



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 4 de 8)

### 3. Otras disposiciones

PAGINA

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 28 de julio de 2006, por la que se dispone la publicación de la de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. (Continuación).

2

Número formado por ocho fascículos

---

Jueves, 7 de septiembre de 2006

Año XXVIII

Número 174 (5 de 8)

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

**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/m<sup>2</sup>

**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 vano 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 vano, el diseño del sistema de espacios libres debe preservar un escarpe natural existente y asegurar pasillos verdes Este-Oeste para hacer más accesibles las margenes del Cuadriero.
- **Determinaciones viaculiares 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 considerarán 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 reflejen 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>.
- Se deberá considerar la afectación arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable. Se recomendará la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Sws de protección 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 SGEI.24, como sistema local de espacios libres complementarios de este sistema general.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
777.890	768.613	9.277	0.4567	353.204	315.901
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIVIHA	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS
RESIDENCIAL	0,5200	399,679	35,00	2.723	1.394
					105,961
					30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

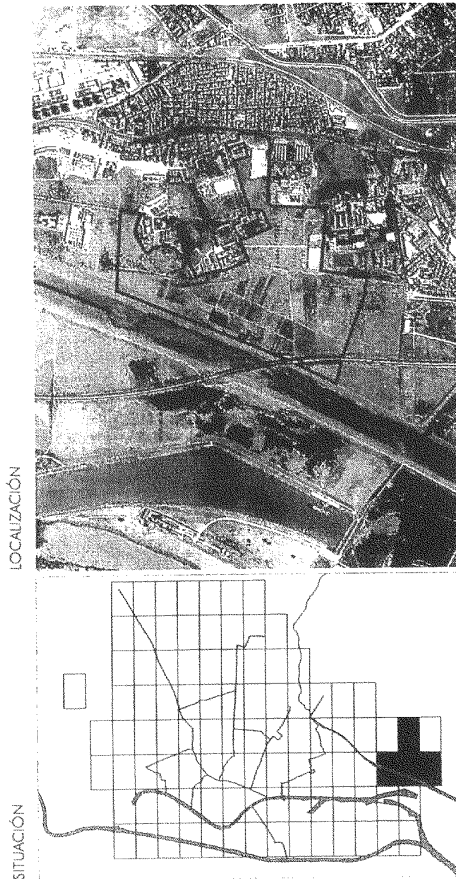
DISTRIBUCIÓN USOS LICITORIOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	200.304	1,00			190.289	1. Sistema General Vano Interior: SGIY DBP-05, Bulvar Bellavista - La Palmera = 2.879
VIVIENDA PROTEGIDA	139.423	0,80			105.961	
SERVICIOS TERCIARIOS	59.952	1,00	1,00		56.954	2. Sistema General de Espacios Libre Interior SGEL-24, Parque Guadaira - Cortijo de Cuarto
<b>TOTAL</b>	<b>399.679</b>				<b>353.204</b>	
<b>CECIONES MÍNIMAS DE SUELO (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VANO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>			
		6.930	215.445			
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS - 40 m<sup>2</sup>/vuelto/100m<sup>2</sup>vuelto</b>					
<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>						

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**

SEGUNDO CUATRIENIO



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DBP-05 **HOSPITAL DE VALME**  
 BARRIO CIUDAD BP-2 **HOJA** 14-23 **ÁREA DE REPARTO** BP-03/AJZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0.4567 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

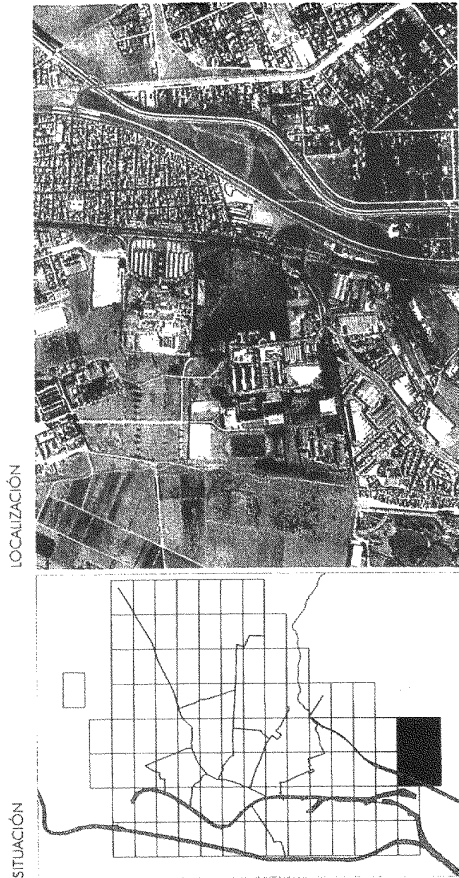
**OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

Desarrollo residencial para calmar un vacío urbano en el frente del nuevo bulevar 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 adyacentes 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.

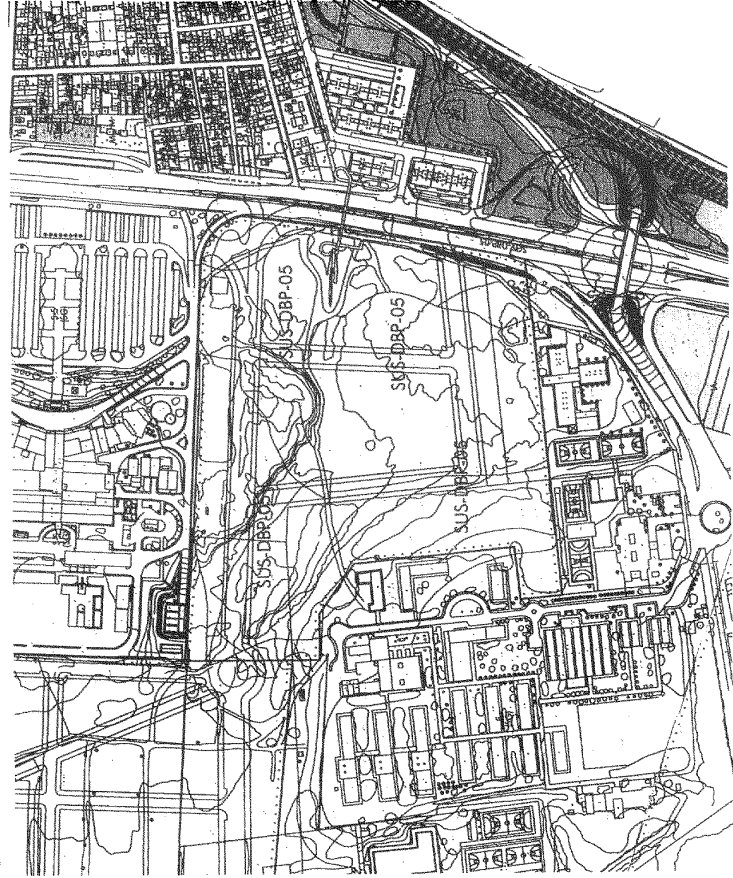
**Determinaciones vinculantes y otras directrices.**

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 NNUJ, 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 1.3.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.1.2. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO 10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA	10% CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO 10% CESIÓN UA
91.335	91.335	0	0.4567	40.782	37.559	4.171	-928	4.171	4.171
USO GLOBAL									
COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NUMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (%)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (%)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
0.4800	43.841	35.00	320	153	12.235	30.00%	30.00%		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	1. Sistema General Vaino Interior.
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80	1,00	1,00	12.235	SGV-DBP-05. Bulevar Bellavista - La Palmera
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00	1,00	1,00	6.576	

TOTAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
43.841	40.782	40.782
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		
VIAJO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
	3.989	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 55 m <sup>2</sup> UA/m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> hecto		

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO  
 PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

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

**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 casco del Guadaira como Parque Urbano; un área donde podrán tener cabida usos residenciales y actividades de tecnología, artes y oficios, compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide. La estructura propuesta diversifica las condiciones de accesibilidad, ordenadas, compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide. La estructura propuesta diversifica las condiciones de accesibilidad, ordenadas, compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide. La estructura propuesta diversifica las condiciones de accesibilidad, ordenadas, compatibles y complementarios a la Universidad Pablo de Olavide.

Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha. De las determinaciones gráficas se considerarán 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 tipo de la edificación, con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> para cada una. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en las que se plantea situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para garantizar frentes arbolados interpuertos, siguiendo las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente. Se deberá considerar atención arquitectónica en los edificios que se proyecten en las áreas de protección arqueológica.

Reserva Arqueológica en Suelo Urbanizable y del yacimiento "Platano 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.

Se da de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apdos. 1 y 2, en el 4.2.12. apdo. 5 y en el 6.6.21 apdo. 11 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAM	10% CECIÓN UAM	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAM
2.075.261	2.055.626	19.635	947.129	852.416	94.713
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> MÁXIMA M <sup>2</sup>	DENSIDAD MÍNIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	0,5600 1.151.151	43,00	8.924	3.213	231.301 30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS URBANIZATIVOS	COEFICIENTE DE USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAM	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	599.669 1,00				539.702 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Udo Residencial.
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251 0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230 0,65	1,00	0,90	176.126	2. Sistema General Viano Interior; SOV-DBP-01. Paso Terrenal Sur = 46.713
<b>TOTAL</b>	<b>1.151.151</b>			<b>947.129</b>	SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pínamo = 17.993 SGV-DBP-08. Avenida Tiro de Línea - Pínamo = 42.351
CECIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VIVIENDO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	422.002	3. Sistema General de Espacios Libres Interior Pínamo = 42.351 SGEL-23. Parque Guadaira - Pínamo
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		107.027			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)					ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: +45 m <sup>2</sup> uam/100m <sup>2</sup> suelo

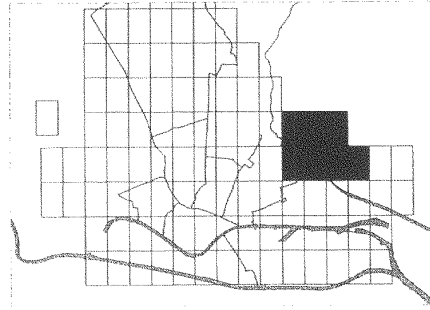
**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL  
**PROGRAMACIÓN**  
 PRIMER Y SEGUNDO CUATRINIO

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**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 UAJ/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

Estos suelos completan la estrategia del nuevo Plan para el sureste siendo idóneos para colmar 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 verá sobre el trazado del viario estructurante intersectorial: viario de conexión con Bellavista y con el sector Villanueva del Píamo.

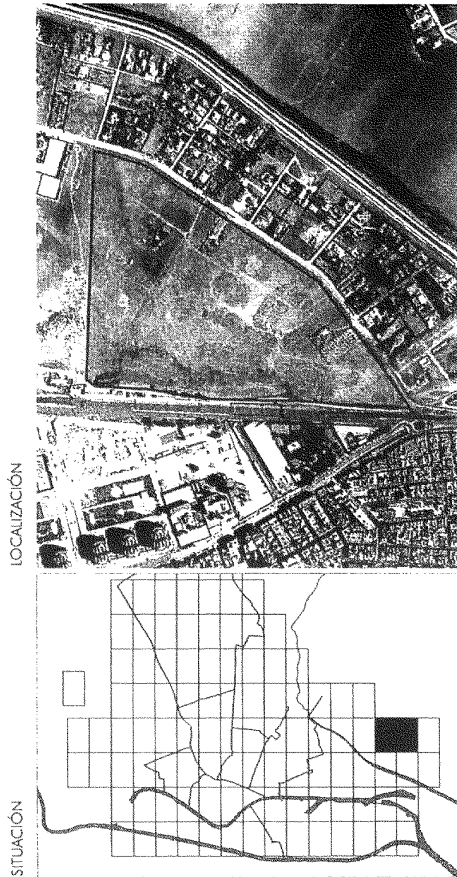
La ordenación detallada deberá responder a una adecuada transición tipomorfológica entre los desarrollos residenciales unifamiliares y la vivienda colectiva en bloque abierto.

**Determinaciones vinculantes u otras directrices:**

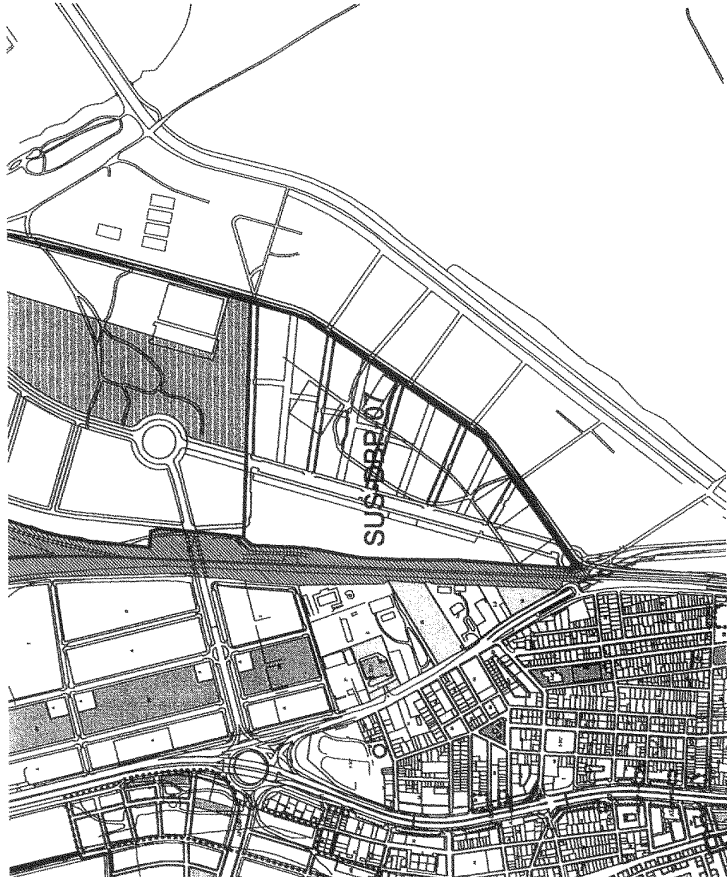
Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNJJ, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, 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.

Señal de aplicación la establecida en el Artículo 13.1.5 apartado 1, y en el 6.6.31 apartado 11 de las Normas Urbanísticas.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO FAMILIAR ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UAJ/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAJ	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAJ	10% CESIÓN UAJ	EXCESOS UAJ
173.027	0	0,4537	78.510	70.689	7.851	0

USO GLOBAL RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UAJ	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
	0,900	67,481	30,00	519	156	15,199	19,36%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE PONERACIÓN LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAJ	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	40,926	1,10			51,771	
VIVIENDA LIBRE FAMILIAR	5,814	1,00			6,686	
VIVIENDA PROTEGIDA	16,571	0,80	1,00	1,15	15,199	
SERVICIOS TECNICARIOS	4,220	1,00			4,853	
<b>TOTAL</b>					<b>78.510</b>	

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 50 m<sup>2</sup>vivienda/100m<sup>2</sup>vivienda

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMACIÓN</b>
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DCA-01 **PALMETE**  
**BARRIO CIUDAD** CA-2 **HOJA** 15-16 **ÁREA DE REPARTO** CA-01/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4592 UA/m<sup>2</sup>

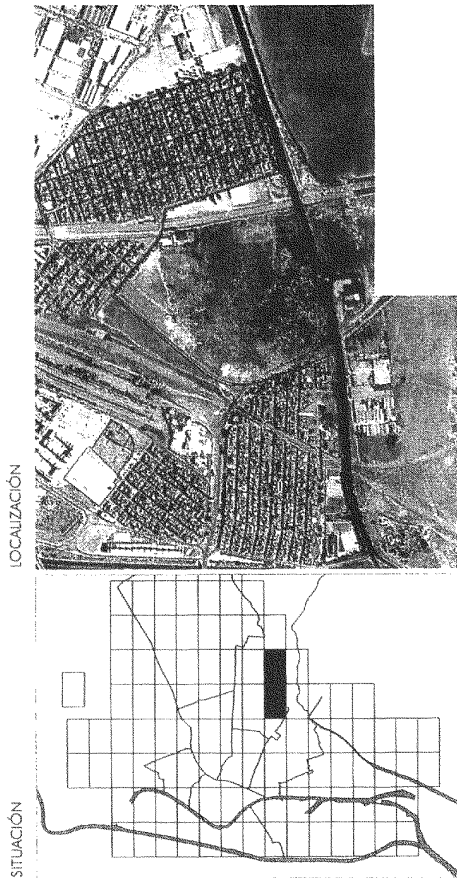
**ORDENACIÓN**

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

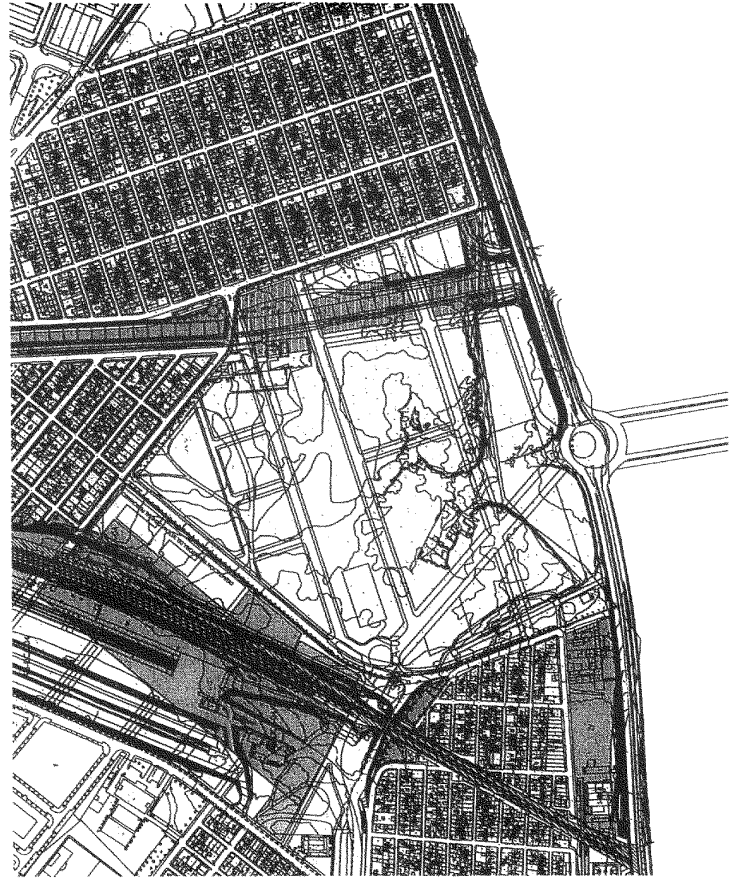
SUNPTO-4 del PCOU-87 no desarrollado. La ordenación de este sector se suma a la restauración y reurbanización que oportuna al sector de Palmete el traslado de la estación de contenedores de La Negrilla y la implantación de un nuevo apedrado de cercanías, incorporando los suelos liberados, y propiciado el resquejamiento y la cohesión urbana entre los bordados de San José de Palmete, Padre Pío y La Doctora, áreas capitales de este sector. La estructura interna del mismo deberá contribuir a resolver la continuidad estructural y funcional entre todas las parcelas, por lo que debe tender elementos de continuidad mejorando las condiciones de borde. Esta capacidad de integración se confía al vial de borde del nuevo puente previsto sobre el FCCC de la Negrilla y la vía estructural de borde de Palmete, así como, a nivel interno, a nuevos viajes locales de continuidad transversal entre Padre Pío y San José de Palmete, como la vía local de borde sur y al vial de borde y de conexión norte-sur (que se amplía).

Las 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 considerarán 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. Localización de equipamientos y espacios libres formalizando un parque lineal equipado, que confluye en el apedrado de BENFE, como elemento de centralidad del área, y espacios libres y equipamientos asociados a la banda del canal del Ramillos, recuperado como corredor verde. Parte de la reserva del SPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m<sup>2</sup> de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales. Parte de la reserva de SPS deberá preverse para el traslado de la Guardería Infantil Ntra. Sra. de Nazaret y Centro Cívico Social existentes, que se ven afectados por la ordenación prevista. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

Entre las estancias dotacionales, el Plan Parcial deberá prever una parcela de 1.500 m<sup>2</sup> de suelo para el uso S-S, Servicios de Interés Público y Social de Salud, en cumplimiento del convenio suscrito con la Consejería de Salud.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS 10% CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO UA	
244.990	226.990	18.000	0,4592	104.234	92.810	10.423	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (%)
RESIDENCIAL	0,5000	127.114	47,00	1.151	1.144	91.522	87,88%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA PROTEGIDA	114.403	0,80			91.522	1. Sistema General Vial Interior.
SERVICIOS TÉCNICOS	12.711	1,00			12.711	SGV-DE-06. Eje Dinamizador del Cuadrado
			1,00	1,00		2. Sistema General de Espacios Libres Interior
						SGEL-DE-14. Parque Lineal del Ramillos y Parque Alfonso Elena

TOTAL	127.114				104.234	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIAL / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )			10.869	20.000		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS : 55 m <sup>2</sup> xvivi/100m <sup>2</sup> deho		

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMACIÓN</b>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-02 **SANTA BÁRBARA 2**  
**BARRIO CIUDAD** E-3 **HOJA** 17-13 **ÁREA DE REPARTO** E-01/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4629 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

En la estrategia del Plan General, estos suelos son necesarios para la reconstrucción general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeroportuario y ordenar los nuevos crecimientos. Propuesta del sistema general viario, a partir del nuevo acceso E-6 y del arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que deberán facilitar las relaciones norte-sur, y diversificar los accesos al Este. El desarrollo urbanístico del área Este aconseja su sectorización en cinco sectores diferenciados (Santa Bárbara 1, 2, 3, 4 y 5) cuya división responde a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes y a la homogeneidad de condiciones de ordenación interna.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:

- Coincidiendo con el límite sur del sector se prevé un viario de continuidad intrasectorial que conecta con el nudo del Vialto Territorial.
- Los parámetros de ordenación estructural que operasen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las INI/ULI, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización.
- De las determinaciones globales como imprevistos, las superficies establecidas en la ficha de ordenación indicadas en el apartado 3. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización en un viario a lo largo de las zonas verdes indicadas que reflejen el resto de condiciones particulares establecidas.
- La reserva de equipamientos se localizará preferentemente en la zona este del sector, a lo largo del Vialto Territorial de conexión con la A-92, como transición entre los usos residenciales y el de actividades económicas y como elemento focalizador de los crecimientos residenciales.
- 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 PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	USO CESIÓN UA	USO CESIÓN UA	BICESOS UPA	APROVECHAMIENTO UPA
560.536	560.536	0	0,4629	262.052	233.331	25.948	25.948	2.574	2.574
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6282	352.133	49,00	2.747	961	78.616	78.616	30,00%	30,00%

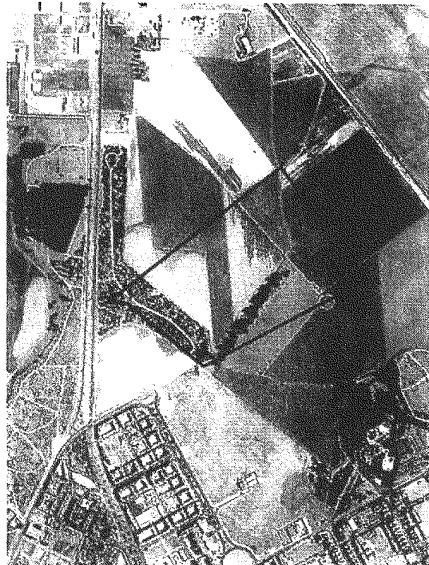
**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALIZADOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE FONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	187.040	1,00			149.632	1. Sistema General Vialto Interior.
VIVIENDA PROTEGIDA	122.837	0,80	1,00	0,80	78.616	SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas
SERVICIOS TECNARIOS	42.256	1,00			33.805	
<b>TOTAL</b>	<b>352.133</b>				<b>262.052</b>	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL 19. Parque del Canal del Bajo Guadaluquivir y Monte Verde de Este
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )						
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )			35.711	134.147		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m <sup>2</sup> u.e/ha/100m <sup>2</sup> u.e/ha			

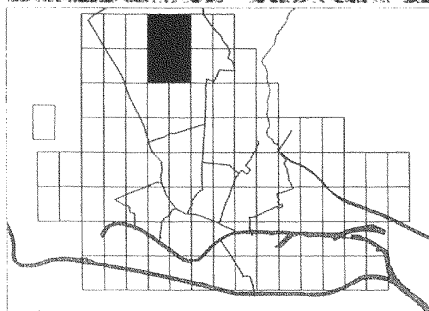
**GESTIÓN**

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

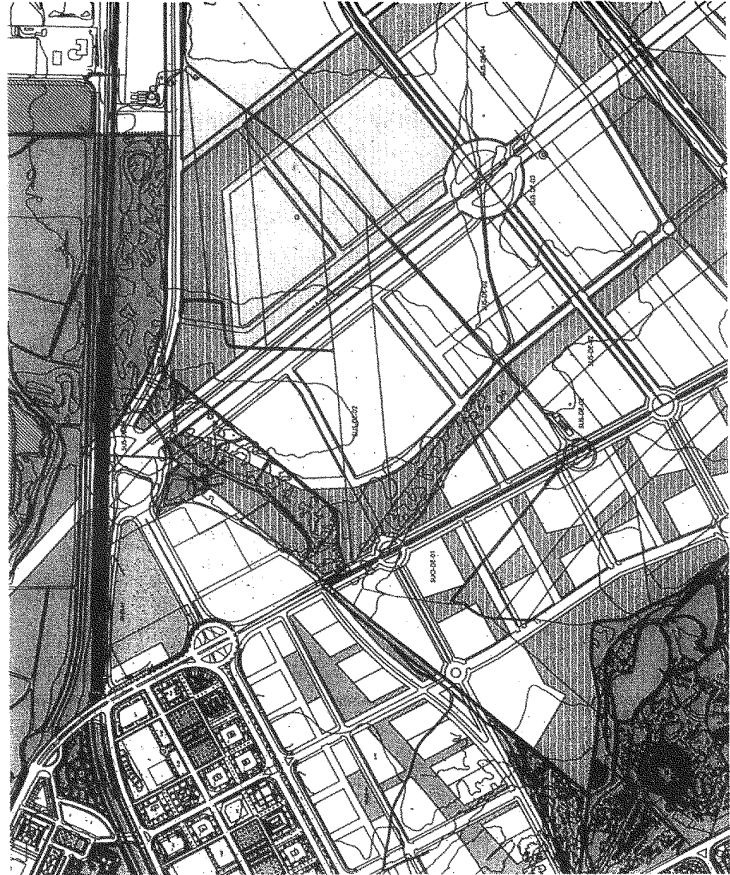
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN

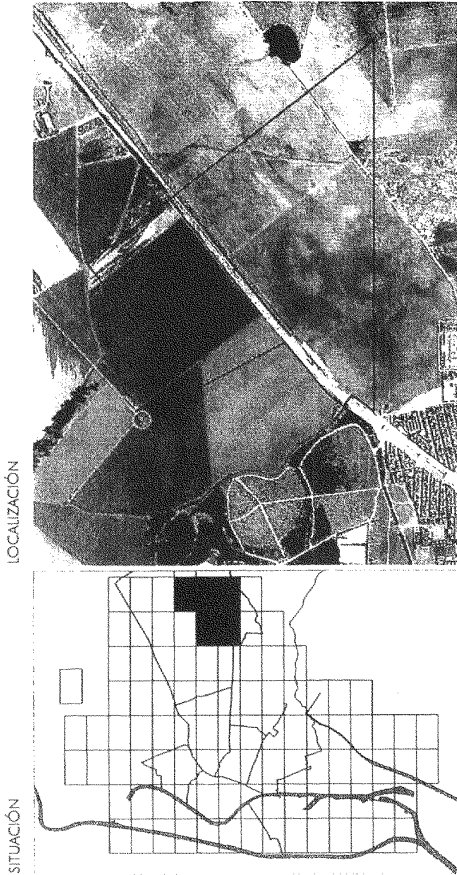


PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-03 **SANTA BÁRBARA 3**  
**BARRIO CIUDAD** E-3 **HOJA** 17-13 **ÁREA DE REPARTO** E-01/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4629 UA/m<sup>2</sup>



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

**ORDENACIÓN**

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

En la estrategia del Plan General, estos suelos son necesarios para la reestructuración general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeroportuario y ordenar los nuevos crecimientos. Propuesto del sistema general viario, a partir del nuevo acceso Este y del arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que deberán facilitar las relaciones norte-sur y diversificar los accesos al Este. El desarrollo urbanístico del área Este aconseja su sectorización en cinco sectores diferenciados (Santa Bárbara 1, 2, 3, 4 y 5) cuya división responde a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes y a la homogeneidad de condiciones de ordenación interna.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:  
 La ordenación interna deberá potenciar el Parque Urbano lineal asociado al canal del Bajo Guadalquivir, localizando preferentemente los equipamientos locales en su entorno.  
 Se prevé un viario de continuidad interseccional que vertebrará la estructura interna del sector.

