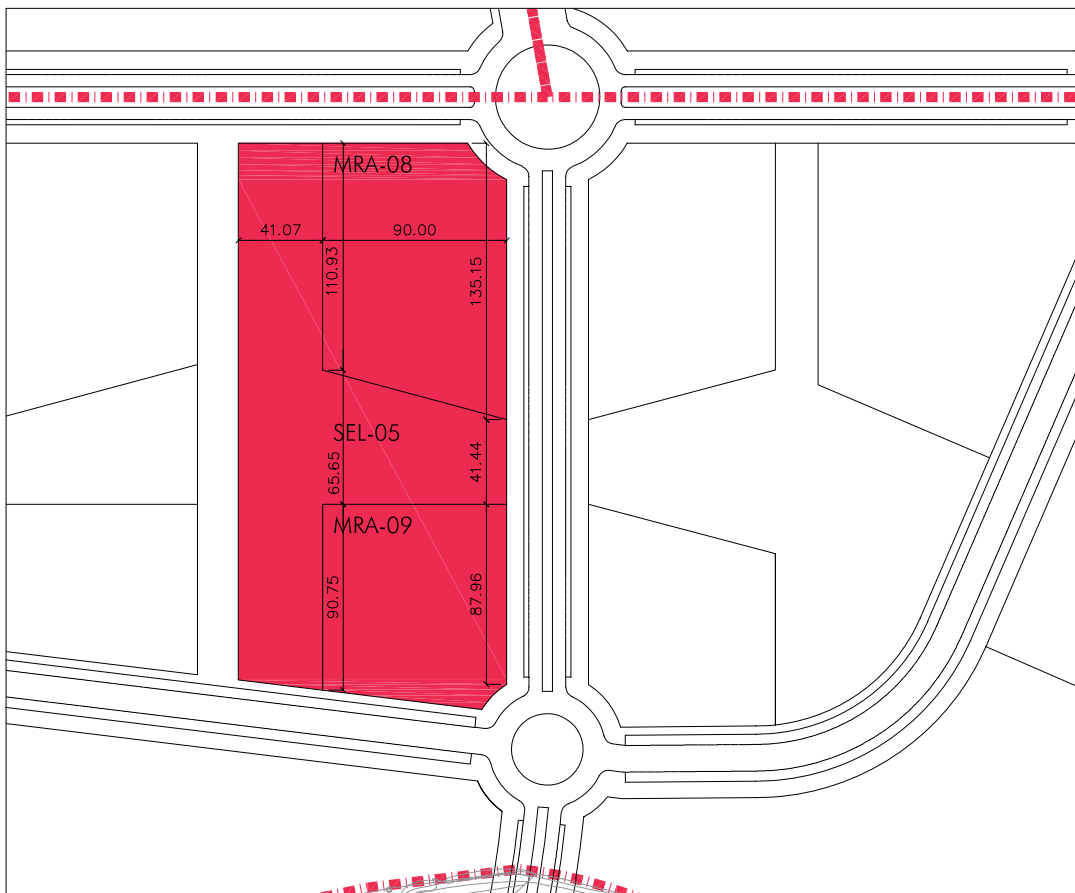
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS **741 plazas**

**OBSERVACIONES**

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR  
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01\_05

E. 1:3.000

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_06**

<b>NOMBRE:</b>	ED-SBB-01_06	<b>HOJA PLANO:</b>	I:2000 17-13
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO:</b>	ESTUDIO DE DETALLE
<b>SUPERFICIE:</b>	56.059 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b>	COMPENSACION
<b>INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:</b>	PRIVADO	<b>PROGRAMACION:</b>	1º BIENIO

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar las manzanas MRA\_10 y MRA\_11 junto con la de espacios libres SEL\_06 y la de equipamientos MEQ\_04 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL\_06 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

- La altura máxima hacia la calle de separación con el SGEL-02 y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de **15 plantas, y en todo caso, una altura máxima total de 72,16 metros medidos sobre el nivel del mar.**
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

**RECOMENDACIONES**

**APROVECHAMIENTO**

<b>EDIF. RESIDENCIAL:</b>	VIV. LIBRE MRA-10	30.322 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	280 viv.
	VIV. LIBRE MRA-11	25.235 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	233 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>55.780 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>513 viv.</b>
<b>EDIF. OTROS USOS:</b>	MRA-10	4.977 m <sup>2</sup>		
	MRA-11	2.314 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>7.291 m<sup>2</sup></b>		

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
20.148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.271 m <sup>2</sup>	<b>36.419 m<sup>2</sup></b>