Se prevén un viario de continuidad interseccional que vertebrará la estructura interna del sector.  
 Las determinaciones ximolíticas 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 los 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.

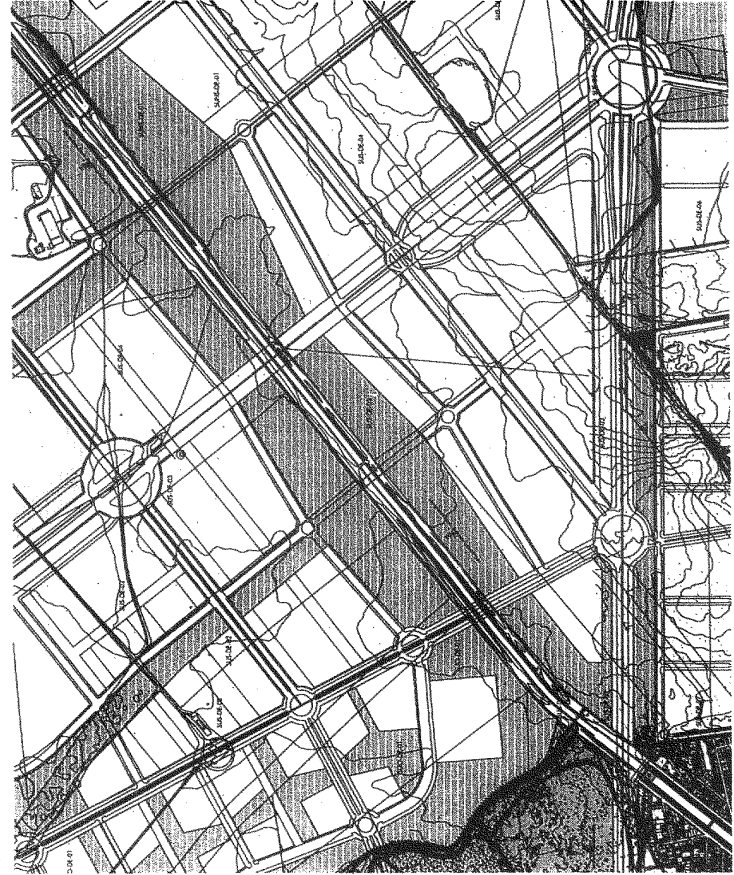
De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

Localización, vinculante de equipamientos en la manzana irregular comprendida entre el Canal del Puerto y el Puente de Santa Catalina. Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "S. IV-Ba" y la Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en concordancia 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 M <sup>2</sup> SUELO	APROVECHAMIENTO CON ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO EXCESOS UA	
987.564	941.731	45,833	0,4629	440.282	392.345	43.594	
						4.324	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6282	591,602	49,00	4,859	1,694	132,079	30,00%

PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	314.237	1,00		251.390	1. Sistema General Viario Interior:
VIVIENDA PROTEGIDA	208.373	0,80		132.079	SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 46.118
SERVICIOS TERCIARIOS	70.952	1,00	1,00	56.794	SGV-DE-04. Bulvar de Acceso de Náraga = 45.228
<b>TOTAL</b>	<b>591.602</b>			<b>440.282</b>	
<b>CONDICIONES MÍNIMAS DE SUELO (M<sup>2</sup>)</b>		<b>VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		91.356		23.799	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS : 50 m <sup>2</sup> UA/6/100m <sup>2</sup> HA		23.935	

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**

PRIMER CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-04 **SANTA BÁRBARA 4**  
**BARRIO CIUDAD** E-3 **HOJA** 17-13 **ÁREA DE REPARTO** E-01/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,429 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

En la estrategia del Plan General, estas suelos son necesarios para la reestructuración general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeropuerto y ordenar los nuevos desarrollos.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:

- La ordenación interna deberá potenciar el parque lineal asociado al canal del Bojo Guadalquivir, localizando, preferentemente, los equipamientos locales en su entorno.
- Se prevé un vial de continuidad intrasectorial que venabra la estructura interna del sector.
- Se deberán prever espacios libres locales que resueltan la transición con las áreas de actividades productivas previstas en los suelos no sectorizados al este del área.

**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 INNUE, 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 considerar la afectación arqueológica motivada por la existencia del yacimiento 'Sta. Bárbara', como Zona de Conservación Preventiva.
- Se recomienda la localización preferente de 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 M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	EXCESOS UAs
820.447	792.770	27.677	0,429	370.623	330.284
					36.698
					3.641
<b>USO GLOBAL</b>	<b>COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>
RESIDENCIAL	0,6282	498,025	51,00	4.184	1.454
					111.187
					30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	264.532	1,00		211.626	1. Sistema General Vario Interior;
VIVIENDA PROTEGIDA	173.730	0,80		111.187	SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 46.118
SERVICIOS TÉCNICOS	59.763	1,00	0,80	47.810	
<b>TOTAL</b>	<b>498.025</b>			<b>370.623</b>	

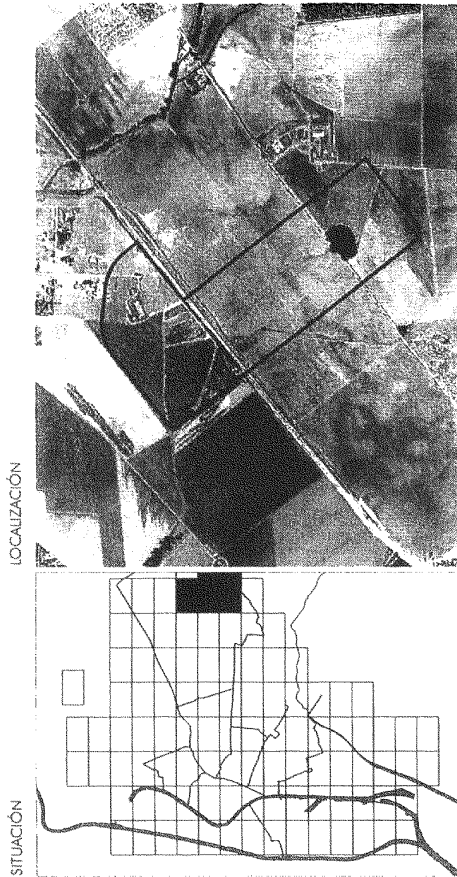
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )	55.355	169.940	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m <sup>2</sup> zulo/100m <sup>2</sup> techo		

**GESTIÓN**

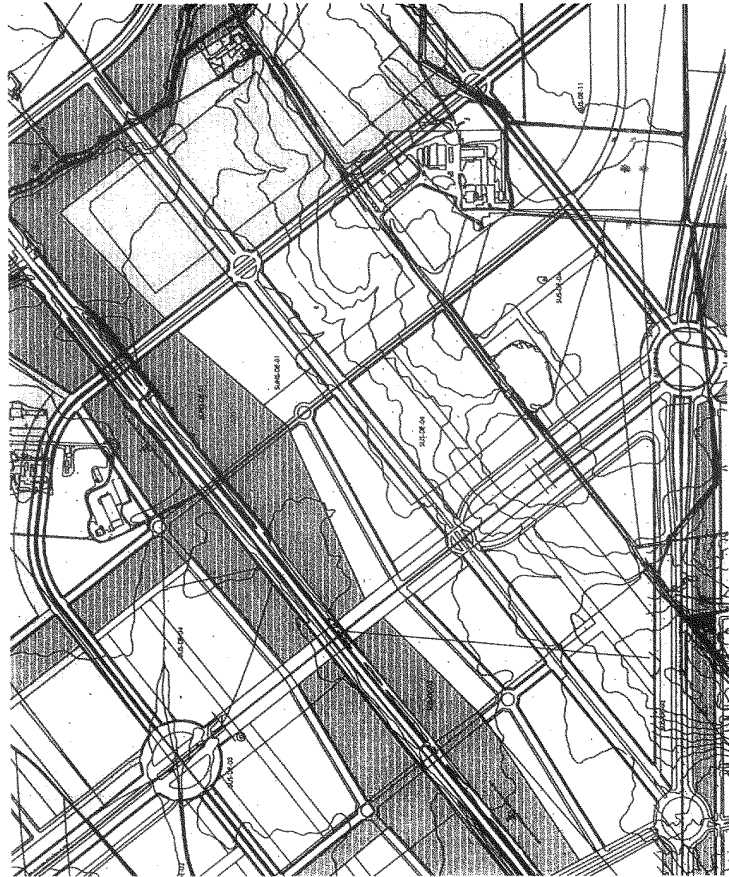
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**

PRIMER CUATRIENIO



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





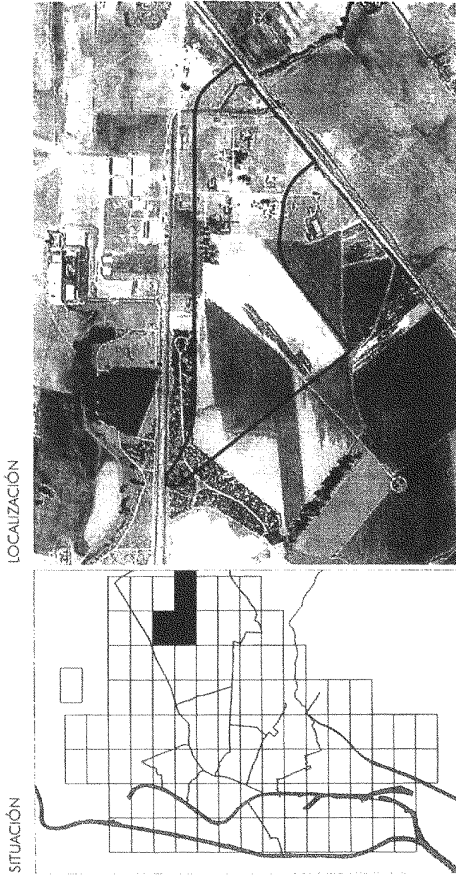
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-05 **SANTA BÁRBARA 5**  
**BARRIO CIUDAD** E-3 **HOJA** 18-12 **ÁREA DE REPARTO** E-01/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4629 UA/m<sup>2</sup>

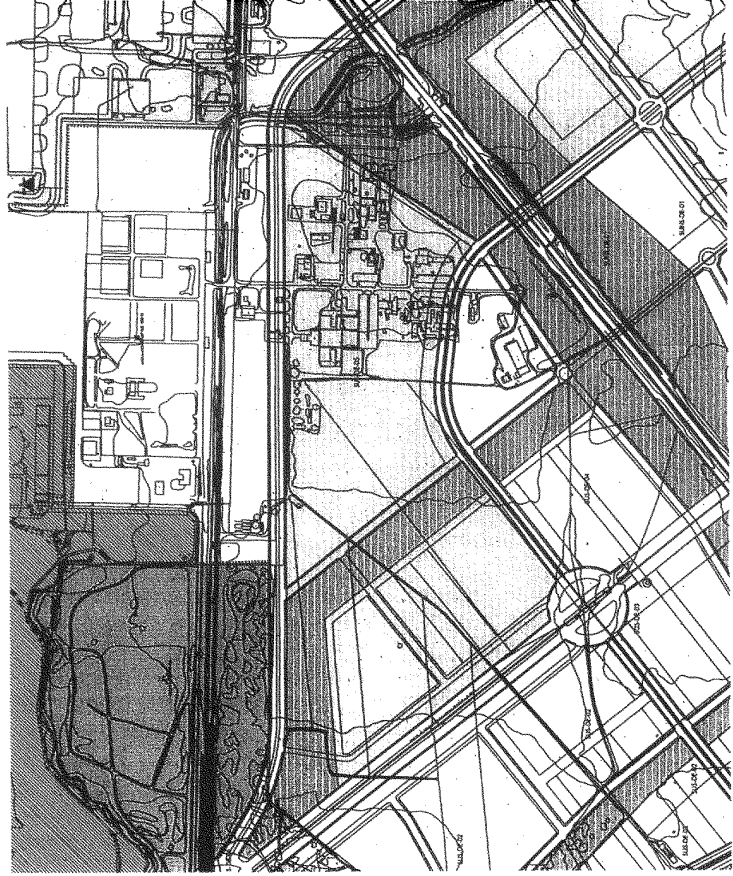
**ORDENACIÓN**

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

- Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:
  - Se prevé un viario de continuidad interseccional que vertebrará la estructura interna del sector, configurando sus bordes Norte y Sur.
  - La ordenación interna deberá potenciar el parque lineal asociado al canal del Bajo Guadalquivir localizando preferentemente los equipamientos locales en su entorno.
  - Se deberán prever espacios libres locales que resuelvan la transición con las áreas residenciales previstas en los sectores limitrofes.
- 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. 2.7.7. de las NNLU, 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 considerarán 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.
  - 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 plantea situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor preparación de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, según las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.
  - Se será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las Normas Urbanísticas.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				EXCESOS			
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO UA	
861.020	861.020	0	0,4629	385.306	358.719	39.858	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIVI/6	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/6	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	430,510					

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	301.357	0,85			
SERVICIOS TERCIARIOS	129.153	1,00	1,00	129.153	1. Sistema General de Espacios Libres Interior SCEU.19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Maestros Verdades de Este
TOTAL	430.510			385.306	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		238.987	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )			39.922	238.987	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				28 m <sup>2</sup> suelo/100m <sup>2</sup> terreno	

**GESTIÓN**

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-06 **TORREBLANCA ESTE**  
**BARRIO CIUDAD** E-4 **HOJA** 18-14 **ÁREA DE REPARTO** E-02/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4594 UA/m<sup>2</sup>

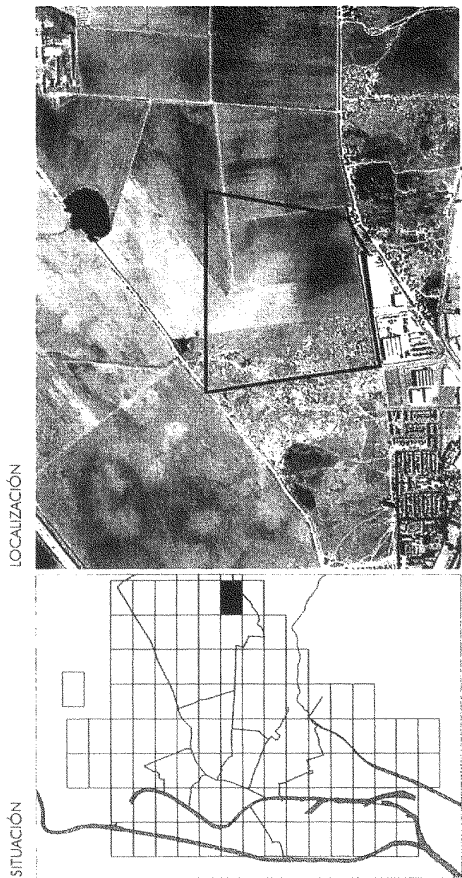
**ORDENACIÓN**

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

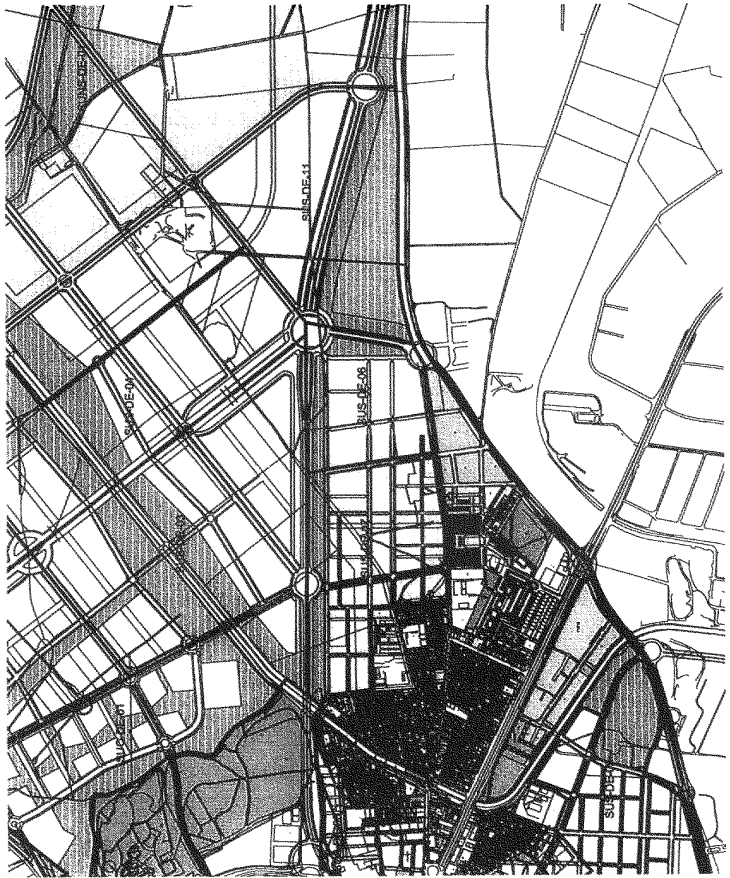
Suelos necesarios para producir la reestructuración general del Este y para satisfacer demandas de crecimiento urbano. Tienen aptitud para constituir nuevos enclaves residenciales, en un modelo de ciudad abierta, que ayude a conseguir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca). Además de las aptitudes residenciales, estos suelos reúnen buenas condiciones para localizaciones de actividades económicas y centros y servicios terciarios en torno al nodo de comunicaciones en el que confluirá el nuevo acceso Este con el arco de Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, verdadero eje vertebrador del Este. El nuevo acceso Este se acompaña de un parque lineal que ordene la fachada urbana del Norte de Torreblanca, incorporando una vía local de borde, que doté de continuidad a los nuevos crecimientos. Por el Sur, se mejora y amplía el vial existente.

**Determinaciones vinculantes y otras disunciones:**

- 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 NNJJ, 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 considerarán 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.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
285.631	285.631	0	0,4594	131.257	118.097	13.121	50

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (UA)	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (%)
RESIDENCIAL	0,5200	148,528	42,00	1.200	518	39.377	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	81.863	1,00		77.770	1. Sistema General Vial Interior.
VIVIENDA PROTEGIDA	51.812	0,80		39.377	SGM-DE-06. Eje Dinamizador del Guadalupe -24.150
SERVICIOS TERCIARIOS	14.653	1,00	0,95	14.110	SGV-DE-04. Bulvar de Acceso de Málaga = 22.893
<b>TOTAL</b>	<b>148.528</b>			<b>131.257</b>	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque de Conde de Bolo Guadalupe y Matra Versa del Este

CESIONES MÁXIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VIALIDAD / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
		47.043	38.861

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)  
 DOTACIONES LOCALES (TOTAL) ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 50 m<sup>2</sup>vial/100m<sup>2</sup>techo

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**  
PRIMER CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUS-DE-07</b>	<b>TORREBLANCA OESTE</b>
<b>BARRIO CIUDAD</b>	<b>E-4</b>	<b>HOJA 17-14</b>
	<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>E-02/UZ</b>
	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,4594 UA/m<sup>2</sup></b>

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

- Suelos necesarios para producir la reestructuración del Este al objeto de mejorar la integración urbana entre el núcleo de Torreblanca y el actual Polígono Aeroportuario, favoreciendo la cohesión urbana entre ambos sectores.
- Suelos para implantar nuevas áreas residenciales, que ayude a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca). La estructura interna del sector pretende mejorar su integración con el Polígono Aeroportuario, favoreciendo las relaciones transversales entre ambos sectores urbanos y como espacio de transición de las tramas de Torreblanca.
- La estructura del sector viene condicionada por el trazado del nuevo acceso Este, que se acompaña de un parque lineal que ordene la fachada urbana del norte de Torreblanca, incorporando una vía local de borde que dé de continuidad a las nuevas crecimientos. El vial interseccional previsto pretende aportar mayor cohesión y fluides a las relaciones entre Polígono Aeroportuario y Torreblanca. Por el Sur, a nivel local, se mejora y amplía el vial existente.
- Determinaciones vinculantes u otras directrices:**
  - Los parámetros de estructura que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 2.2.7 de las NN/UL, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que las determinaciones gráficas se consideren vinculantes. Los sistemas de ordenación, el resto debe considerarse como orientación 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 interno que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
  - Localización de un parque lineal central, concebido como parque equipado, que establezca una nueva área de centralidad urbana de Torreblanca.
  - Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Se 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 CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	RÍCELOS
471.083	0	0,4594	216.332	194.757	21.640
					10% CESIÓN UA
					-65

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5312	250,239	42,00	1.979	1.126	65.582	39,55%

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALIZADOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	100,096	1,00			95,091	1. Sistema General Vial Interior;
VIVIENDA PROTEGIDA	112,608	0,80			65,582	SGV-DE-04: Bulvar de Acceso de Mérida
SERVICIOS TERCIARIOS	37,536	1,00	1,00	0,95	35,659	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19: Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Mariz Verde del Este
<b>TOTAL</b>	<b>250,239</b>				<b>216,332</b>	

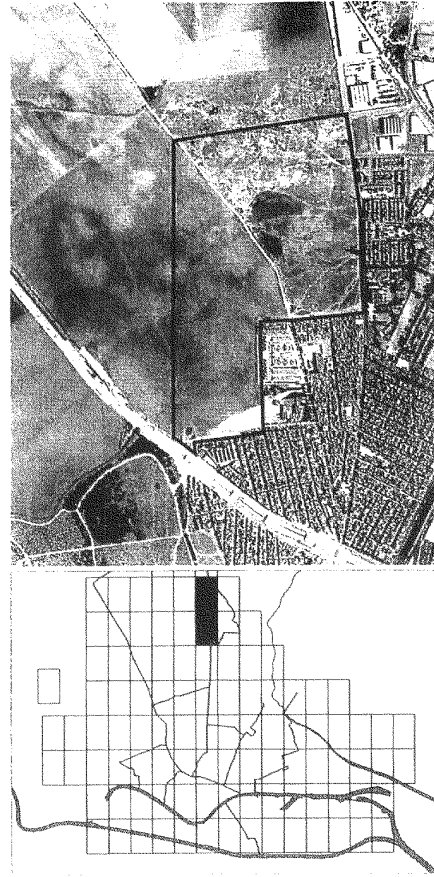
  

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VIAL / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		28.600	45.991
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 50 m <sup>2</sup> x vial / 10 m <sup>2</sup> x dho.	

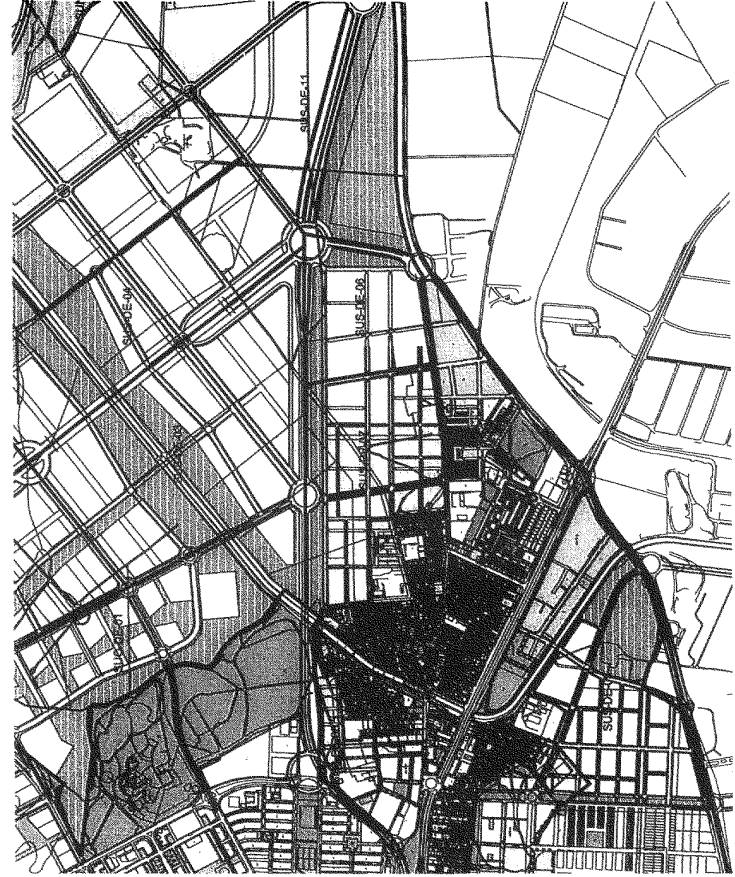
**GESTIÓN**

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMACIÓN</b>
<b>PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-08 **HACIENDA SANTA BÁRBARA**  
**BARRIO CIUDAD** E-3 **HOJA** 17-14 **ÁREA DE REPARTO** E-02/UJZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4594 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

Área de suelo urbanizable no programado (SUNPTO-1) del POU-87 no desarrollada, que constituye un ámbito de reestructuración interseccional necesario para mejorar la integración urbana entre el núcleo de Torreblanca y el actual Polígono Aeropuerto, favoreciendo las relaciones entre ambos sectores urbanos. Aptitud para implantar enclaves residenciales con tipologías que ayuden tanto a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca) como espacio de transición y completación de las tramas existentes en Torreblanca. La estructura interna del sector pretende mejorar su integración con el Polígono Aeropuerto, favoreciendo las relaciones transversales entre ambos sectores urbanos.  
 Actividades lúdicas asociadas a las haciendas de Santa Bárbara y Valdeleón, configurando un espacio singular en la ordenación en torno al distribuidor urbano del Parque Central del Polígono Aeropuerto; la rotunda sobre el nuevo acceso Este.  
 La estructura interna del sector debe incorporar varias locales para resolver la continuidad de las tramas de Torreblanca y regularizar y ampliar la parcela del Colegio Caritas V.

**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 NNUJ, 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 considerarán vinculantes los indicados 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 será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.1.2. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO PÚBLICO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PRIVADO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
90.349	0	0	0,4594	41.519	37.353	4.150	16

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	46,981	42,00	379	164	12,456	30,00%

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN LIBRANZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	24.015	1,00		22.814		22.814	1. Sistema General Vario Interior.
VIVIENDA PROTEGIDA	16.389	0,80		12.456		12.456	SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 46.118
SERVICIOS TERCIARIOS	6.577	1,00	1,00	6.249		6.249	SEVDE-04. Bulvar de Acceso de Méliga = 45.238

TOTAL	46,981			41,519			
-------	--------	--	--	--------	--	--	--

CECIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	7,104	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
---	--	-------	-----------------	--------------

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 45 m <sup>2</sup> x 45 m / 00m <sup>2</sup> reno
--	---

DOTACIONES LOCALES (TOTN)	
---------------------------	--

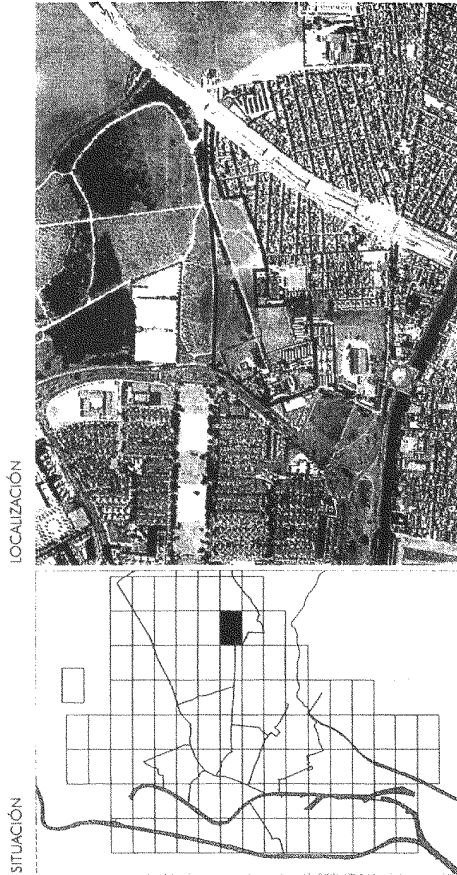
**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

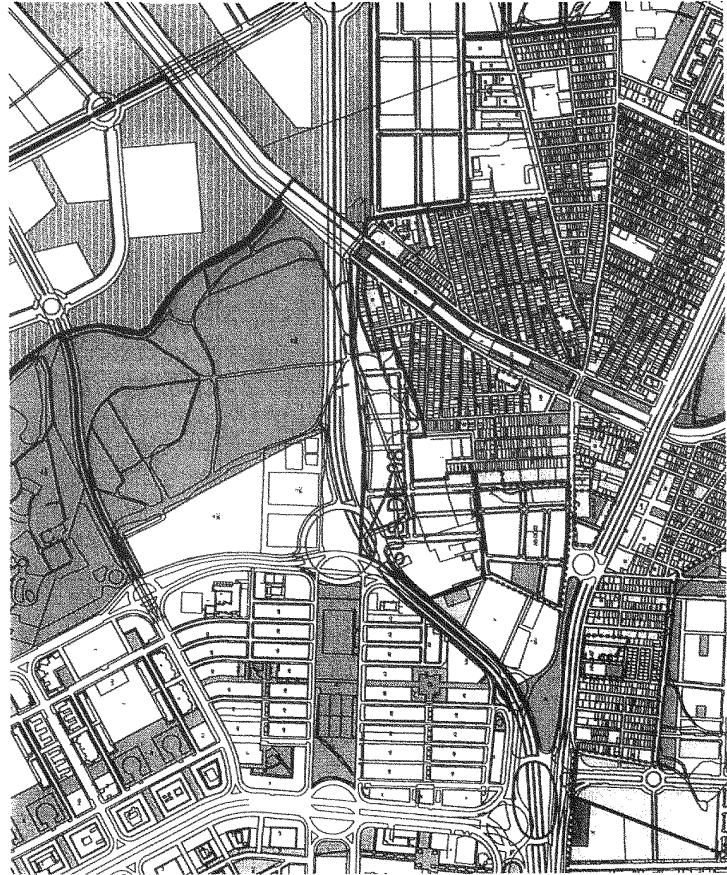
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**

PRIMER CUATRIENIO



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-09 **HACIENDA EL ROSARIO**  
**BARRIO CIUDAD** E-4 **HOJA** 17-15 **ÁREA DE REPARTO** E-03/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4419 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN 1**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

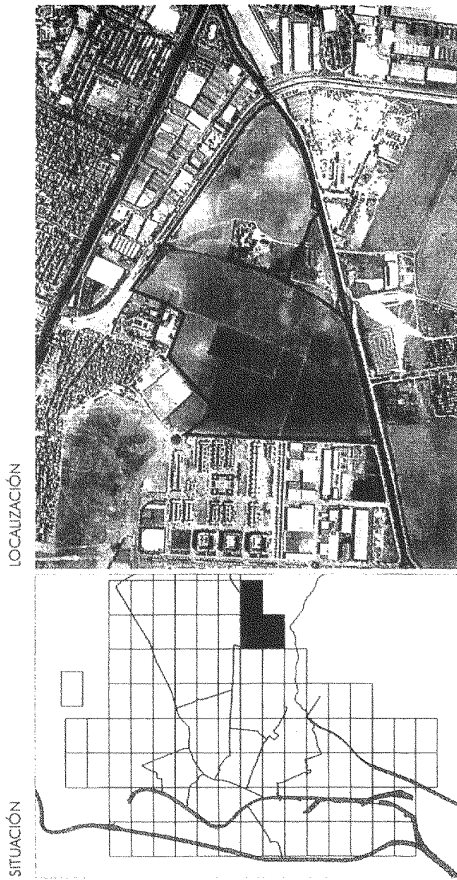
El objetivo de diversificación funcional aconseja nuevos desarrollos residenciales para equilibrar la transformación de usos urbanos sufrida en el área, por lo que la ordenación asume el uso global residencial con el propósito de completar las tramas existentes al Sur de Torreblanca y diversificar los usos en torno a la vía de Palmete. Esta vía es la que dota de buena accesibilidad al sector, vía de relaciones metropolitanas que a su vez establecerá un claro límite morfológico y funcional con el contiguo término municipal de Alcalá de Guadaíra. La localización de las dotaciones de espacios libres y equipamientos, vinculados a la hacienda existente como testimonio rural del sector, contribuirán a su puesta en valor.

**Determinaciones, vinculaciones 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. 2.2.7.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generados en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

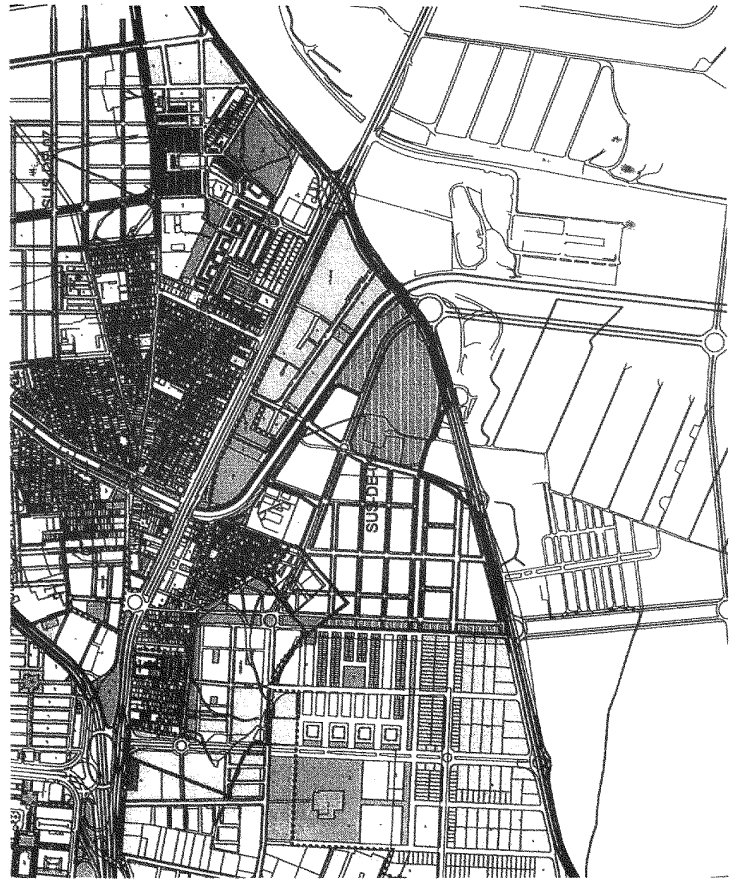
De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado práctico y localización, manteniendo el modelo de organización interna que se define en las condiciones particulares establecidas. Localización preferente de espacios libres en torno a la Hacienda de Rosario, que deberá ser conservada e incorporada al sistema de equipamientos. Localización preferente de equipamientos en el área de la Hacienda de Rosario, que deberá ser conservada e incorporada al sistema de equipamientos. El Proyecto de Ordenación Urbana deberá incorporar actuaciones previas de limpieza de los terrenos según exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental.

Se procederá a la ordenación de los terrenos según exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental, como Zona de Reserva Arqueológica en Suelo Urbanizable y Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes. Se recomienda la localización preferente de espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Se será de aplicación la establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UUA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UUA	EXCESOS UUA
460.000	0	0,4419	203.256	182.930	20.326
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS PROTÉGIDAS (UUA)
RESIDENCIAL	0,5000	45,00	1.978	802	60.977
					30,00%

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALIZADOS	EFICACIDAD TOTAL (MT)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UUA	OBSERVACIONES
VIVIENDA LIBRE	126.767	1,00			120.429	1. Sistema General Vario Interior: SGM DE-06. Eje Diagonal del Guadaleira = 24.150
VIVIENDA PROTEGIDA	80.233	0,80			60.977	
SERVICIOS TERCIARIOS	23.000	1,00	1,00	0,95	21.850	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEU-18. Parque Hacienda El Rosario
<b>TOTAL</b>	<b>230.000</b>				<b>203.256</b>	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIAJO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	3. Sistema General de Equipamientos Hacienda El Rosario
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (MT)			6.654	95.243	11.096	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m <sup>2</sup> suelo/100m <sup>2</sup> terreno.			

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMACIÓN</b>
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO

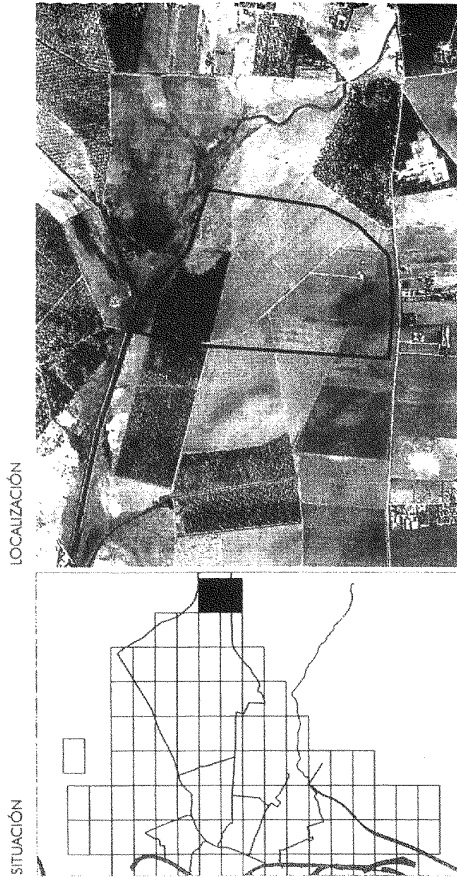
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-10 **HEINEKEN**  
 BARRIO CIUDAD - HOJA 18-14 **ÁREA DE REPARTO E-04/AJZ** **APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4803 UA/m<sup>2</sup>**

**ORDENACIÓN**

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

Suelos aptos para la localización de grandes implantaciones industriales que precisen de buenas condiciones de accesibilidad exterior, proximidad a la SE-40 y Nuevo Acceso Este.  
 La ordenación interna del sector estará condicionada por la implantación de la nueva factoría, con la categorización de Industria Singular. **Determinaciones vinculantes y otras directrices:**  
 - La ordenación detallada deberá localizar los espacios libres locales en una banda de protección visual junto al arco de la SE-40, como espacios de integración paisajística del sector en paralelo a los hitos exteriores.  
 - Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie acorde con las demandas de la factoría y del sector.  
 - 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.



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	BICESOS UA
725.591	0	0,4803	353.304	317.974	35.330	0

USO GLOBAL	COF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	DRISIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5312	390,713					

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	SERVICIOS TERCIARIOS	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	SERVICIOS TERCIARIOS	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	SERVICIOS TERCIARIOS
EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	249.391	141.322	249.391	141.322	249.391	141.322
COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	0,85	1,00	0,85	1,00	0,85	1,00
COEFICIENTE DE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	211.982,1	141.322	211.982,1	141.322	211.982,1	141.322
APROVECHAMIENTO UA	211.982,1	141.322	211.982,1	141.322	211.982,1	141.322
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO	353.304		353.304		353.304	
ESPACIOS LIBRES	50.550		50.550		50.550	
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 26 m <sup>2</sup> suelo/10m <sup>2</sup> zoha	92.014		92.014		92.014	

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-11 **SAN RAFAEL**  
**BARRIO CIUDAD** E-4 **HOJA** 18-14 **ÁREA DE REPARTO** E-05/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4405 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

Suelos necesarios para completar la reestructuración del Este y para satisfacer demandas futuras de crecimiento urbano. Tienen optitud para constituir nuevos enclaves residenciales, en continuidad con los suelos de Soma Bárbara, en un modelo de ciudad abierta acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torremolinos).

Además de sus aptitudes residenciales, estos suelos reúnen buenas condiciones para localizaciones de actividades económicas y centros de servicios terciarios en torno al nodo de comunicaciones en el que confluirá el Nuevo Acceso Este con la vía de Palma de Ojeda o Eje Dinamizador del Guadaira. Se integrarán a los espacios de cabecera del corredor industrial de la carretera de Málaga, acompañándose de un parque lineal que ordene su fachada urbana.

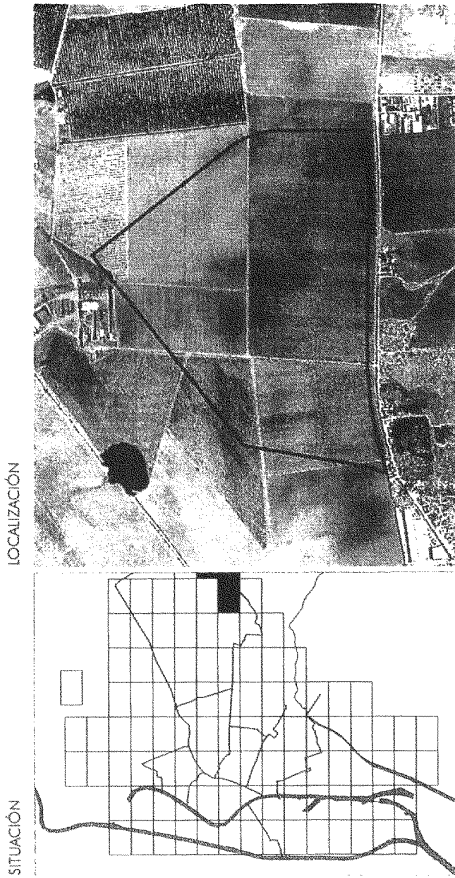
**Determinaciones vinculantes y otras directrices.**

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 los NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generados en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

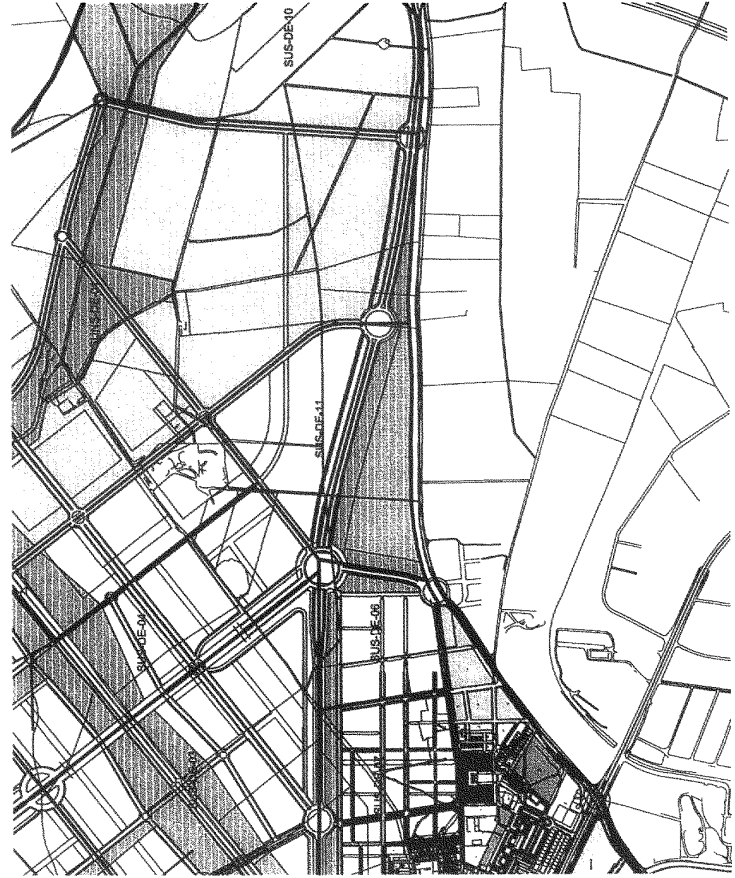
De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que define el tipo de condiciones particulares establecidas.

Prever reserva de suelo para subestación eléctrica con superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, las que se planteen situación de colindancia con usos residenciales, localizar la mayor proporción de espacios libres locales para consultar frentes arbolados interpuertos, según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

Se 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.



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO PÚBLICO CON APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
683.238	0	0,4405	300.951	270.856	30.095
					0
<b>USO GLOBAL</b>	<b>COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS</b>	<b>APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %</b>
TERCARIO RESIDENCIAL	0,5700	389,446	28,00	1.913	663
					42,421
					30,00%

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE DE USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	123.728	1,00		98.982	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
VIVIENDA PROTEGIDA	66.283	0,80		42.421	
SERVICIOS TERCIARIOS	199.435	1,00	0,80	159.546	2. Sistema General Vialno Interior: SGV-DE-04. Bulvar de Acceso de Málaga
<b>TOTAL</b>	<b>389.446</b>			<b>300.951</b>	
<b>CONDICIONES MÍNIMAS DE SUELO (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VIALNO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>3. Sistema General de Espacios Libres Interior</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)</b>		63.589	84.186	SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalupe y Matiz Verde del Este	
<b>CONDICIONES LOCALES (TOTAL)</b>		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: +40 m <sup>2</sup> u/m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> u/m <sup>2</sup>			

**GESTIÓN**

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMACIÓN</b>
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	PLAN PARCIAL	SEGUNDO CUATRIENIO



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMN-02 **SAN NICOLÁS ESTE**  
**BARRIO CIUDAD** HOJA 17-09 **ÁREA DE REPARTO MN-07/UZ** **APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4506 UA/m<sup>2</sup>**

**ORDENACIÓN**

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

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid. El frente hacia carretera de Madrid, teniendo en cuenta el uso de la ordenación interna del sector con amplias espacios verdes que formarán una imagen atractiva para el barrio de San Nicolás Oeste y las transversales: la divisa entre sectores Este y Oeste, así como la vía principal de acceso al núcleo de la N-IV frente al aeropuerto. La localización de espacios libres se prevé en una banda paralela a la N-IV, así como en los espacios de transición con el medio rural, al Norte del sector. Las tipologías de edificación del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de una única planta, debiendo establecerse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

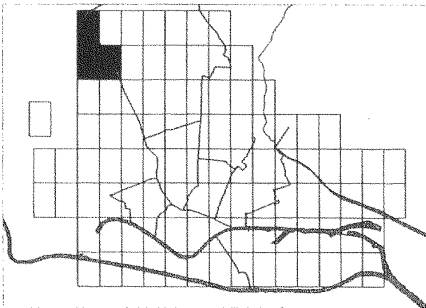
**Determinaciones vinculantes y otras directrices**

- 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 generados en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, los valores mínimos de los parámetros de ordenación.
- Las tipologías de edificación que se indican 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 plantea situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para contener franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Ordenación Estructural.
- El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectadas por las huellas acústicas delimitadas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (NR).