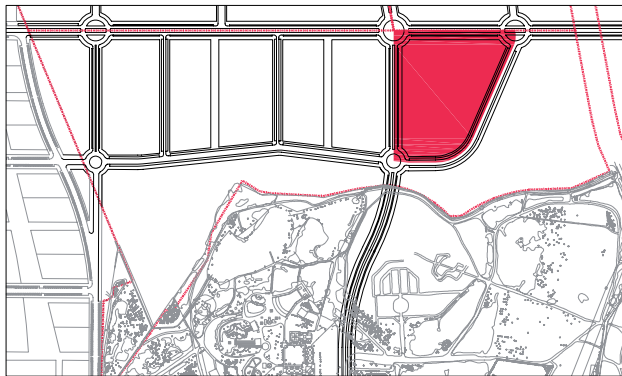
**APARCAMIENTO**

PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS **770 plazas**

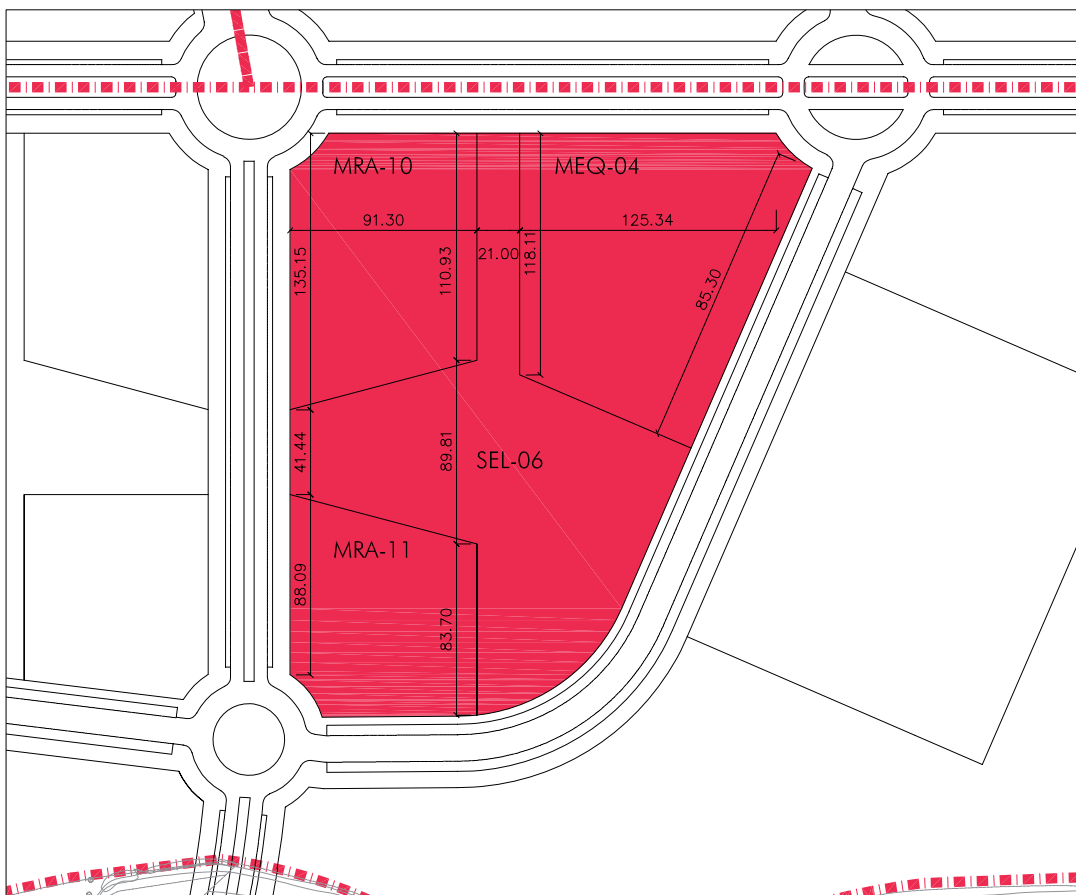
**OBSERVACIONES**

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.





SITUACION EN EL SECTOR  
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01\_06

E. 1:3.000

De igual modo, se subsana la errata de edición padecida en el documento de 14 de junio de 2006, procediéndose a sustituir el plano de situación que por error aparece en la página III.32 del documento de ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO por la ficha correspondiente al área ED-SBB-01\_02

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_02

<b>NOMBRE:</b>	ED-SBB-01_02	<b>HOJA PLANO:</b>	I:2000 17-12
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO:</b>	ESTUDIO DE DETALLE
<b>SUPERFICIE:</b>	26.940 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b>	COMPENSACION
<b>INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:</b>	PRIVADO	<b>PROGRAMACION:</b>	1º BIENIO

### OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar la manzanas MRA-03 junto con la de espacios libres SEL-02 y la de equipamiento MEQ-03 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL\_02 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 12 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

### RECOMENDACIONES

- Ubicar la edificabilidad destinada a otros usos en las plantas baja y primera de las construcciones alineadas a la prolongación de la Calle Taiwan.

### APROVECHAMIENTO

<b>EDIF. RESIDENCIAL:</b>	VIV. PROTEGIDA MRA-03	45.148 m <sup>2</sup>	Nº MAX. DE VIVIENDAS	368 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>45.148 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>368 viv.</b>
<b>EDIF. OTROS USOS:</b>	MRA-03	2.376 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>2.376 m<sup>2</sup></b>		

### RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

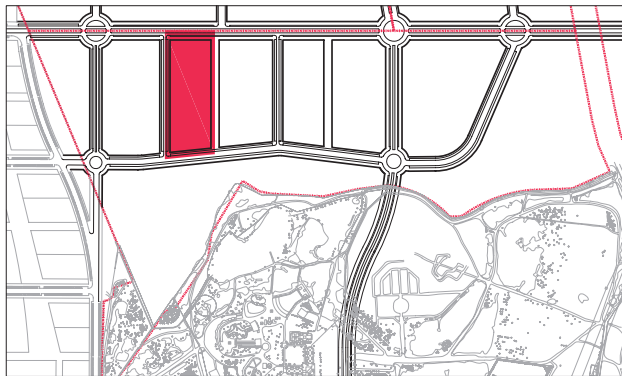
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
5.488 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.282 m <sup>2</sup>	<b>14.770 m<sup>2</sup></b>

### APARCAMIENTO

PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS **552 plazas**

### OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR  
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01\_02

E. 1:3.000

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

**Título: Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)



## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 38

**Título:** Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,59 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63