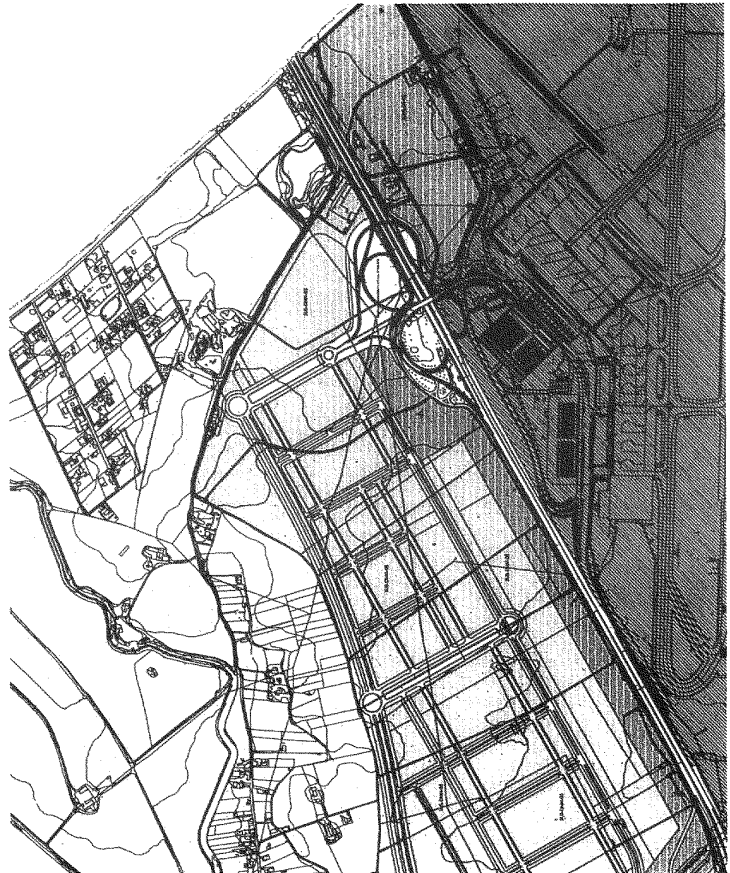
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UUA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UUA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UUA	10% CESIÓN UUA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UUA
988.939	988.939	0	0,4506	456.032	392.975	43.664	-607

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA, m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (UUA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	484.480						

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUGARITIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UUA	OBSERVACIONES:
INDUSTRIAL	161.493	0,85			137.269	1. Sistema General Varío Interior; SOV-DM-07. Ampliación Elnaca Aeropuerto
SERVICIOS AVANZADOS	161.494	0,85			137.270	
SERVICIOS TERCIARIOS	161.493	1,00	1,00	1,00	161.493	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEI-12. Parque de San Nicolás
<b>TOTAL</b>	<b>484.480</b>				<b>456.032</b>	
<b>CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M<sup>2</sup>)</b>		<b>VARÍO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO</b>		
			66.462	91.281		
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)</b>						
<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>						
						ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 30 m <sup>2</sup> u.a/m <sup>2</sup> /1.00m <sup>2</sup> habo

**GESTIÓN**

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMN-03 **SAN NICOLÁS OESTE**  
**BARRIO CIUDAD** - **HOJA** 17-10 **ÁREA DE REPARTO MN-02/UJZ** **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4506 UA/m<sup>2</sup>

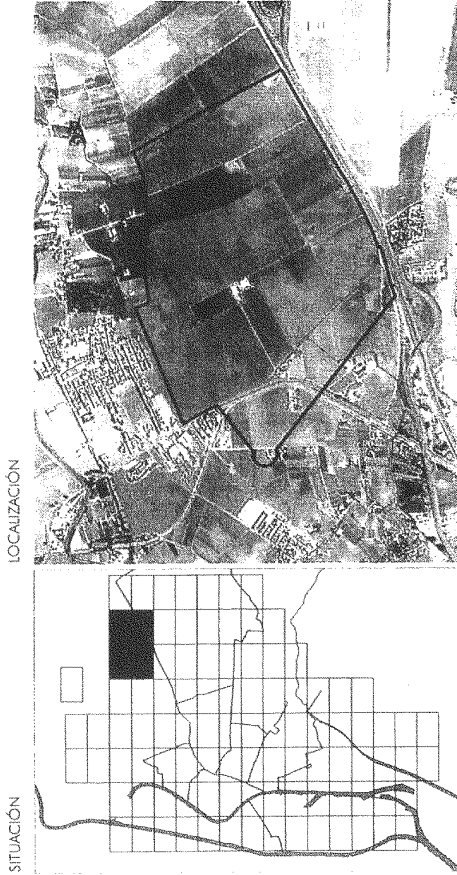
**ORDENACIÓN**

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

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid. La ordenación interna del sector está condicionada por el nuevo foso terminal Norte, los viarios estructurales intersectoriales, de continuidad longitudinal con el sector San Nicolás Este y con el resto de la ciudad; el antiguo terminal aéreo, la parcela Este y Oeste de San Nicolás y, vía transversal, de conexión con el sector San Nicolás Oeste. El nuevo trazado de la línea de ferrocarril de ancho métrico o la N-1 y un nuevo trazado de transición entre los usos de actividades productivas y las áreas residenciales al sur de Valdeaznar. Las tipologías de edificación del Parque deberán procurar distanciarlo de la tradicional nave industrial de una única planta, debiendo plantearse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Las determinaciones vinculadas y otras directrices de la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7.º de las NNJJ, se prevén en la ficha, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación, siempre que se mantengan, el mismo 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 convenciones particulares establecidos. 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 plantea situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuertas, según las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de San Nicolás Este y Oeste. El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Altimetría Instrumental (LOC/IS).

Se requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Altimetría Instrumental (LOC/IS). Los trabajos de ejecución de las edificaciones existentes que se realicen así como las nuevas que puedan construirse en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Altimetría Instrumental (LOC/IS), deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias de protección contra el ruido (R). Se excluye de la superficie total del Sector, la correspondiente a los terrenos pertenecientes a la Zona de Servicio Aeroportuaria que contiene el Sistema de Iluminación asociado a la Cabeceira 09 de la Pista.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO Nº	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS UA	APROVECHAMIENTO UN. CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO UN.
1.431.254	1.416.343	14.911	0,4506	638.849	574.418	63.824	63.824	607

USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NUMERO MÍNIMO PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VV. PROTEGIDA (%)
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	708.172	3,00	429	172	13.800	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALIZADOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE FONDEACIÓN	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE FUNDACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	219.574	0,85			186.638	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
SERVICIOS AVANZADOS	219.574	0,85			186.638	
SERVICIOS TERCIARIOS	219.574	1,00	1,00	1,00	219.574	2. Sistema General Vial Interior: SEV-DMN-03. Distribuidor Urbano Miraflores - Guadalupe = 16.337 m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	32.200	1,00			13.800	SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 70.630 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	17.250	0,80			638.849	3. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEI-12. Parque de San Nicolás
TOTAL	708.172				272.908	

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 28 m<sup>2</sup>/vivienda/100m<sup>2</sup>deha.

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER Y SEGUNDO CUATRENIOS

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMN-04 **AEROPUERTO VIEJO**  
**BARRIO CIUDAD** MN-3 **HOJA** 16-10 **ÁREA DE REPARTO** MN-03/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4369 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

La localización sobre uno de los ejes de acceso más significativos, el eje Aeropuerto - Estación de Santa Justa, y las aficciones de la huella acústica del aeropuerto, urbanística interna debe integrar el núcleo residencial más consolidado de Aeropuerto Viejo. La ordenación de este sector trata de dotar de estructura interna a toda el área de Aeropuerto Viejo, incorporando el nuevo eje de registro transversal a Kansas City, como elemento de articulación espacial y referente formal para los nuevos crecimientos. La ordenación detallada tratará de posibilitar que en la zona no afectada por el ruido (que se tipa en 35dB), las edificaciones residenciales existentes se integren en la nueva ordenación e incluyan plantas de viviendas. En cuanto a las edificaciones existentes localizadas en la zona afectada por las actividades aeroportuarias, se valorará su conservación en función de su estado de conservación y su ubicación. Las edificaciones existentes localizadas en la zona afectada por las dificultades de gestión de este área, se ha previsto su ejecución por el sistema de Cooperación.

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 NUTU, se podrán introducir modificaciones de carácter técnico, siempre que se mantengan, en todo caso, los parámetros de ordenación estructural indicados en la ficha. De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas. El planeamiento de desarrollo de las suelas con uso de actividades productivas en los que se plantea situación de coincidencia con usos residenciales, localizada en el área de estudio, se valorará en función de su estado de conservación y su ubicación. La ordenación detallada tratará de posibilitar que en la zona no afectada por el ruido (que se tipa en 35dB), las edificaciones residenciales existentes localizadas en la zona afectada por las dificultades de gestión de este área, se ha previsto su ejecución por el sistema de Cooperación.

Las determinaciones vinculantes y otras directrices

El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Alertaje Instrumental (LOCALS).

Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el (H), el Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir con el Código Técnico de la Edificación sobre las siguientes condiciones:

Se excluye de la superficie total del Sector la correspondiente a los terrenos pertenecientes a la Zona de Servicio Aeroportuario que contiene el Sistema de Iluminación asociado a la Cabecera 09 de la Pista.

Con carácter previo a la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo de la ordenación pormenorizada, deberá presentarse informe de situación conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 97/2005, de 14 de enero que permita evaluar el grado de contaminación del suelo, en cuyo caso deberá 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	SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO ACCUADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS UA
2.151.533	2.151.533	0	0,4369	939.910	845.919	93.991	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
TÉRMINO ACTIVO PRODUCTIVAS	0,4660	1.002,614	5,00	1.076	446	304,775	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

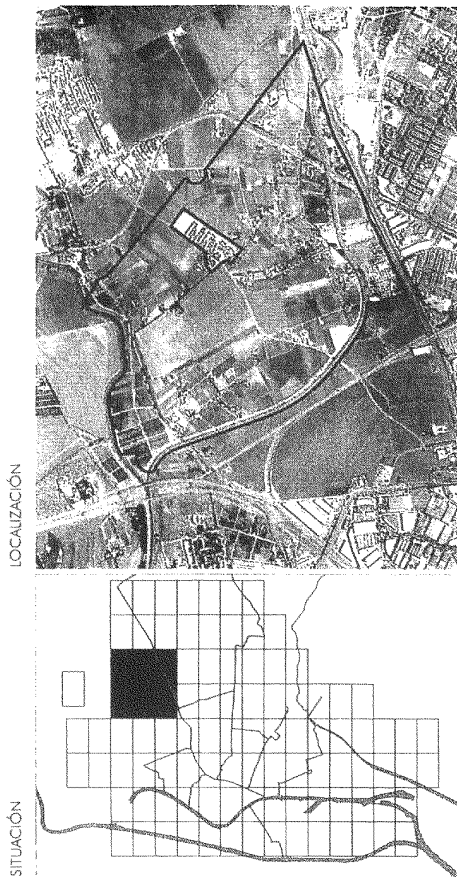
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE POND. USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE POND. URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
SERVICIOS TERCIARIOS	516.197	1,00			516.197	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegido se refiere al Uso Residencial.
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	358.559	0,85			304.775,2	Sistema General Vivienda Interior: Vivienda = 37.928
VIVIENDA LIBRE	83.257	1,00	1,00	1,00	83.257	SGV DMN-03, Distribuidor Urbano Medifloras - Rantilla: Vivienda = 37.928
VIVIENDA PROTEGIDA	44.602	0,80			35.681	SGV DE-02, Ronda Urbana Medifloras - Rantilla: Vivienda = 35.681
TOTAL	1.002.614				939.910	SGV DMN-04, Convención SE - 30 - Azsoza Norte = 16.655
CEBIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )		VIAJOS / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	3	Sistema General de Espacios Libres Interior
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )		110.399	394.660	45.230		SGEL-11, Parque de Buen Aire y Aeropuerto Viejo = 247.976
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 30 m <sup>2</sup> vivienda/100m <sup>2</sup> terreno				SGEL-09, Anillo Verde Norte = 146.903

**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** COOPERACIÓN  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL

**PROGRAMACIÓN**

SEGUNDO CUATRIENIO



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMN-05 **HIGUERÓN SUR**  
**BARRIO CIUDAD** - **HOJA** 14-09 **ÁREA DE REPARTO** MN-04/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,4377 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

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

Área de suelo urbanizable no programado (SUNP.PV-1) del POU-87 no desarrollada, que constituye un espacio de oportunidad para consolidar los usos industriales vinculados al nuevo acceso Norte. Suelo que posee aptitud para implantación de actividades económicas, ligadas al Nodo Logístico, reforzando el carácter productivo del Norte. Su ordenación se circunscribe a las trazas de viario existentes, la Ronda Superrior y ejes de penetración en la ciudad, como la carretera de Bienes, de continuidad territorial con la Vega.

La ordenación interna del sector se vertebrará sobre el trazado de la Ronda Superrior y de la Prolongación del Acceso Norte a Sevilla desde La Rinconada.

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 con los espacios libres interiores de la actuación desarrollada en la Cross-San Jerónimo.

**Determinaciones vinculantes y otras directrices**

- Como Suelo Urbanizable Ordenado, los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. Las ordenaciones graficadas en los Planos de Ordenación Detallada se consideran vinculantes, así como las determinaciones contenidas en el Anexo de Documentación Complementaria del sector, que sólo podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Parcial, que no podrá afectar a los parámetros de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva establecidos en las fichas.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantea 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 los espacios productivos.
- Se 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 PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
317.476	317.476	0	0,4377	138.943	125.067	13.896	0
<b>USO GLOBAL</b>	<b>COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA m<sup>2</sup></b>	<b>DENSIDAD MÁXIMA VIVI/706</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS</b>	<b>NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	<b>APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)</b>	<b>APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %</b>
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,4680	153.976					

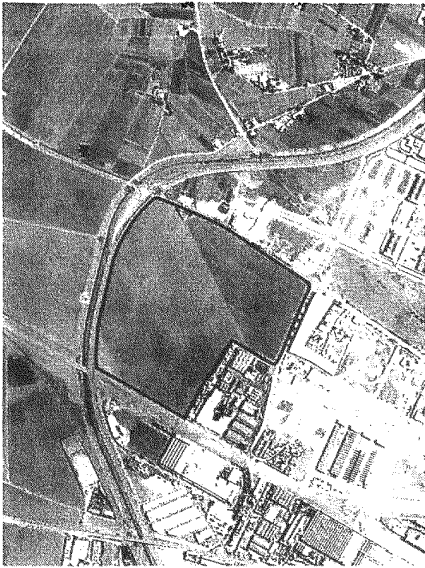
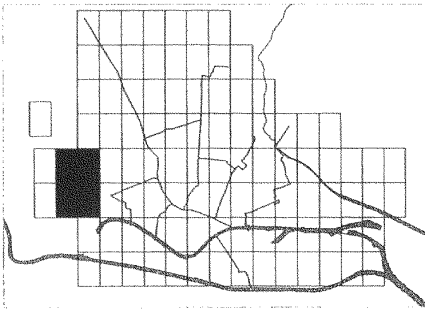
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	100.084	0,85				85.072 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegido se refiere al Ujo
SERVICIOS TERCIARIOS	53.892	1,00	1,00	1,00	53.892	Residencial.
<b>TOTAL</b>	<b>153.976</b>					2. Sistema General Viano Interior: SOV-DMN-05, Vio Parque Higuerón - Voladoceras
<b>CECIONES MÁXIMAS DE SUELO (M<sup>2</sup>)</b>		<b>VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO</b>	<b>138.943</b>	<b>2. Sistema General de Espacios Libres Interior: SOEL-OP, Anillo Verde Norte</b>
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M<sup>2</sup>)</b>			<b>3.479</b>	<b>46.480</b>		
<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>						<b>ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 28 m<sup>2</sup>vivienda/100m<sup>2</sup>viano</b>

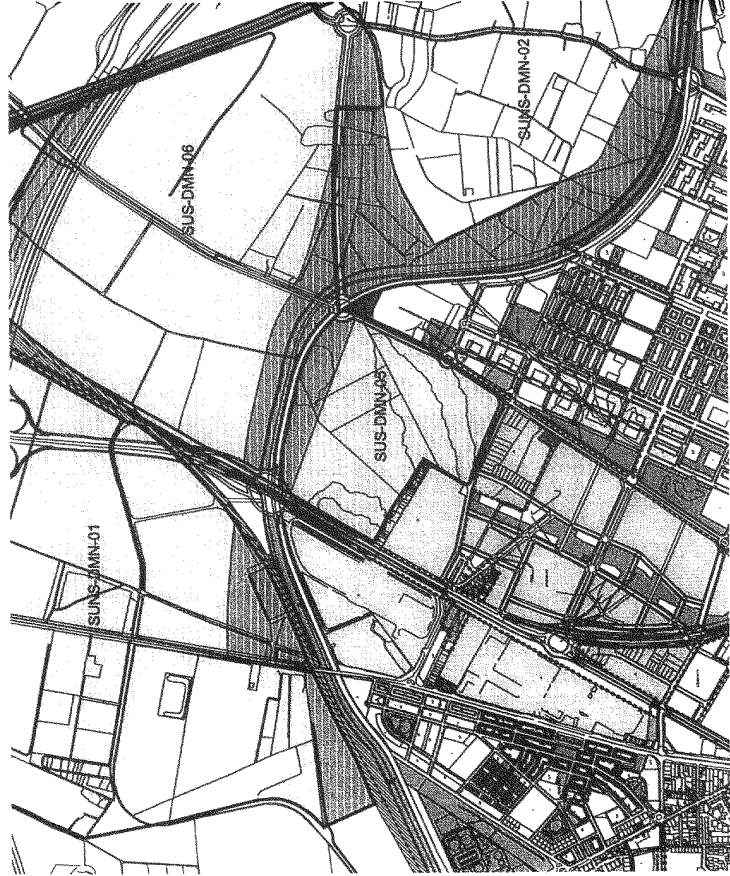
**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** EXPROPiación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL  
**PROGRAMACIÓN:** PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMN-06 HIGUERÓN NORTE  
**BARRIO CIUDAD** HOJA 14-08 ÁREA DE REPARTO MN-05/UZ APROVECHAMIENTO MEDIO 0.4359 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

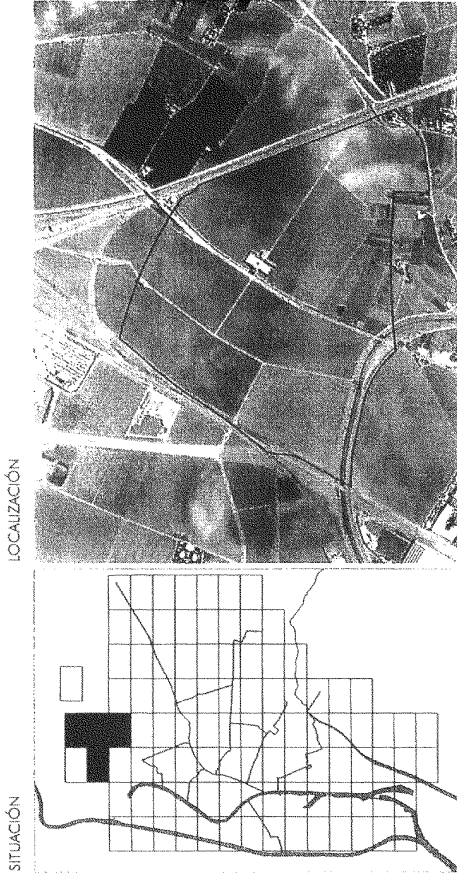
**OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

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 estructuradas para el Norte; el Plano Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte a Sevilla, por lo que estos suelos también deben permitir la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nudo Logístico de la Estación de Mercaderías de Majarabique. Son suelos con aptitud para implantación de actividades económicas que reflejen el carácter productivo del norte. Su ordenación se circunscribe a las trazas del nuevo Plano Territorial Norte, la Parada Sur y los ejes de penetración en la ciudad, como la carretera de Bienes de Acceso Norte y del antiguo Camino de Bienes. La ordenación lineal de este sector integrará el trazado de la Ronda Superante, así como la Prolongación del Anillo Verde del Norte, integrando, a través del sector, el enlance con el canal del Miraflores.

Los parámetros de uso y densidad estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 13.2.7 de las NNJJ, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que las ordenaciones gráficas se consideren 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 plantea situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuertos, según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de espacios productivos.

Se será de aplicación el establecido en el Artículo 13.1.8, apartado 1 de las Normas Urbanísticas.



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		EXCESOS	
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDIO UAM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO 10% CESIÓN UA
1.153.940	71.632	471.786	424.608
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDA	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,4830	522,765	47,179

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA		OBSERVACIONES:	
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE DE FONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	339,791	1,00	288,822 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
SERVICIOS TERCIARIOS	182,964	1,00	182,964
TOTAL	522,755	1,00	471,786
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )	VARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO	SGV-DMN-05. Vía Parque Higuera - Valdacostas = 19.648 SGV-DMN-08. C/ra. de Bienes = 32.209
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )	51.857	175.351	SGEL-09. Anillo Verde Norte = 107.659 SGEL-10. Parque del Nuevo Canal del Realfoam = 07.892
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 28 m <sup>2</sup> vivienda/100m <sup>2</sup> hecho	

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMERY SEGUNDO CUATRIENIO	
PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL		

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DMIN-07 **HOJA** 14-07 **ÁREA DE REPARTO** MN-06/UZ **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,2443 UA/m<sup>2</sup>

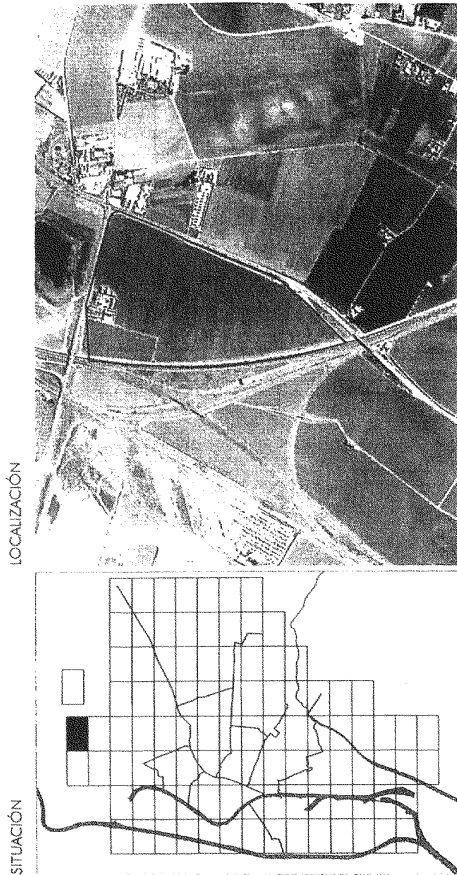
**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)**

Estos suelos se localizan junto al ferrocarril, en una posición relativamente aislada y constituyendo un único polígono en el que se concentran las actividades, principalmente relacionadas con el desguase de automóviles, que en la actualidad vienen desarrollándose de forma desordenada en diversos puntos del término. Suponen así una oportunidad de concentración de las actividades de reciclaje controlando el impacto negativo que provoca su dispersión en el medio rural, al tiempo que se posibilite el cumplimiento de la normativa europea en materia de medio ambiente. En este sentido, la prevención de la contaminación del suelo y del sistema hidrológico serán objetivos prioritarios en el régimen de prevención ambiental aplicable a la nueva instalación de estas actividades.

**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 NN UU, se permitirán ligeras variaciones de los parámetros de ordenación, siempre que se mantengan, como mínimo, el trazado y localización, el aprovechamiento y el uso previstos en la ficha. De las determinaciones gráficas se considerará vinculantes las indicadas. En las plantaciones, como mínimo, el trazado y localización debe considerarse como ordenación, indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se podrán introducir modificaciones en el diseño en cuanto a su trazado y localización, manteniendo el modelo de organización detallada que define el tipo de condiciones particulares establecidas. Los espacios libres locales deberán localizarse en una banda de protección visual junto al lindero vital del ferrocarril y como espacios de integración paisajística del sector en paralelo a los viarios exteriores.
- Los equipamientos locales se situarán al Norte del sector, junto al núcleo de edificaciones existentes, que deberán destinarse a usos terciarios complementarios a las actividades de reciclaje, prohibiéndose, en cualquier caso, los usos residenciales.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se planteen situaciones de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales, para contribuir a reducir impactos interpuertos, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el artículo 13.1.b) párrafo 1.º y en el 6.2.3) apartado 1) de las Normas Urbanísticas.
- Se dará aplicación a las medidas de prevención de la contaminación del suelo y del sistema hidrológico, como mínimo, las establecidas en el artículo 13.1.b) párrafo 1.º y en el 6.2.3) apartado 1) de las Normas Urbanísticas.
- Se garantizará un espacio suficiente para la ubicación de centros de recepción y descontaminación de vehículos. La línea de edificación se reforzará suficientemente para respetar el dominio público de la Cañada Real del Bodegón de las Cañas.



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	SUPERFICIE SUELO PÙBLICO	SUELO PÙBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UVA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UVA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UVA	EXCESOS 10% C/ESION UVA	APROVECHAMIENTO UVA
289.776	289.776	0	0,2443	70.792	63.713	7.079	0

USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL	EFICACIDAD MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	NÚMERO MÁXIMO	NÚMERO MÍNIMO	APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,3500	101.422	VV/Ha	VIVIENDAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIV. PROTEGIDA (UVA)	VIV. PROTEGIDA %

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	INDUSTRIA Y ALMAC. RECICLAGE	SERVICIOS TERCIARIOS	INDUSTRIA Y ALMAC. RECICLAGE	SERVICIOS TERCIARIOS	INDUSTRIA Y ALMAC. RECICLAGE	SERVICIOS TERCIARIOS
	86.208	0,85			58.622	
	15.213	1,00			12.171	
TOTAL	101.422		0,80	1,00	70.792	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M <sup>2</sup> )						
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M <sup>2</sup> )						
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)						

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL  
 PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>SUNS-DE-01</b>	<b>PEROMINGO</b>	<b>375,79 Has</b>
DISTRITO	HOJA	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	
	18-14		

**ORDENACIÓN**

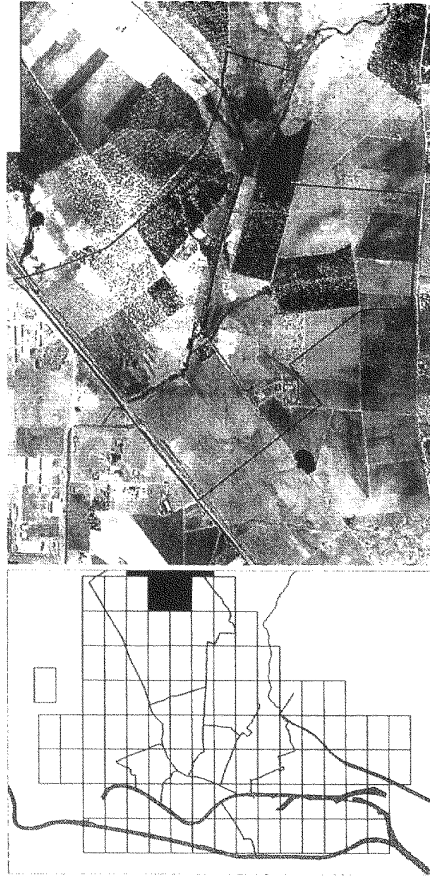
Determinaciones orientativas para la ordenación

1. Criterios y Objetivos de ordenación:  
El desarrollo de estos suelos se deberá producir una vez completado el arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que les proporcionará la accesibilidad necesaria.  
Este ámbito está llamado a satisfacer demandas futuras de crecimiento urbano. Áreas con suficiente aptitud tanto para constituir nuevos enclaves residenciales como localizaciones de actividades económicas singulares. En todo caso, los suelos localizados al sur del trazado de la variante de la A-92 deben entenderse como suelos para reconvertir la cabecera del corredor industrial de Alcalá de Guadaíra.
2. Usos Preferentes:  
Residenciales y Actividades Económicas
3. Régimen de SNU hasta su sectorización:  
SNU de Preservación del carácter rural.

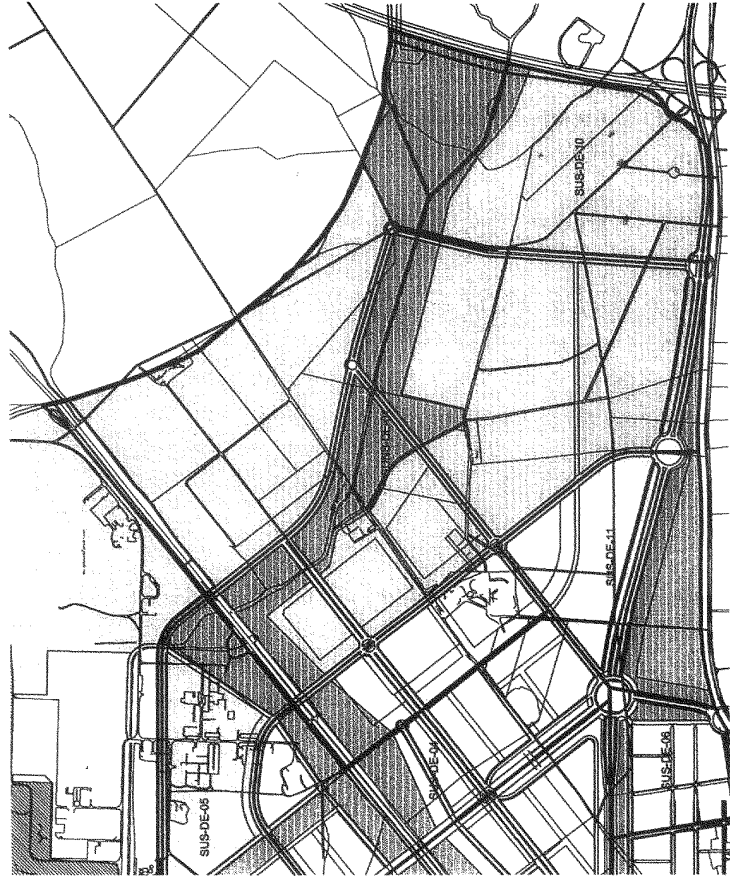
Determinaciones estructurales

1. Usos globales incompatibles:  
Ninguno
2. Condiciones para su sectorización:  
La sectorización podrá desarrollarse en uno o varios sectores, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:
  - La finalización y puesta en funcionamiento de los complejos industriales de EADS-CASA, al Sur del aeropuerto, y de la nueva factoría de Heineken.
  - La ejecución de la SE-40, al menos el arco comprendido entre el nudo de Peromingo y la carretera N-IV.
  - De forma anticipada, sólo podrá activarse la parte de este ámbito, colindante con los citados complejos industriales para su ampliación y/o completión.
3. Criterios de Disposición de los Sistemas Generales:  
Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces (arroyos y Canal) y elementos del medio rural (haciendas o caminos) existentes. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y las industriales, así como proteger las implantaciones urbanas de las aflecciones de las vías territoriales.
4. El Plan de Sectorización y, en su caso, el Plan Parcial correspondiente, deberán considerar la aflección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Hacienda de la Caridad", como Zona de Reserva Arqueológica en Suelo Urbanizable, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes, y "Corrijo de Benaburque", 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.
5. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 2.2.1. incluido el apartado 8.d).
6. El Plan de Sectorización deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Radar APP.
7. Se requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo TWR/VHF y al equipo Radar APP.
8. Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

SITUACIÓN LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DE-02 AEROPUERTO N-IV

DISTRITO HOJA 15-09 SUPERFICIE DEL ÁMBITO 27,47 Has

**ORDENACIÓN**

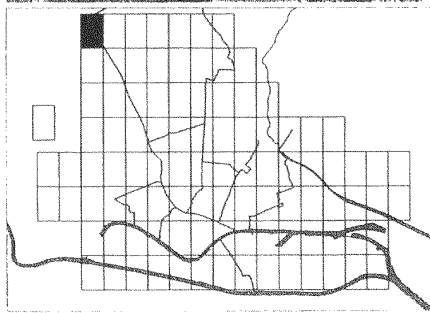
Determinaciones orientativas para la ordenación

- 1 Criterios y Objetivos de ordenación:  
Este ámbito está llamado a satisfacer demandas futuras de actividades y usos complementarios al Aeropuerto.
- 2 Usos Preferentes:  
Usos complementarios a actividades aeroportuarias.
- 3 Régimen de SNU hasta su sectorización:  
SNU de Preservación del carácter rural.

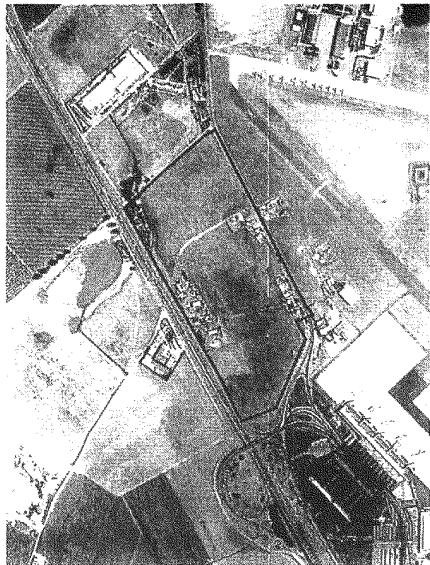
Determinaciones estructurales

- 1 Usos globales incompatibles:  
Residencial
- 2 Condiciones para su sectorización:  
Ejecución del sistema general viario SGV-DMN-07 Ampliación Enlace Aeropuerto.  
Desarrollo mínimo de la ejecución del 50% de la urbanización del sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.  
Someto a las condiciones de Área de Cautela establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, debiendo formularse el Plan de Sectorización con informe previo favorable de la Dirección General de Aviación Civil, preferiblemente actuación concertada con AENA.
- 3 Criterios de Disposición de los Sistemas Generales:  
Localización preferente del sistema de espacios libres como espacio de separación del aeropuerto y protección Carretera Nacional IV.
- 4 Será de aplicación lo establecido en el Artículo 2.2.1. incluido el apartado 8.d).
- 5 El Plan de Sectorización deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) y al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).
- 6 Se requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).

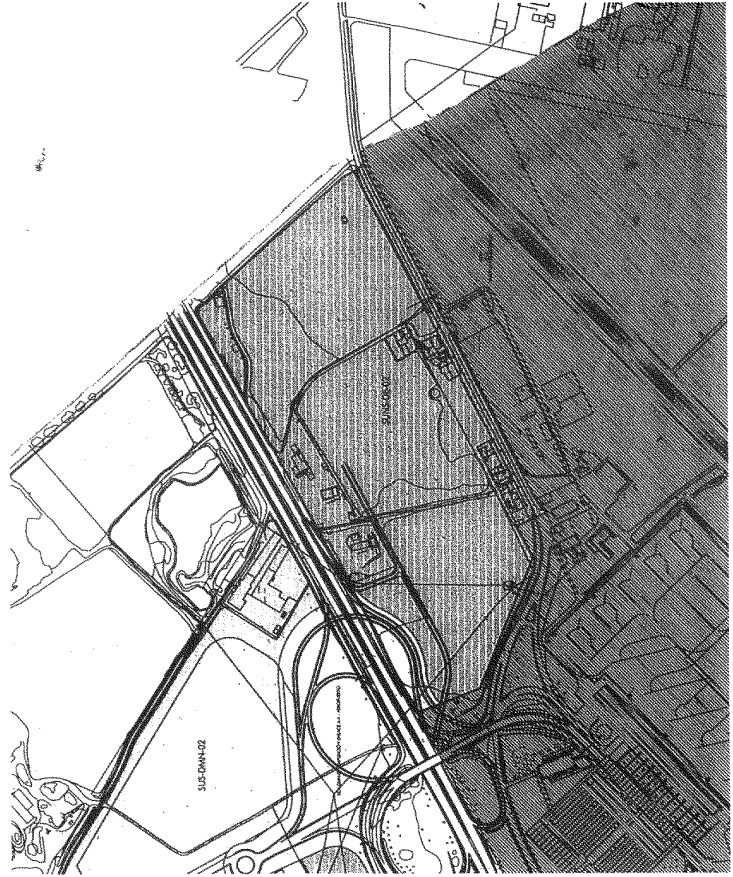
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

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

DISTRITO HOJA 13-08 SUPERFICIE DEL ÁMBITO 203,3 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 encuzamiento del Tamarquillo. 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.

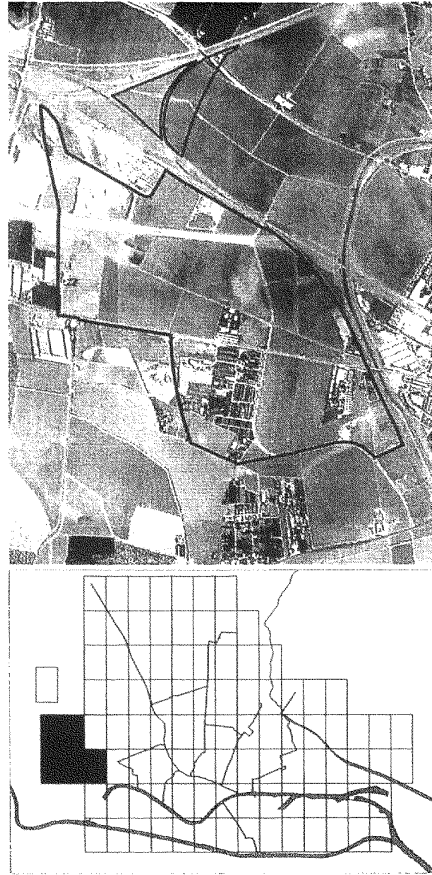
Será necesario la reserva en su ámbito de un Sistema General con destino a Centro de Transporte de Mercancías, CTM, cuya superficie debe determinar el Plan de Sectorización previo informe de la Administración Autonómica competente.

2. Usos Preferentes:  
Actividades Productivas, especialmente de carácter logístico.  
3. Régimen de SNU ~~hacia~~ su sectorización:  
SNU de Preservación del carácter rural.

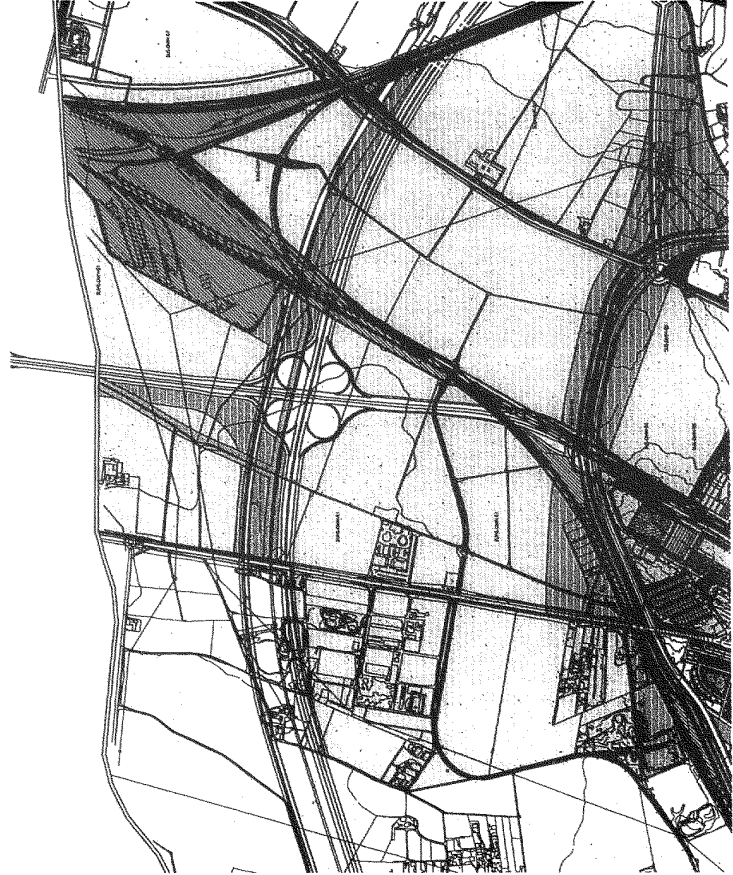
Determinaciones estructurales

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 elección 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 POR MENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUNS-DMN-02 MIRAFLORES

DISTRITO MN-2 HOJA 13-08 SUPERFICIE DEL ÁMBITO 104,24 Has

**ORDENACIÓN**

Determinaciones orientativas para la ordenación

1 Criterios y Objetivos de ordenación:  
 El trazado del nuevo paso territorial norte va a tensionar aún más estos espacios periurbanos, caracterizados por la promiscuidad de usos rurales: huertos, espacios agrícolas y usos marginales; de ahí que sea previsible su incorporación al nuevo crecimiento urbano.  
 Como modelo de implantación residencial, su transformación debe permitir el desarrollo de un área suburbana de carácter autónomo, que se extendería entre el actual encauzamiento del Tamarquillo, el ferrocarril y los sectores productivos vinculados al nuevo Paso Territorial Norte (Higuerón Norte). Un área residencial donde puedan convivir tipologías que incorporen como modelo la casa con huerto o jardín, aprovechando la matriz rural y las zonas ya ocupadas por huertas y viviendas en diseminado ya concentradas en torno al camino de la Reina.  
 Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área y para ello incorporará itinerarios de paseo y lugares de ocio y esparcimiento, inseparables de la recuperación como Parque Urbano de los márgenes y riberas del actual encauzamiento del Tamarquillo. Un elemento a potenciar en la ordenación interna será el área del futuro apeadero de Rente, que, bien articulado con los espacios libres y equipamientos locales, debe dotar de relativa autonomía al sector.

El Plan de Sectorización, y, en su caso, el Plan Parcial correspondiente, deberá calificar una parcela de equipamiento que permita el mantenimiento del centro religioso de la Compañía de las Hijas de la Caridad, respetando en lo posible los límites actuales y sólo admitiéndose que éstos puedan rectificarse evitando que ello suponga la división interna de la parcela.

2 Usos Preferentes:

Residencial.

3 Régimen de SNU hasta su sectorización:

SNU de Preservación del carácter rural.

Determinaciones estructurales

1 Usos globales incompatibles:

Actividades Productivas

2 Condiciones para su sectorización:

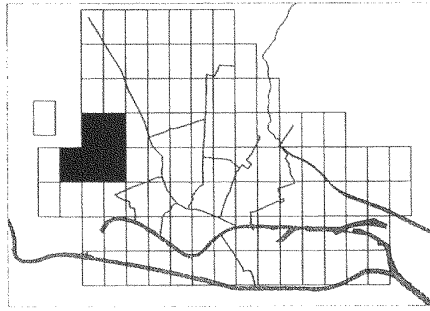
Ejecución de la prolongación de la actual SE-30 hasta el nuevo Acceso Norte a Sevilla. A estos efectos se considera ejecución la contratación de la obra de dicha infraestructura.

3 Criterios de disposición de los Sistemas Generales:

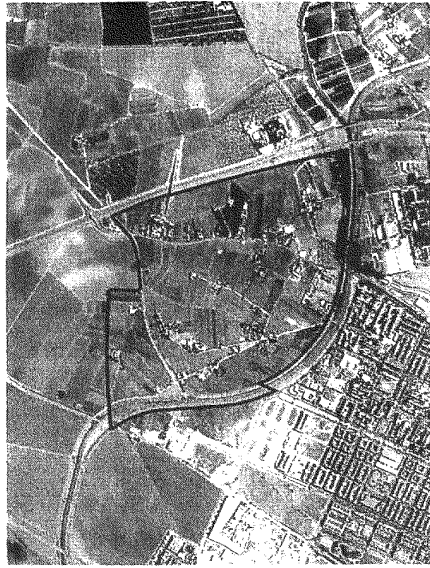
Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces (arroyos y Canal) y elementos del medio rural (diseminados, haciendas, caminos y vías pecuarias) existentes. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y los industriales del Higuerón Norte,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

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

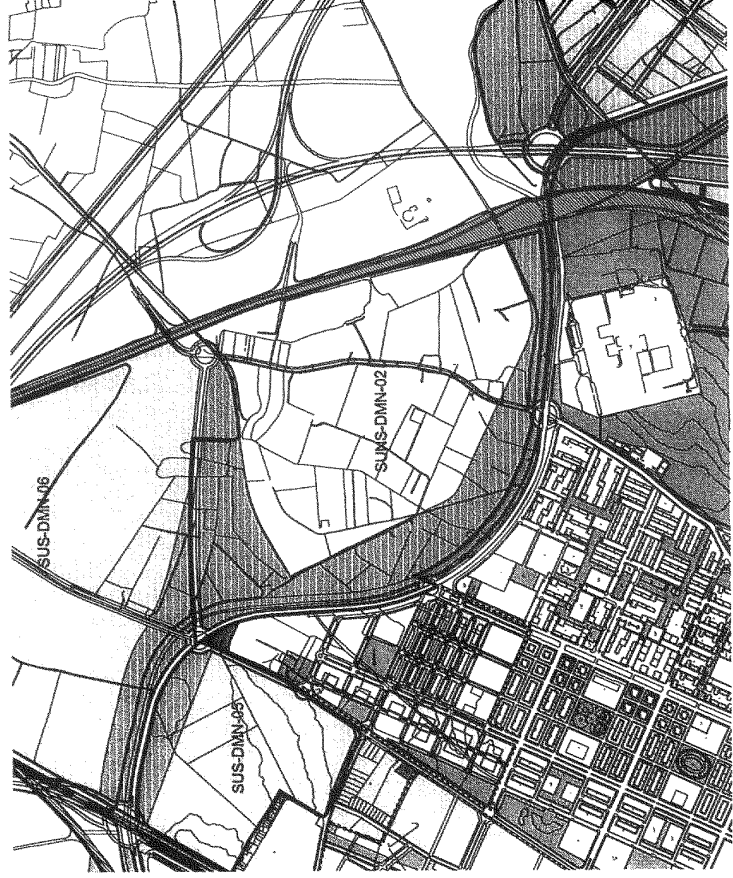
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

**IDENTIFICACIÓN** SUNS-DMN-03 CAMINO DE BRENES

DISTRITO MN-3 HOJA 16-09 SUPERFICIE DEL ÁMBITO 39,13 Has

**ORDENACIÓN**

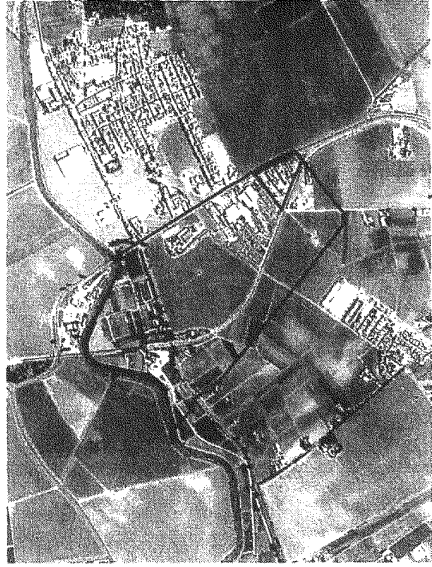
Determinaciones orientativas para la ordenación

- 1 **Criterios y Objetivos de ordenación:**  
La oferta de suelos para actividades productivas, la integración urbana del núcleo de Valdeazorras y la consolidación del espacio rural-urbano, característico del norte de la ciudad, son las principales razones para prever la inclusión de estos suelos en la nueva estructura urbana.  
Con la mejora sustancial en las comunicaciones que conlleva el nuevo paso territorial norte, los suelos comprendidos entre éste y Valdeazorras pueden representar una alternativa residencial que acompañe a los desarrollos de actividades económicas previstos en San Nicolás.  
Como modelo de implantación, su transformación debe permitir el desarrollo de un área suburbana de carácter autónomo, que se extienda entre el nuevo encauzamiento del Tamariguillo y los sectores productivos vinculados al nuevo paso territorial norte.
- 2 **Usos Preferentes:**  
Residencial
- 3 **Régimen de SNU hasta su sectorización:**  
SNU de Preservación del carácter rural.

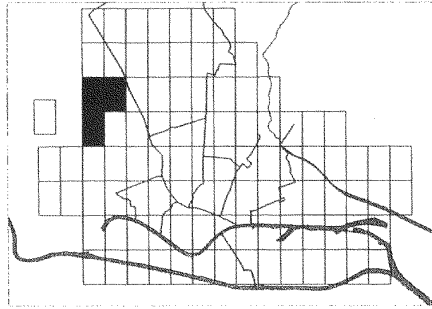
Determinaciones estructurales

- 1 **Usos globales incompatibles:**  
Ninguno
- 2 **Condiciones para su sectorización:**  
Posible desarrollo en varios sectores. Además deberán darse las siguientes condiciones:  
1. La ejecución y puesta en uso del nuevo Canal del Tamariguillo.  
2. La plena urbanización de las secciones residenciales del entorno de Valdeazorras: AP-DMN-03, SOU-DMN-02 y parte residencial del sector de San Nicolás Oeste SUS-DMN-03.
- 3 **Criterios de disposición de los Sistemas Generales:**  
Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces (arroyos y Canal) y elementos del medio rural existentes. Así como proteger las implantaciones urbanas de las afueras de las vías territoriales.
- 4 **Será de aplicación lo establecido en el Artículo 2.2.1. incluido el apartado 8-d).**
- 5 **Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).**  
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.

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**IDENTIFICACIÓN AGI-01 POLÍGONO SUR**

BARRO CIUDAD S-2 HOJA 14-17

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Impulso de procesos de transformación del espacio urbano mediante la mejora de la comunicación entre los distintos barrios que integran el Polígono y la reurbanización de las zonas más deterioradas.
- Programa de dotación de espacios para actividades sociales y culturales, tanto en suelo público como en el interior de las edificaciones.
- Creación de nuevos equipamientos deportivos, tanto a nivel de barrio como a nivel ciudad.
- Dotación de oficinas de servicios públicos.
- Construcción de una red de centros educativos.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Eliminación de las construcciones ilegales en zonas comunes de los edificios.
- Desarrollo de estrategias de normalización y mejora de las redes de abastecimiento de agua, y electricidad, así como del consumo privado de los mismos.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Regularización de la ocupación de viviendas y constitución de comunidades de usuarios y propietarios.
- Rehabilitación integral de los edificios que conforman la barriada Martínez Montañés.
- Erradicación de la infravivienda y embellecimiento de la edificación.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los Servicios Comunitarios y los Especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Integración del Polígono con el Parque del Guadaira.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

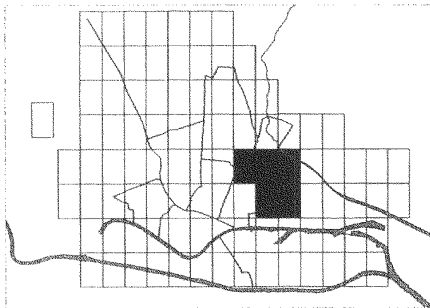
**Ejecución:**

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.

**Administraciones responsables**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



**IDENTIFICACIÓN AGI-02 LA BACHILLERA**

BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA 13-11

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Establecimiento de un Área de Rehabilitación Concertada
- Regularización de la propiedad del suelo.
- Erradicación de la infravivienda y mejora de las condiciones de la edificación.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

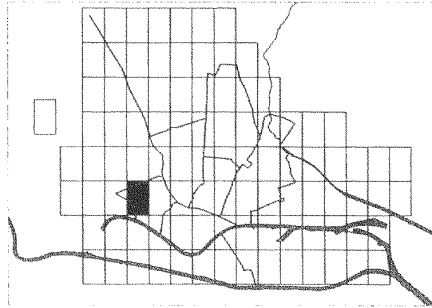
**Ejecución:**

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.

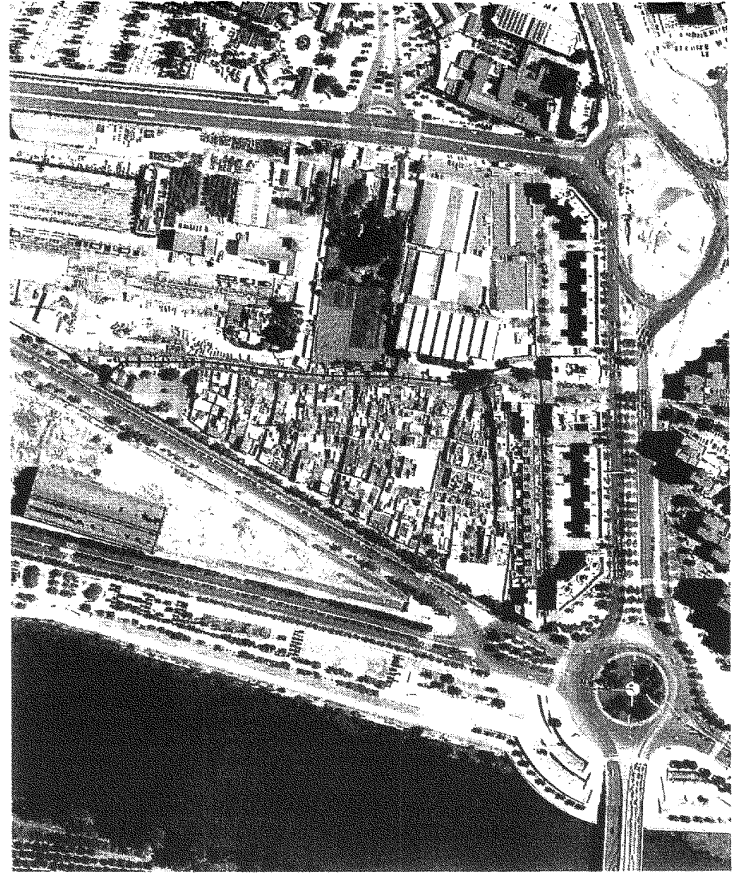
**Administraciones responsables**

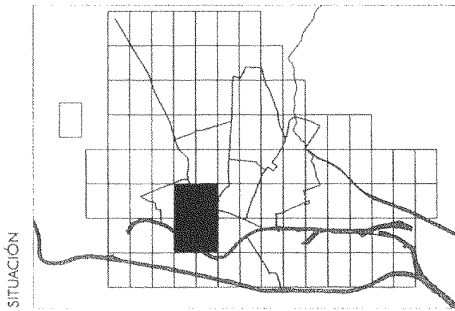
De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN





SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN



**IDENTIFICACIÓN** AGI-03 CASCO NORTE  
 BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 12-13

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Impulsar el Área de Rehabilitación Concertada existente en el ámbito.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Erradicación de infraviviendas.
- Construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, objetivo prioritario y básico para el desarrollo personal y la integración social. Y en la situación de este sector, y para muchos vecinos, constituye la única posibilidad para acceder a una vivienda digna, permanecer en el sector o mejorar las ocupadas por inquilinos acosados y propietarios de economía modesta que temen ser expulsados de sus barrios.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- La recuperación del espacio público para los vecinos, afrontando las medidas requeridas priorizando las necesidades de transporte peatonal frente al motorizado y resolviendo las necesidades del transporte de carga y descarga de mercancías, y la accesibilidad y el aparcamiento para los residentes.
- Templar la situación que atraviesa el mercado inmobiliario mediante el adecuado contrapeso de la vivienda pública y las medidas de intervención necesarias.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los Especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

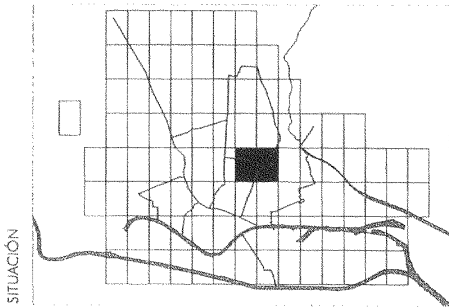
**Ejecución**

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.

**Administraciones responsables**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.





SITUACIÓN

**IDENTIFICACIÓN** AGI-04 SANTA TERESA  
 BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA 14-15

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Renovación generalizada del área, sustituyendo o rehabilitando elementos constructivos y espacios degradados o insuficientes por otros que ofrezcan unos mínimos de confort y habitabilidad. Erradicación de la infravivienda.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Implantación de equipamientos y la mejora de la estructura interna del Área.

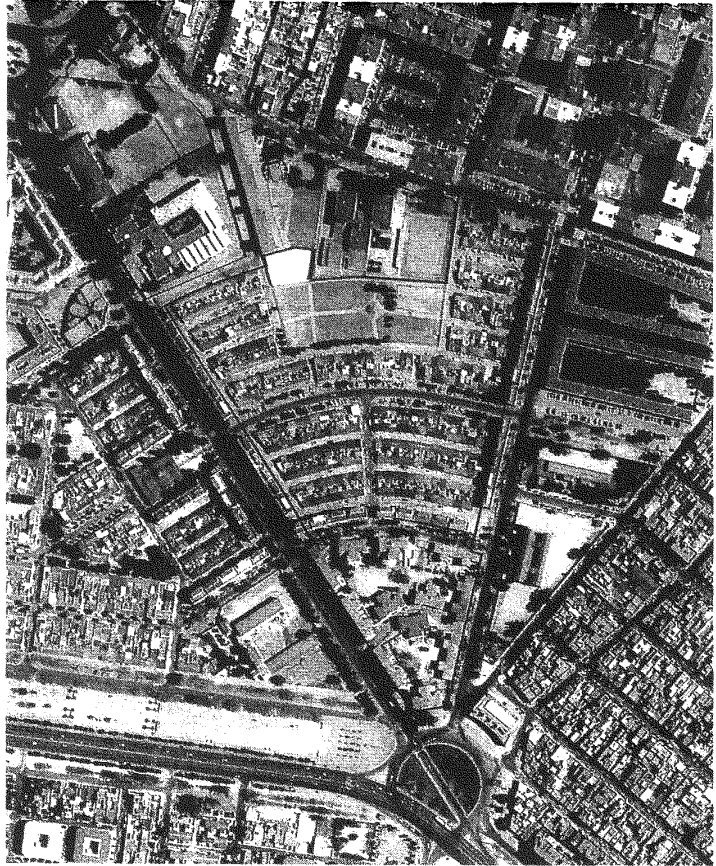
**Ejecución**

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.

**Administraciones responsables**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía, al Ayuntamiento de Sevilla y al Ministerio de la Vivienda, por ser titular de gran parte de las mismas.

LOCALIZACIÓN



**IDENTIFICACIÓN** AGI-05 **EL PLATANERO**

BARRIO CIUDAD E-4 HOJA 18-14

**ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Renovación generalizada del área, sustituyendo o rehabilitando elementos constructivos y espacios degradados o insuficientes por otros que ofrezcan unos mínimos de confort y habitabilidad.
- Erradicación de la infravivienda.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Regularización de la ocupación de viviendas y constitución de comunidades de usuarios y propietarios.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concentración de los programas específicos.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Implantación y mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

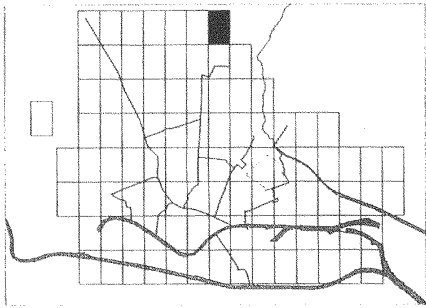
**Ejecución**

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.

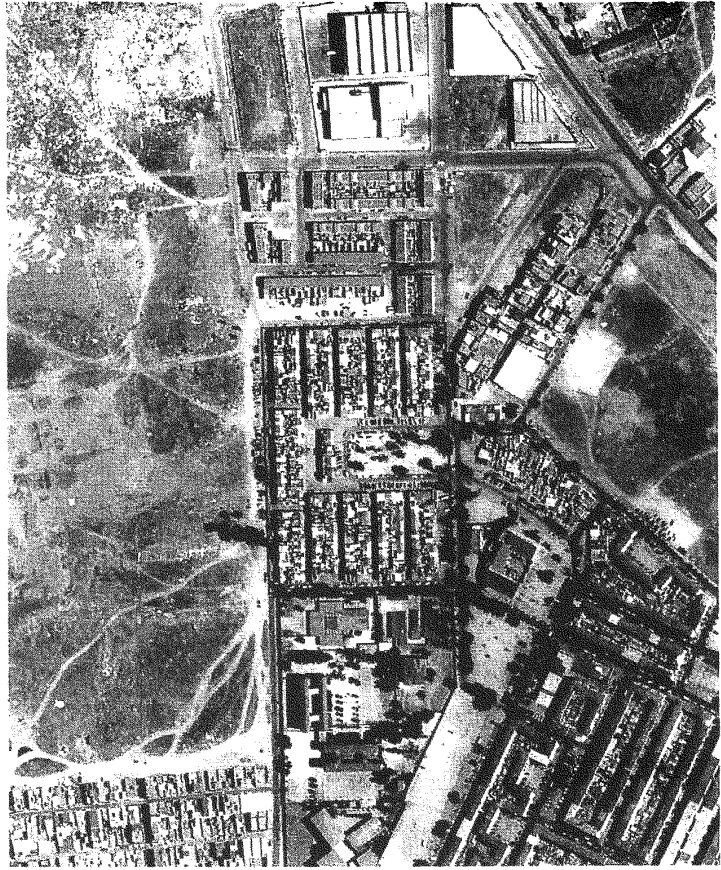
**Administraciones responsables**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



## NORMAS URBANÍSTICAS. Anexo II Disposiciones Complementarias

Documento: 3 Disposiciones Complementarias

**ANEXO II. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.****ANEXO II.A. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN MATERIA DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIONES Y SEGURIDAD.**

- Capítulo I. Disposiciones y contenido
- Capítulo II. Condiciones de calidad e higiene
- Capítulo III. Condiciones de las dotaciones y servicios
- Capítulo IV. Condiciones de acceso y seguridad

**ANEXO II.B. DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.**

- Capítulo I. Disposiciones generales
- Capítulo II. La urbanización del espacio viario
- Capítulo III. La urbanización del espacio peatonal
- Capítulo IV. Templado de tráfico
- Capítulo V. Los aparcamientos
- Capítulo VI. Vías ciclistas
- Capítulo VII. La pavimentación
- Capítulo VIII. Las Infraestructuras urbanas básicas

**ANEXO II.C. DISPOSICIONES SOBRE DOCUMENTACION PARA LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

- Capítulo I. Proyecto de Intervención Arqueológica
- Capítulo II. Documentación resultante de la información Arqueológica



## ANEXO II. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

## A. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN MATERIA DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIONES Y SEGURIDAD

## CAPITULO I. DISPOSICIONES Y CONTENIDO

• **Artículo 1.1. Carácter y naturaleza.**

1. Las disposiciones contenidas en este Anexo o las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, denominado Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad se aplicarán a todas las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de las obras de reforma, rehabilitación o adaptación de edificaciones o instalaciones existentes en los términos expresados en cada Capítulo.
2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

• **Artículo 2.1 Aplicación**

1. Las condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma, rehabilitación y adaptación total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

## SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD

• **Artículo 2.2 Calidad de las construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

• **Artículo 2.3. Condiciones de aislamiento.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.
3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertos, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

• **Artículo 2.4. Acondicionamiento térmico y acústico pasivo**

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
  - a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
  - b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m2).
  - c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.

- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- 2. Deberá cumplir, además, las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

• **Artículo 2.7. Piezas habitables.**

- 1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
- 3. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

• **Artículo 2.8. Piezas habitables en plantas sótano.**

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

• **Artículo 2.9. Ventilación e iluminación**

- 1. En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural [solar] en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
- 2. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
- 3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
- 4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
- 5. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en las Normas Tecnológicas de Edificación vigentes en cada momento y o los Ordenanzas Municipales correspondientes.

- 2. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
- 3. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, prevén en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.
- 4. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.
- 5. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebosen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

• **Artículo 2.5. Local.**

Se entiende por local, a los efectos de estas normas, el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

• **Artículo 2.6. Local exterior.**

- 1. Se considerará que un local es exterior si todos sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
  - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

## CAPITULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

• **Artículo 2.10. Servicios higiénicos.**

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
  - a. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
  - b. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
  - c. En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicarse directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
  - d. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:
  - a. Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo)
  - b. Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
  - c. En usos docentes en general.
  - d. En usos sanitarios con acceso de público en general.
  - e. En usos asistenciales y culturales.
  - f. En todo caso, y en aplicación del Real Decreto 486/1997, en el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

• **Artículo 3.1. Definición y aplicación**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

## SECCION PRIMERA. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y ENERGIA

• **Artículo 3.2. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable**

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.
2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.
4. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.
5. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:
  - a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

- b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.
- d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

• **Artículo 3.3 Dotación de servicio de energía eléctrica**

- 1. Todo edificio en suelo urbano y urbanizable contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. En suelo no urbanizable podrá admitirse un sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.
- 2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

• **Artículo 3.4. Gas energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

• **Artículo 3.5. Combustibles líquidos**

Las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. Se prohíbe el uso del Fuel-Oil.

• **Artículo 3.6. Combustibles sólidos**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

• **Artículo 3.7. Energías alternativas**

- 1. Los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza Municipal de la Gestión Local de la Energía. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
- 2. Como mínimo, toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.
- 3. En cualquier caso, será de aplicación lo establecido en la vigente Ordenanza Municipal para la Gestión Local de la Energía o norma que la sustituya.

SECCION TERCERA. DOTACIONES DE COMUNICACION.

• **Artículo 3.8. Telecomunicación**

- 1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- 2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- 3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.
- 4. En las obras de nueva edificación y reforma de las existentes, será obligatorio incorporar las infraestructuras comunes de telecomunicación para prevenir las afecciones al paisaje y al medioambiente urbano.
- 5. En todo caso, será de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre telecomunicaciones.



4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretreamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

• **Artículo 3.13. Evacuación de humos, gases y olores**

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción, y al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren.
2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada o distancia no superior a diez (10) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contratada, entendiéndose que aquello sólo es posible cuando se cumplan la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:
  - a. Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia. Esta solución sólo podrá admitirse para bares y cafeterías, no siendo admisible para actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares.
  - b. La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los setenta y cinco (75) decímetros cuadrados.

• **Artículo 3.9. Radio y Televisión**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

• **Artículo 3.10. Servicios Postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN TERCERA. SERVICIOS DE EVACUACION

• **Artículo 3.11. Evacuación de aguas pluviales**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

• **Artículo 3.12. Evacuación de aguas residuales**

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.
3. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

4. Las edificaciones localizadas en los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial que cuenten con las infraestructuras para prestar el servicio de recogida y tratamiento centralizado de residuos urbanos, deberán incorporar la ejecución de las instalaciones necesarias para su uso efectivo, que deberán cumplir las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.
5. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCIÓN CUARTA. INSTALACIONES DE CONFORT

• **Artículo 3.15. Instalación de clima artificial**

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se prevendrá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a los mismos de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

- c. La altura de salida de la rejilla superará los doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento, medidos desde la pared inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público de, al menos, cinco (5) metros de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de dos (2) metros hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada, y de tres (3) metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
- d. El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, y adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
- e. En todo caso, habrá de suscribir el titular de la actividad contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

5. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

• **Artículo 3.14. Evacuación de residuos sólidos.**

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.
2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en las ordenanzas municipales correspondiente sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.
3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento se instalará un sistema de refrigeración del local.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertos o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.
12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

• **Artículo 3.16. Aparatos elevadores**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. No obstante, en edificios destinados a viviendas plurifamiliares que cuenten con una altura igual o superior a tres plantas, será exigible, en todo caso, que cuente con ascensor.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio. El recorrido hasta dicha cota será accesible a personas con discapacidad. Espacio libre mínimo de la puerta o puertos será de ochenta (80) centímetros, suficiente para permitir el paso de una persona con silla de ruedas. Dichas puertas, automáticas, serán de apertura telescópica. El rellano y el suelo de la cabina del ascensor quedarán completamente enrasados.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
7. Cualquiera que sea la clase de aparato que se disponga, estos deberán cumplir las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.
8. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueados o en ángulo.
- b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueados o en ángulo.
7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciosas.
10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD.

• **Artículo 4.1. Definición**

1. Condiciones de seguridad son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.
2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a los obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal vigente en la materia.

• **Artículo 4.2. Accesos a las edificaciones**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de emergencia.
2. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.
3. Al menos uno de los accesos al interior de las edificaciones destinadas a usos de público practicable deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas de modo que pueda ser practicable por personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales. Dicho acceso estará claramente señalizado y siempre que sea posible será el acceso principal. En otro caso, las características del mismo (amplitud de recorridos, desplazamientos excesivos, carácter claramente secundario, etc.) no conllevarán a que su uso suponga discriminación frente a la utilización del acceso principal.

• **Artículo 4.3. Identificación de las edificaciones**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

• **Artículo 4.4. Visibilidad del exterior**

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifestadamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

• **Artículo 4.5. Señalización en los edificios**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peñaleado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

• **Artículo 4.6. Puerta de acceso**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

• **Artículo 4.7. Circulación interior**

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.



2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:
- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
  - b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
  - c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- **Artículo 4.8. Escaleras**
1. Las escaleras cumplirán las condiciones derivadas de la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General, de las exigencias contenidas en las normas contra incendios y de accesibilidad, así como cualquier otra norma sectorial aplicable en cada caso.
  2. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
  3. Las escaleras que aún no constituyendo camino de evacuación intercomunique dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.
  4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.
  5. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Sevilla en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa o través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.
  6. En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
    - a. Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto disponga en las normas contra incendios.
- b. La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.
  - c. El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.
7. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales o que sirvan cuente con vestíbulos contiguos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.
8. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
- **Artículo 4.9. Rampas**
1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.
  2. Lo reseñado en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la existencia de recorridos para personas con discapacidad, adecuados a las normas aplicables en la materia.
- **Artículo 4.10. Supresión de barerms arquitectónicas**
- Serán de obligado cumplimiento el Decreto 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y cualquier otra disposición que las supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

• **Artículo 4.11. Prevención de incendios**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación aplicable, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsonables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

• **Artículo 4.12. Seguridad contra descargas atmosféricas**

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas (pararrayos). Esta instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.
2. En cualquier caso, dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
  - a. Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.
  - b. El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).
  - c. En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.
  - d. Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, sea superior a veintisiete (27) unidades.
3. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

• **Artículo 4.13. Prevención de las caídas**

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.
2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.
3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.
4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.
5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

## B. CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### • Artículo 1.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en este Anexo II.B o las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de la obra de urbanización se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización. Dentro del recinto del Centro Histórico el contenido de estas normas es solamente indicativo, dadas las características de su trama viaria.
2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Título VIII de las Normas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del Art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

### CAPÍTULO II. LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO VIARIO

#### • Artículo 2.1. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red Viaria

Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental.

Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bilurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

Los viales se ajustarán al máximo a los caminos y sendas actuales, respetando las edificaciones, topografía e hitos representativos del territorio.

Se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

#### - Diseño en planta

En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de alineación. Además, para garantizar una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo de los movimientos de tierras se adaptarán siempre a la topografía del terreno natural.

Se recomiendan los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones:

TIPO DE VIA	RADIO MINIMO EN BORDILLO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	10
VIARIO URBANO (DOS CARRILES P/S)	8
VIARIO COLECTOR	6
VIARIO LOCAL	4
ZONAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES	10

- Pendientes

Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzado, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil. Como pendientes máximas se establecen las siguientes:

	VELOCIDAD KM/H	PENDIENTE
VIARIO METROPOLITANO	80	6 %
VIARIO URBANO PRINCIPAL	60	6 %
VIARIO URBANO SECUNDARIO	60	8 %
VIARIO COLECTOR Y LOCAL	40	8 %

- Peraltes

Salvo en las vías de rango metropolitano, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas, en el resto no se utilizarán peraltes, dado que en áreas urbanas los peraltes dificultan un adecuado encaje físico de la vía en el entorno y animan a aumentar las velocidades.

- Reducción de la contaminación acústica

Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de la vía utilizando trazados, perfiles longitudinales adecuados, así como materiales de firme de bajo nivel sonoro.

a. Parámetros de diseño en La Red Viaria Metropolitana

El diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, Ministerio de Fomento, MF), según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto, contenidas en el documento "Carreteras urbanas: Recomendaciones para su planeamiento y proyecto."

b. Parámetros de diseño en La Red Viaria Urbana

El diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu-80. En todas las vías urbanas principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar, con medianas o paseos laterales que favorezcan el tránsito peatonal.

c. Parámetros de diseño en La Red Viaria Secundaria. Local intersectorial y estructurante

El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendientes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, dentro del núcleo urbano la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones se utilizará como instrumento para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

d. Parámetros de diseño en La Red Viaria Secundaria. Viales de distribución.

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las Vías Locales evitara velocidades superiores a los 30 Km/h, y complementariamente podrán utilizarse medidas de templado de tráfico. Se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h. Se evitara pendientes superiores al 5%; cuando esta solución sea técnicamente difícil, será obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones cuando la pendiente sea superior al 8%.



• **Artículo 2.2. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria**

a. Criterios Generales

La definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos: de un lado los derivados del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

b. Elementos de la Sección Transversal

Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

- Los carriles de circulación
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arcenes.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

b.1. Carriles de circulación

Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación, etc), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

La anchura de las secciones del viario se ajustará a las disposiciones contenidas en el Título III y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General. Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VIA	ANCHO DE CARRIL Recomendado	Mínimo
VIARIO METROPOLITANO	3,50	3,25
VIARIO URBANO PRINCIPAL	3,25	3,00
VIARIO URBANO INTERSECTORIAL	3,25	3,00
VIARIO ESTRUCTURANTE LOCAL	3,00	2,75
VIARIO DISTRIBUIDOR	3,00	2,75

El número de carriles en una vía estará en función de su carácter. Para la determinación del número de carriles se recomiendan los siguientes aspectos:

- En autovías y autopistas, se justificarán sus cálculos mediante el oportuno estudio de tráfico, para lo cual podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, como el Manual de Capacidad en Carreteras, de la Asociación Técnica de Carreteras, considerando un año horizonte de 25 años.
- En áreas urbanas se aplicarán las Normas Urbanísticas del Plan General establecidas en el artículo 2.6. Si cuentan con intersecciones a nivel, se estimará la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, se determinará el número de los carriles necesarios.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

b.2. Aceras

Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc).
- Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.

En calles peatonales o pertenecientes a la red de Itinerarios Peditonales Principales, la anchura mínima recomendada será de 8 m.

Se evitarán pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento del Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal será entre el 1,5 y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizarán bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar o enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

b.3. Medianas

Las medianas son bandas longitudinales de la calzada que separan distintas circulaciones. La anchura, localización y configuración son los principales condicionantes de su funcionalidad. Las medianas pueden cumplir diversos objetivos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automovilístico.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.
- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir al tránsito y la estancia peatonal, cuando actúan como bulevares.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

- Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.
- Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

- Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.

- Alojamiento de la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los principales itinerarios peatonales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con movilidad reducida, etc.

Para la determinación de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un itinerario peatonal principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos, o en aquellas a las que se les atribuya equipamientos dotacionales con importante generación de flujos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.), el proyecto deberá determinar la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular cómodamente.

Se establecen como recomendables, y a título orientativo, anchuras de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medida perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, las siguientes:

TIPO DE VÍA	ANCHURA DE ACERA	
	Recomendada	Mínima
VIARIO URBANO PRINCIPAL	10	7
VIARIO SECUNDARIO INTERSECTORIAL	8	5
VIARIO ESTRUCTURANTE LOCAL	6	3,5
VIARIO DISTRIBUIDOR	4	3
VIARIO INDUSTRIAL	3,50	3

Se establecen las siguientes anchuras de medianas:

TIPO DE VIA	Recomendada	Mínima
VIARIO METROPOLITANO	6	3
VIARIO URBANO PRINCIPAL(excepto bulevares)	2	2

Todas las vías metropolitanas y las urbanas principales irán provistas de medianas para la separación de circulaciones, donde se deberá disponer arbolado y arbustos.

En las vías urbanas con velocidad de diseño de 80 km/h, que cuenten con accesos directos, las medianas serán laterales y definirán vías de servicio.

Para la construcción de las nuevas vías no metropolitanas con anchura total de calzada superior a 14 metros, se empleará preferentemente una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones. En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 7 y 12m).

**b.4. Aparcamientos en la vía pública**

Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo. Se utilizarán preferentemente en las nuevas secciones del planeamiento de desarrollo.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo. Se utilizarán preferentemente para playas de aparcamiento y bolsas interiores a las parcelas.

De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñarán para vehículos ligeros. Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

TIPO APARCAMIENTO	Recomendada	Mínima	Z. Industrial
LINEA	2,2	2,00	2,50

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento será del 2%.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a los intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VIA	Recomendada	Mínima
VIARIO URBANO PRINCIPAL	10	5
VIARIO SECUNDARIO ESTRUCTURADOR	8	3
RESTO VIARIO LOCAL	5	3

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("orejo de burro"), manteniendo una distancia libre a continuación del tramo curvo entre 3 y 5m.
- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga. A título indicativo se apuntan los siguientes estándares:

- 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m2 de edificación.
  - 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m2 de superficie comercial.
- b.5. Carriles reservados al transporte público**

Los carriles especiales se diseñaran para la circulación exclusiva de vehículos preferentes. Pueden integrarse en la calzada general, discuir por una calzada independiente, y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización de ciertos vehículos, en particular los que permiten una menor ocupación de vía pública por viajero (autobuses, tranvías, metro ligero, etc), y potenciar el intercambio modal.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son:

- Carriles-bus, reservados para la circulación de autobuses.
- Carriles Bus/VAC, reservados para el transporte colectivo y vehículos de alta ocupación.

Los Carriles-bus y los carriles Bus/VAO tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público y aumentar la ocupación de los vehículos particulares, gracias a los ventajas de circulación que ofrecen: menor congestión y, por tanto, reducción de los tiempos de recorrido. En consecuencia, la inclusión de un carril Bus o Bus/VAO en la sección de una vía se considera funcionalmente justificada cuando la intensidad previsible en el mismo, durante el período punta, medida en personas transportadas, sea mayor que la estimada para los carriles convencionales.

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

TIPO	Recomendada	Mínima
Carril-bus en Plataforma exclusiva	3,5	3,5
Carril-bus sin separación	3,5	3,2

b.6. Intersecciones en glorieta

Se entiende por glorieta o toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general. La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y ciclistas, y por tanto, los pasos de peatones y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados.
- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal. Este tipo de intersecciones deberán ser diseñadas para regulación semafórica.

Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que normalmente cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos entre los 20 y los 70 metros en función de la importancia del viario.

La anchura de los carriles de la glorieta deberá incorporar los sobreaanchos correspondientes a su radio de giro.

A título indicativo pueden establecerse un mínimo de siete (7) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril, y nueve (9) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles. En Miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis (6) a ocho (8) metros.

En la calzada anular se recomiendan peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad). Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

## CAPITULO III. LA URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL

• **Artículo 3.1. Los Pasos de peatones**

1. Se entienden por pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad.

La anchura mínima de los pasos, tanto cebra como semaforizados, será de 4 metros. A partir de 14 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura recomendable de 2m.

La señalización de los pasos cebra incluirá: Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y Señal previa P-20, "Peligro, paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- Semaforizados, que establecen la prioridad de peatones o vehículos según las fases de su ciclo.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

3. Criterios generales para la elección del tipo de paso de peatones en áreas urbanas según las clases y tipos de vías:

- En vialio principal y vialios de distribución se utilizaran siempre pasos de peatones semaforizados.
- En vías locales, se recomienda integrarlos en soluciones de diseño para la reducción de velocidad.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).
- Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.

5. En relación a la intensidad de tráfico, deberán:

- Integrar los pasos de peatones en las intersecciones viarias.
- En áreas centrales y comerciales, deberán separar los pasos de peatones formalizados menos de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.

6. Criterios generales de diseño:

- Se reducirá al mínimo la longitud del paso de peatones.
- Se evitara la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones, y para ello será obligatorio ensanchar las aceras ocupando la banda de estacionamiento en todas las esquinas de calles.
- Mantener una trayectoria que sea prolongación rectilínea de los itinerarios peatonales.
- Garantizar una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.
- Disminuir la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada, de cara a que sean franqueables por sillas de ruedas. El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.
- Se utilizaran cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

• **Artículo 3.2. Los pasos de cebra**

Los pasos cebra no están recomendados en Vialio principal si no van semaforizados. Tampoco están indicados en zonas de fuerte presencia de peatones, así como no es recomendable situarlos inmediatamente delante de las paradas de transporte colectivo sino se encuentran semaforizados.



- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.

• **Artículo 3.4. Las vías y zonas peatonales**

a. Itinerarios Pevtonales

Los itinerarios Pevtonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pié en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Pevtonales Principales.

El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pié con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc), conectando el mayor número posible de vías.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limítrofes. Dentro del municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones del Decreto para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

b. Calles peatonales

Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

Se distinguen dos tipos: las calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial; y las calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

**Pasos de peatones semaforizados:**

Los pasos de peatones semaforizados se implantarán en aquellas situaciones en que la utilización de pasos de cebra pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

Se instalarán obligatoriamente pasos de peatones semaforizados, con independencia de las intensidades, en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso cebra, y no cuentan con la adecuada visibilidad. Se recomiendan pasos semaforizados accionables manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

Son obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc.

En cruces de peatones semaforizados sobre la red viaria principal, las vías locales colectoras, así como en general, sobre aquellos cruces en los que se prevea una afluencia apreciable de población invidente, deberán disponerse semáforos con avisadores acústicos.

**Pasos de peatones a distinto nivel:**

Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones. Los pasos a distinto nivel constituyen siempre una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles. Por ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel exclusivamente en itinerarios de autopista.

• **Artículo 3.3. Vados peatonales y accesos a garajes**

Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.

## CAPITULO IV. TEMPLADO DE TRÁFICO

• **Artículo 4.1. Templado de tráfico**

Se entiende por "templado de tráfico" el conjunto de medidas encaminadas a reducir la velocidad de aproximación de los vehículos a los pasos de cebra y cruces peatonales para hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán aplicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario colector para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitaran cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h (ficha 3) mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

A continuación se establecen los criterios y recomendaciones sobre:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestandose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

## c. Bulevares

Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la estancia peatonal. Dado su carácter cualificador del espacio urbano, los bulevares se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria. Se distinguen entre:

Bulevares centrales, localizados en el centro de la calzada y separando los sentidos de circulación, de forma preferente en vías colectoras, formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete (7) metros.

Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En concreto, se recomiendan en los tramos de la red urbana principal que facilitan acceso directo a los predios colindantes. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

Para disponer un bulevar central o lateral que constituya área estancial, se recomienda una sección total de calle de anchura superior a treinta y cinco (35) metros. Para que un bulevar constituya una área estancial será necesaria una anchura mínima de ocho (8) metros. En casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía, se admitirán una anchura mínima de seis (6) metros.

En una vía urbana con bulevares se recomienda asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la continuidad del área estancial y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares deberán acondicionarse de forma a proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado. Se ejecutarán de forma que permita el desarrollo de árboles de sombra.

• **Artículo 4.2. Badenes y elevaciones de la calzada**

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.
- Almohodas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada.

En Badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

- Pendiente de la rampa: 8% para una velocidad de 40 Km/h
- 10% para una velocidad de 30 Km/h
- 14% para una velocidad de 20 Km/h
- Elevación: De 100 a 140 mm
- Longitud: 2 a 4m y anchura completa de la calzada.

• **Artículo 4.3. Estrechamientos de la calzada**

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

• **Artículo 4.4. Obstáculos en intersecciones**

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráfico e incitar a los conductores a moderar la velocidad.
- Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

• **Artículo 4.5. Puertas**

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viano y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma, y señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.

En puertas situadas en una intersección deberá:

- Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.
- Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.
- Cambiar el pavimento.
- Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios-puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

• **Artículo 4.6. Cambios en el pavimento**

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de umbrales específicos o cambio en las condiciones de la calle.
- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

## CAPITULO V. LOS APARCAMIENTOS

## • Artículo 5.1. Clases de Aparcamientos

1. Por su función pueden distinguirse:

- Aparcamientos disuasorios, especialmente localizados para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo o comparten vehículo.
- Aparcamientos rotatorios, de uso público y tarifas en función del tiempo de estancia, son destinados a dar acceso general a un área de actividad urbana y equipamiento, (zonas comerciales, terciarias, equipamientos y servicios metropolitanos, hospitales, espectáculos, etc). Pueden situarse fuera de la vía pública y también pueden considerarse los aparcamientos en vía pública regulados por tarificación de la estancia (parquímetros, etc.).
- Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área de la ciudad.
- Aparcamientos comerciales, destinados a los clientes de establecimientos de comercio, sanidad, cultura, ocio, etc.

2. Aparcamientos disuasorios.

La decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte, teniendo en cuenta la accesibilidad y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado. La incidencia del aparcamiento en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la movilidad interna de la ciudad, recomendando la dotación de aparcamientos disuasorios coordinándolos con la posición de las estaciones de intercambio modal y especialmente en todos los apeaderos de Cercanías y estaciones de Metro, así como en las estaciones interurbanas de autobuses y en las exteriores al Area Central de la ciudad.

Se establece la obligación de que todo el planeamiento de desarrollo, que incluya o limite con puntos de acceso al transporte colectivo (estaciones de ferrocarril y metro, paradas de autobuses regionales) o a la red metropolitana de autovías y autopistas, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos. En los aparcamientos disuasorios ligados a estaciones de transporte colectivo, se incluirá un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, situados en las proximidades del punto de acceso a la estación, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas para automóviles.

El tamaño de dichos aparcamientos variará en función de la demanda potencial e incluirá zonas de carga y descarga específicas, que permitan el acceso de los vehículos que llevan pasajeros para el transporte colectivo, sin que perturben el funcionamiento del aparcamiento. Para la localización de estos aparcamientos se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La proximidad al acceso al transporte colectivo, a plataformas reservadas (Bus, Bus/VAO) o la red metropolitana, para lo cual es conveniente la máxima coordinación con el proyecto de la estación. En el caso de los asociados a paradas de autobús, debe procurarse integrarse a ésta en el propio aparcamiento. En cualquier caso, se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia superior a 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo
- La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima. En general, se recomienda dispongan de acceso directo desde una vía de la red principal, preferentemente de tipo autopista o autovía. Los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios.
- El nivel de delincuencia o vandalismo del área, puede disuadir el uso del aparcamiento y la facilidad de vigilancia natural, desde vías, edificaciones o instalaciones próximas, favorece su utilización. Se deberán vigilar los aparcamientos de disuasión y combinar el billete de transporte con dicho vigilancia.

Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo uno, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

3. Aparcamientos de rotación y residentes

La localización de conjuntos de plazas de aparcamiento de uso público fuera del viario debe estudiarse en el marco del modelo general de transporte adoptado y, en particular, considerando el diferencial de accesibilidad en automóvil que confieren y las exigencias que plantean al área en que se ubican. De ahí que la construcción o acondicionamiento de aparcamientos públicos deba ser estudiada cuidadosamente y cada propuesta concreta deba ser objeto de una evaluación particular, en la que se demuestre su necesidad y beneficios ambientales, frente a la potenciación de otros medios de transporte.

En cualquier caso, en la localización y diseño de aparcamientos de uso público, tanto públicos como privados, debe asegurarse una buena accesibilidad desde la red viaria principal, y simultáneamente, una adecuada localización de sus accesos, de forma a evitar que la congestión en estos se trasmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido, la localización de los puntos de acceso y salida, en aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, cumplirá las siguientes instrucciones:

En el caso de aparcamientos de uso libre en superficie, debe tratarse de combinarse la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten el efecto barrera o la visión de amplias masas de vehículos estacionados. En cualquier caso, los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse, preferentemente, de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

CAPITULO VI. VIAS CICLISTAS

• **Artículo 6.1. Criterios Generales**

El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en SEVILLA, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidos por este medio de transporte. la red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc.

Los elementos básicos de los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc).

• **Artículo 6.2. Bandas ciclistas**

1. Se considerarán bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados para la circulación ciclista. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:

- Carril bici, aquellas plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.
- Senda bici, se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.
- Acera bici: plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

2. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras:

TIPO	Recomendada	Mínima
Bicarril un sentido	2	1,4
Bicarril dos sentidos	3	2,5

Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. En general, las sendas constituyen las bandas de circulación que ofrecen mayor nivel de seguridad a la circulación ciclista, siendo a continuación los carriles-bici y las aceras-bici. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física del resto de los carriles.

3. Entre las intersecciones especialmente diseñadas para ciclistas, se distinguen:

- Vía ciclista continua a través de la intersección.
- Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas.
- Pasos semaforizados especiales para ciclistas.

Las Vías ciclistas continuas consisten en la prolongación del bicarril a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas, para reducir la peligrosidad para los ciclistas, y sobre todo en las glorietas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. Es recomendable que la superficie de la banda ciclista sea de un color diferente al resto del pavimento y, en ocasiones, para resaltar la prioridad se eleva el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal.

Los Pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, el semáforo debe disponerse de una tercera pantalla con el símbolo "Bicicleta" en verde.

4. Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de Instrucción de Carreteras 8.2.1C denominada "Marcas Viales", y en particular la "Marco de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento. El uso de superficies coloreadas resulta muy útil en la seguridad y promoción de la bicicleta. El color rojo es el tradicional, por lo que se utilizará preferentemente.



En cualquier caso, se considera imprescindible su coordinación estética con la arquitectura y el resto del acondicionamiento del espacio vial en colores, diseño, grano, texturas, etc.

Se evitará en todo momento la tendencia al endurecimiento de las superficies del espacio público urbano por utilización de plantaciones de especies vegetales. Hay que tener en cuenta que el uso de materiales duros impide, por otra parte, que las aguas de lluvia penetren en el interior de la tierra, limitando en gran medida la alimentación de los acuíferos naturales.

• **Artículo 7.2. Elección del tipo de firme y pavimentos**

1. Para la elección del tipo de pavimento y la definición de las secciones y espesores de los copos de los firmes, se recomienda:

a. Calzadas:

Con carácter general, en los viarios principales y que realicen funciones de distribución interior, los pavimentos serán de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón en masa, magro o grava cemento. En los firmes de viales y carreteras se prohíbe la utilización de Zahorras naturales procedentes de las graveras del valle del Guadalquivir, como medida para evitar el deterioro medioambiental del aluvial.

En viales de carácter local y baja intensidad circulatoria se recomienda disponer pavimentos de adoquín prefabricado de hormigón prensado con un mínimo de 6cm de espesor, mínimo sobre lecho de arena y base de hormigón en masa.

Dentro del viario interior del Conjunto Histórico Artístico, se cumplirán obligatoriamente las siguientes condiciones de Urbanización:

- Todos los viales que no pertenezcan a la red de vías principales de acceso al Centro Histórico, y sectores de Triana y San Bernardo, evitaren la pavimentación separada entre aceras y calzadas, suprimiendo la función del bordillo, evitando el aparcamiento salvo las necesarias zonas para minusválidos, carga y descarga y vehículos autorizados.
- La pavimentación de las zonas de rodadura de vehículos será realizada preferentemente con pavimentos de adoquín de granito.

5. Los bordillos se evitarán totalmente en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%. En los pasos de peatones los bordillos se enrasarán con el pavimento. Las rejillas de inbarnal, cuando sea necesario mantenerlas, se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Si es necesario colocar balardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deben estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche, con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, empresas, escuelas, universidades, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.
- Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, especialmente se tendrá en cuenta la disposición de estacionamientos para bicicletas en todos los apeaderos de la red de Cercanías y estaciones de ferrocarril, así como junto a las estaciones de metro y en las estaciones de autobús interurbano.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados), accesibles, protegidos de las inclemencias del clima. Los situados en espacios abiertos resultan particularmente indicados para rotación (centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques). Para su dimensionamiento, se utilizarán obligatoriamente una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

CAPITULO VII. LA PAVIMENTACIÓN

• **Artículo 7.1. La Pavimentación**

La pavimentación de la vía pública deberá responder a las exigencias particulares del uso o combinación de usos a que se verá sometido cada uno de sus elementos, lo que implica la utilización de pavimentos específicos para cada uno de sus elementos. Asimismo, el pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por sus usuarios y su seguridad.

En general, se recomienda no conceder un protagonismo excesivo a los pavimentos desde un punto de vista estético frente al resto de elementos urbanos, por lo que se tenderá a mantenerlos como un fondo neutro, sobre el que puede destacar la edificación, la vegetación, los elementos ornamentales o incluso los usuarios. No obstante, la adecuada elección del pavimento, junto con la iluminación, tiene una importancia determinante para el logro de una calidad visual positiva.

descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetes, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

• **Artículo 8.2. Red de Abastecimiento**

1. En suelos residenciales se garantizará el consumo interno de agua potable con una dotación de 300 litros/habitante y día. A efectos de dimensionamiento de redes en suelos industriales, se establecerá un consumo mínimo de 15 litros/m<sup>2</sup> y día, y siempre de acuerdo con la normativa específica de la empresa municipal Emasesa.
2. Con el fin de garantizar el suministro de las áreas sujetas a Proyectos de Urbanización, se incluirán dentro de ellos las redes y elementos adicionales, incluso si se encontrasen fuera de la delimitación del área, sector o núcleo a servir, siendo el propio proyecto quien costeará dichas instalaciones.
3. Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes dictados por la empresa municipal de aguas EMASESA. A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las canalizaciones se dispondrán preferentemente dentro del acerado a una profundidad de 1,00m. La tuberías se asentarán sobre un asiento de arena, rellenándose la sección con material seleccionado. Las válvulas serán del tipo enterrado hasta 300mm de sección de tubería, y moriposa para diámetros mayores. El diámetro mínimo de las tuberías será de 100mm en la red de distribución, y las velocidades comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/seg. Salvo indicación contraria por la empresa municipal Emasesa, las tuberías y elementos complementarios serán de fundición dúctil.

• **Artículo 8.3. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales**

1. El sistema de saneamiento será de Sevilla es de tipo unitario, recogiendo simultáneamente en la misma red las aguas pluviales junto con las residuales.
2. Las obras de saneamiento se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes dictados por la empresa municipal de aguas EMASESA. A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las tuberías de saneamiento serán de hormigón centrifugado, clase D con junta enchufe de compaña sobre lecho de arena. El diámetro mínimo será de 30cm. Se colocarán sobre un lecho de arena de 15 cm, y relleno de zanja con suelo seleccionado. Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media de 30 -35m. Los imbornales serán de dimensiones 30 x 60cm y 1m de profundidad. La conexión de imbornal a pozo se realizará con tubería de hormigón de 200mm de diámetro.

b. Aceras:

Los pavimentos de acera serán preferentemente de hormigón prensado de 6m de espesor, pudiéndose incluir la baldosa hidráulica o de terrazo en la reposición de viales existentes. En el Centro Histórico y siempre que se justifique por su especial significado en el entorno podrán utilizarse losas de piedra natural.

Los bordillos de calzada y medianera serán siempre de granito u otra piedra natural con resistencia y dureza demostrada en elementos de urbanización de viario, y dimensiones mínimas de 15 x 28 x 80cm. Entre el bordillo y calzada, se dispondrá una rigola mediante una pieza de hormigón prefabricado o de granito, de dimensión 20cm de anchura .

c. Aparcamientos:

Cuando los aparcamientos se diseñen en el mismo plano de la calzada tendrán las mismas características que el resto de calzada. En caso de segregarse el aparcamiento de la calzada, creando orejos de burro en los cruces con otras vías, se deberán emplear pavimentos de tipo continuo de hormigón en masa(HM-20), o adoquines de hormigón prefabricado, prensado de 6cm de espesor, sobre lecho de arena y base de hormigón de 20cm de HM-20.

d. Carriles-bicicleta:

Se recomienda utilizar pavimentos continuos de hormigón con colorante incorporado en la masa, en el color que señale la administración municipal, con corte de juntas, así como también mezclas bituminosas con granulometría continua sobre base granular o de grava-cemento u hormigón en masa HM-20.

CAPITULO VIII. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

• **Artículo 8.1. El Dimensionamiento y Disposición de las Redes Urbanas**

1. Los Proyectos de Urbanización del planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.
2. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de acerados suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos

2. De acuerdo a las características de las luminarias, se distinguen los siguientes tipos:
- Iluminación de Altura sobre mástil, de 18 o más metros de altura, en general, soportando varios proyectores simétricos o asimétricos. Se empleara en enlaces y grandes intersecciones, y espacios públicos.
  - Iluminación de Viales constituidas por aquellas luminarias situadas sobre soportes de 8 a 18 metros de altura, que tratan de proporcionar luz cenital dirigida a iluminar el nivel del suelo. Se utilizará para la iluminación de avenidas urbanas, carreteras, plazas, áreas de estacionamiento, etc.
  - Iluminación de vías peatonales, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 4 y 7 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral. Se empleara en vías locales, calles peatonales, parques, etc.
  - Iluminación de brazos murales, a emplear en el conjunto Histórico-Artístico y viales existentes con anchura total inferior a 8m. En este tipo de instalaciones se eliminarán los trazados aéreos del cableado, haciéndolo subterráneo, o bien manteniéndolo dentro de las fachadas.
  - Iluminación Especial, empleada para usos específicos como edificios emblemáticos y de interés histórico, puentes urbanos, monumentos, etc.
3. En áreas urbanas, la iluminación debe procurar:
- Destacar los puntos singulares y, en particular las intersecciones, los cambios de alineación y curvas pronunciadas, los túneles y puentes y, en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.
  - Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada.
  - Proporcionar una luz adecuada a cada tipo de espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo para cada uno: iluminación homogénea y antideslumbrante, para las calzadas, iluminación de ambiente y lateral, para las áreas peatonales, etc.
  - Evitar que el arbolado obstruya su difusión, que se formen áreas de sombra o que la luz incida directamente sobre ventanos o espacios privados.
  - Reducir al mínimo la contaminación lumínica.
  - Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

• **Artículo 8.4. Infraestructuras De Energía Eléctrica**

Se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Título Sexto y Octavo de las Normas Urbanísticas. En las calles del Casco Histórico, los proyectos de reurbanización incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica de baja tensión.

• **Artículo 8.5. Telecomunicaciones y Antenas**

1. Los Proyectos de Urbanización de nuevos sectores urbanos, así como los Proyectos de Reurbanización de barrios incluirán la disposición de canalizaciones para la distribución de redes de telecomunicación. El Ayuntamiento establecerá un procedimiento para garantizar el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación por los operadores de telecomunicación interesados en participar en la construcción de la infraestructura, incluyendo así como las garantías para desarrollar la conservación y mantenimiento de las instalaciones.
2. En las calles del Casco Histórico, los proyectos de reurbanización incluirán la instalación subterránea de la red telefónica en fachadas.
3. Las antenas se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

• **Artículo 8.6. Gas Ciudad**

1. Los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos residenciales e industriales incluirán las canalizaciones de gas ciudad que suministrarán a las nuevas parcelas resultantes de la ordenación.
2. Las canalizaciones se dispondrán dentro del acerado, a 1.00m de profundidad, y se dispondrán sobre un lecho de arena.

• **Artículo 8.7. Alumbrado Público**

1. Todas las vías públicas en suelo urbano deberán contar con iluminación artificial nocturna. Contarán con iluminación artificial permanente los túneles y pasos subterráneos para circulación rodada de más de 20 metros de longitud. En suelo no urbanizable o urbanizable sin desarrollar contarán con iluminación artificial los pasos de peatones situados sobre tramos de carreteras, así como todos los enlaces y las glorietas.

2. En el caso de plazas o ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.
3. Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la ciudad de Sevilla.
4. Criterios de Ajardinamiento en el diseño del viario:  
 En el viario de rango urbano y sobre todo, metropolitano, las plantaciones vegetales tendrán fundamentalmente una intención paisajística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.  
 En espacios libres de acompañamiento al viario de rango metropolitano, tales como terraplenes en intersecciones a distinto nivel, áreas libres en enlaces, bandas de servidumbre, etc, será obligatorio disponer árboles de sombra caducifolios, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terraplenes, deberá prestarse especial atención a su capacidad de sujeción del suelo (tipo de raíces, etc). También se recomienda en estas vías realizar apantallamientos vegetales en sus márgenes que contribuyan paisajísticamente a valorar los espacios del entorno, así como para crear protecciones frente al ruido.  
 Se acondicionarán las gloriets e isletas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para contener jardinería, y siempre que las condiciones de seguridad lo permitan para que las ramas no interfieran en la visibilidad de los conductores.  
 En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90x0,90m. Para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de uno con dos (1,2) metros. Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80 cm, y de la fachada un mínimo de dos metros.

• **Artículo 8.9. Riego de Zonas Verdes**

Todas las zonas verdes cuya ejecución este incluida en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir obligatoriamente la necesaria infraestructura de riego en todas las superficies ajardinadas. Se proyectarán las instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtraje con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. Asimismo incluirán los mecanismos para la programación automática del riego, incluyendo la sectorización correspondiente.

4. Disposición y características de las luminarias:  
 Las luminarias instaladas sobre báculos o columnas se situarán sobre las aceras, evitando en lo posible la disposición en medianas centrales, admitiéndose las siguientes disposiciones en planta:
  - Unilateral, cuando los puntos de luz se disponen a un mismo lado de la calle.
  - Al tresbolillo, cuando se disponen alternados a ambos lados de la calle.
  - Pareado, cuando se disponen por pares enfrentados a uno y otro lado de la calle.
 Para el diseño concreto de los tipos de columnas, luminarias, farolas artísticas, etc., así como para todas sus especificaciones técnicas, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
6. Con carácter general, se emplearán lámparas de vapor de sodio de alto presión por su mejor rendimiento. En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de sodio de alta presión, como áreas estanciales, vías en áreas centrales o comerciales, calles residenciales, áreas monumentales, etc., podrán emplearse otras lámparas, siempre que estén homologadas conforme a los correspondientes artículos del Pliego de Condiciones referido. La disposición de puntos de luz se realizará teniendo en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial, evitando el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.
7. Consumo energético en todos los proyectos se incluirá inexcusablemente el cálculo del coeficiente de potencia instalada. Las instalaciones nuevas incluirán equipos de reducción y estabilización de flujo. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.
8. Se evitara disponer luminarias que proyecten la luz hacia arriba, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

• **Artículo 8.8. Jardinería**

1. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viares, tendrán arbolado en los acerados y medianas. El interés del arbolado se entiende asociado a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura, a la forma y color de su corteza, al tipo, forma, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc. La utilización de los árboles para contribuir a la definición de la estructura de la plaza, recuadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.

- **Artículo 8.10. Señalización y Semáforos**

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.).
2. Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semafización o la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de los postes y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como los pasos de peatones necesarios.

- **Artículo 8.11. Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos**

Se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas.

- **Artículo 8.12. Sobre la Ejecución de Obras en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad**

Previamente a la ejecución de cualquier obra de Urbanización en la vía pública, y particularmente cuando estas afecten al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, deberán presentar en la Administración Municipal un Plan de organización y fases de ejecución de los trabajos a realizar, que deberá ser aprobado por el Departamento de Obras y proyectos previamente al comienzo de los mismos.



**C.DISPOSICIONES SOBRE DOCUMENTACION PARA LA INTERVENCION ARQUEOLOGICA**

El presente Anexo constituye una disposición complementaria de la regulación contenida en el Capítulo V del Título X de las Normas Urbanísticas y que se aplica a las intervenciones arqueológicas conforme a la remisión que se realiza en cada uno de los preceptos del citado Capítulo.

**CAPITULO I. PROYECTO DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA**

• **Artículo 1.1. Patrimonio Arqueológico Subyacente**

Los contenidos de los proyectos, que se presentarán por triplicado, deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

- 0. Autorización de la propiedad
- I. Identificación:
  - I.1. Ubicación.
  - I.2. Calificación legal del inmueble.
- II. Contexto histórico del inmueble
  - II.1. Relaciones histórico-espaciales del inmueble (incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa: analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórico, etc.).
  - II.2. Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica (erosión).
- III. Proyecto arquitectónico: Definición del grado de afectación sobre el patrimonio arqueológico (Deberá ir acompañado de documentación gráfica: dimensiones, cotas, secciones, etc.).
- IV. Estado de conservación: del inmueble y de las medianerías, y posibles medidas de corrección.
  - IV.1. Estado de los edificios colindantes; cimentaciones de inmuebles colindantes; etc.
  - IV.2. Estado de conservación del propio inmueble (de los restos constructivos verticales; de las cimentaciones; nivel de compactación de los terrenos, etc.)
  - IV.3. Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado, de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

V.4. Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

V. Definición de los objetivos del Proyecto y adecuación metodológica.

V.1. Objetivos perseguidos. Justificación

V.2. Metodología pormenorizada. Sistema de registro arqueológico.

V.3. Analíticas previstas.

VI. Duración y fases previstas de la intervención

Sondeos a mano o con máquina previos, prospecciones geofísicas previas, excavación arqueológica, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes, etc.

VII. Medidas preventivas, de conservación, de embalaje y almacenamiento.

En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, condiciones del depósito, etc. (Los deberá de proporcionar la Consejería de Cultura).

VIII. Equipo humano y material.

IX. Presupuesto económico

El presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio, y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

X. Planos y fotografías

- Plano de situación (parcelario a escala 1/1.000 actualizado)
- Plano del solar (escala mínima 1/100).
- Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
- Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.)
- 1 fotografía del solar en color de dimensiones 13 X 18 cm. de vista general.

• **Artículo 1.2. Patrimonio Arqueológico Emergente**

Los contenidos de los proyectos, que se presentarán por triplicado, deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

0. Autorización de la propiedad
- I. Identificación:
  - I.1. Ubicación.
  - I.2. Calificación legal del inmueble.
- II. Contexto histórico del inmueble
  - II.1. Relaciones histórico-espaciales del inmueble (incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa: analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica, etc.)
  - II.2. Análisis (si es posible realizarlo) del grado supuesto de pérdida de información arqueológica (erosión)
- III. Proyecto arquitectónico:
 

Definición del grado de afección sobre el patrimonio arqueológico tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. (Deberá ir acompañado de documentación gráfica: dimensiones, cotas, secciones, etc.)
- IV. Estado de conservación: del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
  - IV.1. Estado los edificios colindantes; cimentaciones de inmuebles colindantes; etc.
  - IV.2. Estado de conservación del propio inmueble (de los restos constructivos verticales; de las cimentaciones; nivel de compactación de los terrenos, etc.)
  - IV.3. Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado, de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.
  - IV.4. Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.
- V. Definición de los objetivos del proyecto y adecuación metodológica.
  - V.1. Objetivos perseguidos. Justificación
  - V.2. Metodología pormenorizada. Sistema de registro arqueológico.
  - V.3. Analíticas previstas.
- VI. Duración y fases previstas de la intervención
 

Sondeos a mano o con máquina previos, prospecciones geofísicas previas, excavación arqueológica, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobranes, etc. En este supuesto, existen dos posibilidades:

  - A) Cuando el Proyecto de Rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo cota o (salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales). En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente -salvo causa justificada- simultáneamente a la obra de rehabilitación.
  - B) Cuando el proyecto de Rehabilitación contempla la edificación parcial en nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases: una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y otra segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente o rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.
- VII. Medidas preventivas, de conservación, de embalaje y almacenamiento.
 

En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, condiciones del depósito, etc. (Los deberá de proporcionar la Consejería de Cultura).
- VIII. Equipo humano y material.
- IX. Presupuesto económico
 

El presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta un máximo del 20% del presupuesto total, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- X. Planos y fotografías
  - Plano de situación (parcelario a escala 1/1.000 actualizado)

• **Artículo 2.2. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía**

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad. Éste debe tener un contenido de carácter científico, pero de signo provisional, un adelanto de información a las conclusiones definitivas con que contará la memoria científica. Su extensión, documentación gráfica, formato, etc., no son de libre elección del autor, sino determinados por la Consejería de Cultura. Esta serie seguirá siendo sufragada íntegramente por la Consejería de Cultura.

• **Artículo 2.3. Memoria Científica**

Se entregará por triplicado en la Gerencia de Urbanismo. Será el último documento derivado de la intervención. En el mismo se deben contener todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticos y sus resultados, otros estudios complementarios, etc.

Contendrá toda la documentación gráfica elaborada, tanto durante, como después de la intervención, y las conclusiones de toda índole a que han llegado los arqueólogos redactores. Es, por tanto, un documento de síntesis, en el que tienen cabida tanto los datos objetivos como los de carácter interpretativo (interpretación histórica).

- Plano del solar (escala mínima 1/100) que deberá ser facilitado por la Gerencia de Urbanismo.

- Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.

- Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.)

- 1 fotografía del solar en color de dimensiones 13 X 18 cm. de vista general. En este caso se incluirá, al menos, otra fotografía de idénticas dimensiones de la parte no demolida del edificio.

• **Artículo 1.3. Intervención Arqueológica en Espacios Públicos, Unidades de Ejección y ligadas a Obras de Infraestructuras.**

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

**CAPITULO II. DOCUMENTACIÓN RESULTANTE DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLOGICA**

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica debe incluir:

• **Artículo 2.1. Informe Preliminar**

Se entregará por triplicado en la Gerencia de Urbanismo. Contendrá, como mínimo, los datos referentes al desarrollo de la intervención, del inmueble (antes y después de la actuación arqueológica), seriación estratigráfica resultante, relación de inventario de materiales, documentación gráfica (al menos, una planta por cada fase histórica detectada, perfiles estratigráficos, y la documentación gráfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación) y propuesta justificada de conservación, que contará con tres apartados:

- a) Descripción/valoración justificativa de los restos.
- b) Valoración, en caso de que proponga la integración de restos arqueológicos, de la afección al proyecto de obras aprobado.
- c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para la conservación y salvaguardia de los restos a conservar.

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Documento: 4 Suelo Urbanizable Ordenado

**SUO-DE-01. Santa Bárbara 1**

Ámbito	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> techo)
<b>SBB_01_01</b>	MRA_01	12.070 m2s	Residencial Compatible	44.777 m2i 2.357 m2i
	MRA_02	10.924 m2s	Residencial Compatible	40.525 m2i 2.133 m2i
	SEL_01	16.220 m2s	Esp. Libres	89.792 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>39.214 m2s</b>		
<b>SBB_01_02</b>	MRA_03	12.170 m2s	Residencial Compatible	45.148 m2i 2.376 m2i
	MEQ_03	9.282 m2s	SIPS	
	SEL_02	5.488 m2s	Esp. Libres	47.524 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>26.940 m2s</b>		
<b>SBB_01_03</b>	MRA_04	11.073 m2s	Residencial Compatible	34.486 m2i 3.162 m2i
	MRA_05	6.909 m2s	Residencial Compatible	15.197 m2i 970 m2i
	SEL_03	15.483 m2s	Esp. Libres	53.815 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>33.465 m2s</b>		
<b>SBB_01_04</b>	MRA_06	12.170 m2s	Residencial Compatible	37.902 m2i 3.476 m2i
	MRA_07	7.723 m2s	Residencial Compatible	16.988 m2i 1.084 m2i
	SEL_04	5.488 m2s	Esp. Libres	59.450 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>25.381 m2s</b>		
<b>SBB_01_05</b>	MRA_08	10.871 m2s	Residencial Compatible	29.882 m2i 4.905 m2i
	MRA_09	8.566 m2s	Residencial Compatible	23.539 m2i 2.159 m2i
	SEL_05	15.695 m2s	Esp. Libres	60.485 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>35.132 m2s</b>		
<b>SBB_01_06</b>	MRA_10	11.031 m2s	Residencial Compatible	30.322 m2i 4.977 m2i
	MRA_11	8.609 m2s	Residencial Compatible	25.235 m2i 2.314 m2i
	MEQ_04	16.271 m2s	Esp. Libres	62.848 m2i
	<b>TOTAL</b>	<b>56.059 m2s</b>		

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN.**

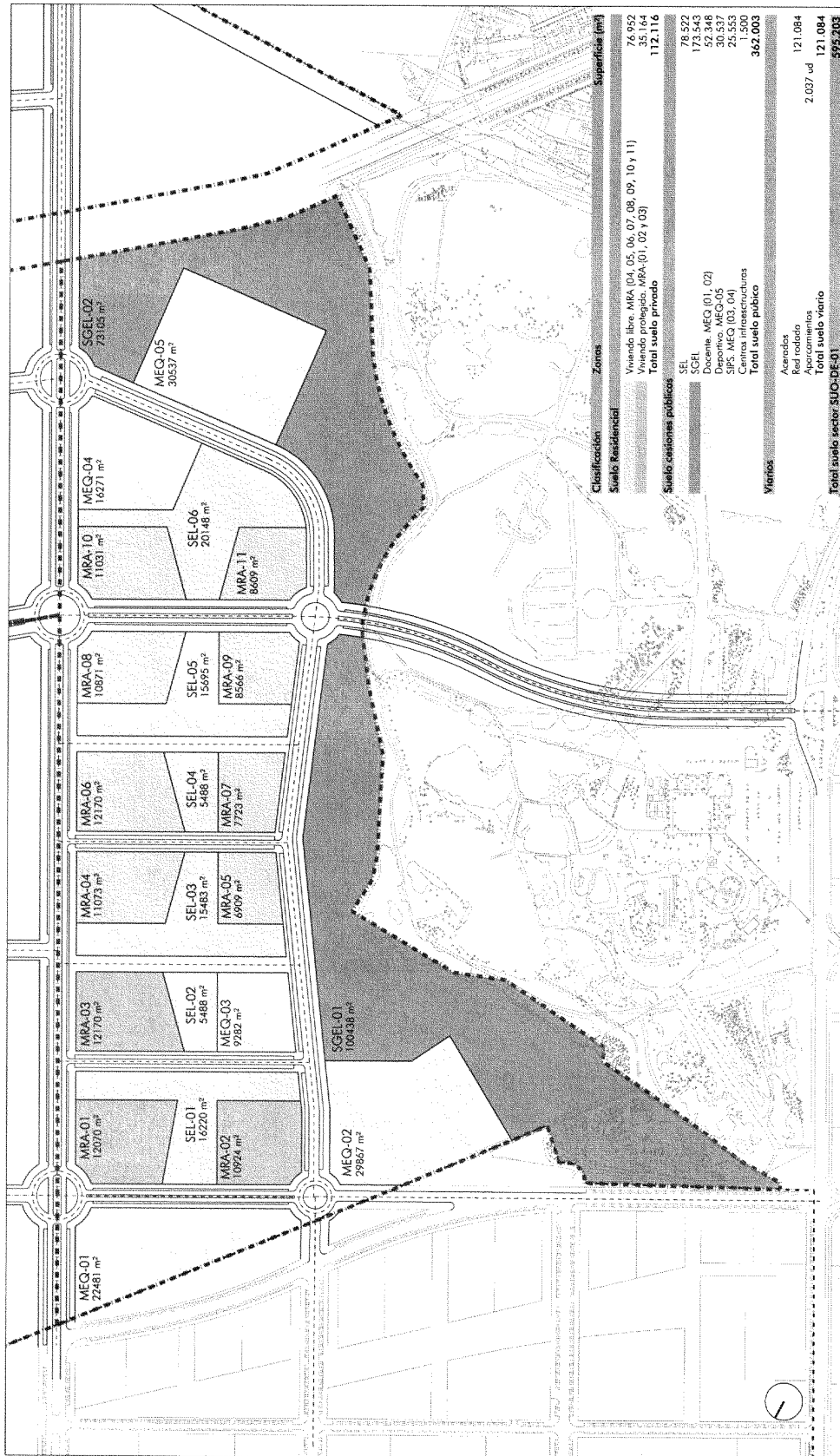
El desarrollo de las manzanas donde se incluyen los usos residenciales se ha supeditado a la redacción de Estudios de Detalle que configuren la ordenación pormenorizada de cada uno de estos ámbitos. En estos documentos deberá concretarse la relación formal entre los diferentes usos o implantar, de manera que la conexión entre espacios públicos y privados, usos residenciales, terciarios y de equipamientos, recorridos peatonales, etc. vayan recogiendo las intenciones que se produzcan en actuaciones anteriores resolviendo la continuidad entre espacios libres y equipamientos locales.

Las condiciones previas que se establecen para los Estudios de Detalle quedan fijadas en las fichas de cada uno de los seis ámbitos de actuación propuestos. Estos ámbitos incluyen dentro de su delimitación las siguientes parcelas:



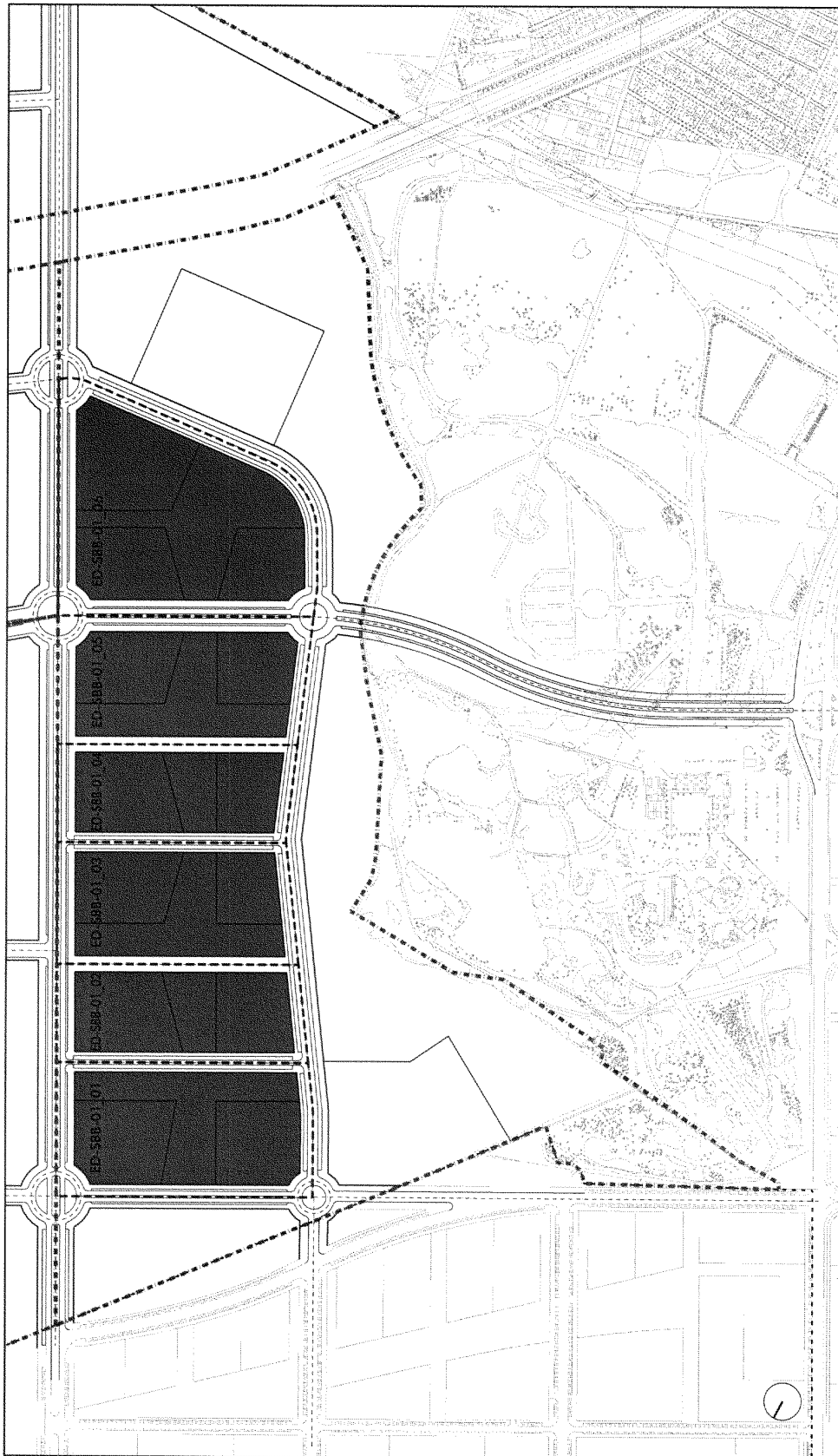
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS SUO-DE-01 SANTA BARBARA		USOS GLOBALES		RESERVAS MINIMAS		SUPERFICIE DE LA ORDENACIÓN		
		Zonas	Superficies	Coefficiente	Manzana	Superficies	% Zona	
<b>SUP. TOTAL DEL SECTOR</b> (INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES)  <b>SUP. TOTAL DE LA ZONA</b>  Edificabilidad Global del Sector  Nº máx de viviendas		Zona Verde		173.538 m <sup>2</sup>		SGEL_01	100.438 m <sup>2</sup>	
		Total		173.538 m <sup>2</sup>		SGEL_02	73.105 m <sup>2</sup>	
		SISTEMAS GENERALES						
		SISTEMAS LOCALES						
		Aerios Libres						
		Sistema de Parques y jardines		78.521 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	SEL_01	16.220 m <sup>2</sup>	3,85%
		Mínimo s/R. Planteamiento:				SEL_02	5.488 m <sup>2</sup>	1,30%
		63.756 m <sup>2</sup>				SEL_03	15.483 m <sup>2</sup>	3,67%
		Total				SEL_04	5.488 m <sup>2</sup>	1,30%
		Centros Docentes		78.521 m <sup>2</sup>		SEL_05	15.695 m <sup>2</sup>	3,72%
		Equipamiento docente				SEL_06	20.148 m <sup>2</sup>	4,78%
		Mínimo s/R. Planteamiento:				MEQ_01	78.522 m <sup>2</sup>	18,62%
		48.576 m <sup>2</sup>				MEQ_02	22.481 m <sup>2</sup>	5,33%
		Total				MEQ_02	29.867 m <sup>2</sup>	7,08%
		Parque deportivo		52.347 m <sup>2</sup>		MEQ_05	52.348 m <sup>2</sup>	12,41%
		SIPS				MEQ_03	30.537 m <sup>2</sup>	7,24%
		Mínimo s/R. Planteamiento:				MEQ_04	9.282 m <sup>2</sup>	2,20%
		54.648 m <sup>2</sup>				MEQ_04	16.271 m <sup>2</sup>	3,86%
		Total					56.090 m <sup>2</sup>	13,30%
		Red rodada y peatonal		56.087 m <sup>2</sup>			121.084 m <sup>2</sup>	28,72%
		Aparcamientos					2.037 ud	
		Total					121.084 m <sup>2</sup>	28,72%
		Centros de Infraestructura					1.500 m <sup>2</sup>	0,36%
		SUELO RESIDENCIAL				MRA_01	12.070 m <sup>2</sup>	2,86%
						MRA_02	10.924 m <sup>2</sup>	2,59%
						MRA_03	12.170 m <sup>2</sup>	2,89%
						MRA_04	11.073 m <sup>2</sup>	2,63%
						MRA_05	6.909 m <sup>2</sup>	1,64%
						MRA_06	12.170 m <sup>2</sup>	2,89%
						MRA_07	7.723 m <sup>2</sup>	1,83%
						MRA_08	10.871 m <sup>2</sup>	2,58%
						MRA_09	8.566 m <sup>2</sup>	2,03%
						MRA_10	11.031 m <sup>2</sup>	2,62%
						MRA_11	8.609 m <sup>2</sup>	2,04%
						<b>Total</b>	<b>112.116</b>	<b>26,59%</b>

SUELO RESIDENCIAL		CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS														
Manzana	Sup. m <sup>2</sup>	% polig.	Aprovechamiento					Condiciones de Desarrollo								
			Edificabilidad (m <sup>2</sup> )		U. Comp. S. Terciantos		TOTAL (Máximo)	Núm. Max Viviendas		Alineación	Altura	Aparc. Plazas Mínimas	Usc			
			Libre	V. Protegida	SUMA			TOTAL	Libre	Proteg.	TOTAL					
Coef. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Residencial													
MRA_01	12.070	2,73%	44.777	95,0%	44.777	95,0%	2.357	5,0%	47.133	364	364	364	SEGUN ED SBB 01 01	546	Edif. Abierta	
MRA_02	10.924	2,47%	40.525	95,0%	40.525	95,0%	2.133	5,0%	42.658	330	330	330	SEGUN ED SBB 01 01	495	Edif. Abierta	
MRA_03	12.170	2,75%	45.148	95,0%	45.148	95,0%	2.376	5,0%	47.524	368	368	368	SEGUN ED SBB 01 02	552	Edif. Abierta	
MRA_04	11.073	2,51%	34.486	91,6%	34.486	91,6%	3.162	8,4%	37.648	319	319	319	SEGUN ED SBB 01 03	479	Edif. Abierta	
MRA_05	6.909	1,56%	15.197	94,0%	15.197	94,0%	970	6,0%	16.167	140	140	140	SEGUN ED SBB 01 03	210	Edif. Abierta	
MRA_06	12.170	2,75%	37.902	91,6%	37.902	91,6%	3.476	8,4%	41.378	350	350	350	SEGUN ED SBB 01 04	525	Edif. Abierta	
MRA_07	7.723	1,75%	16.988	94,0%	16.988	94,0%	1.084	6,0%	18.072	158	158	158	SEGUN ED SBB 01 04	237	Edif. Abierta	
MRA_08	10.871	2,46%	29.882	85,9%	29.882	85,9%	4.905	14,1%	34.787	276	276	276	SEGUN ED SBB 01 05	414	Edif. Abierta	
MRA_09	8.566	1,94%	23.539	91,6%	23.539	91,6%	2.159	8,4%	25.698	218	218	218	SEGUN ED SBB 01 05	327	Edif. Abierta	
MRA_10	11.031	2,50%	30.322	85,9%	30.322	85,9%	4.977	14,1%	35.299	280	280	280	SEGUN ED SBB 01 06	420	Edif. Abierta	
MRA_11	8.609	1,95%	25.235	91,6%	25.235	91,6%	2.314	8,4%	27.549	233	233	233	SEGUN ED SBB 01 06	350	Edif. Abierta	
<b>Total</b>	<b>112.116</b>	<b>25,37%</b>	<b>213.551</b>	<b>62,08%</b>	<b>130.450</b>	<b>37,92%</b>	<b>29.913</b>	<b>8,00%</b>	<b>373.914</b>	<b>1.974</b>	<b>1.062</b>	<b>3.036</b>				<b>4.554</b>



Clasificación	Zonas	Superficie (m²)
<b>Suelo Residencial</b>		
Vivienda libre, MRA (04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 11)		76.952
Vivienda protegida, MRA (01, 02 y 03)		35.164
<b>Total suelo privado</b>		<b>112.116</b>
<b>Suelo cesiones públicas</b>		
SEI		78.522
Docente, MEG (01, 02)		152.248
Deportivo, MEG-05		30.537
SIPS, MEG (03, 04)		25.553
Centros infraestructuras		1.500
<b>Total suelo público</b>		<b>362.003</b>
<b>Viveros</b>		
Acarozos		121.084
Red rodado		2.037 ud
Aparcamientos		
<b>Total suelo viario</b>		<b>121.084</b>
<b>Total suelo sector SUO-DE-01</b>		<b>595.203</b>

CALIFICACIÓN Y USOS E. 1:5000



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA E. 1:5000

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_01**

**NOMBRE:** ED-SBB-01\_01 **HOJA PLANO:** I:2000 17-12  
**CLASE DE SUELO:** URBANIZABLE ORDENADO **FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE  
**SUPERFICIE:** 39.214 m<sup>2</sup> **SISTEMA DE ACTUACION:** COMPENSACION  
**INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:** PRIVADO **PROGRAMACION:** 1º BIENIO

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar las manzanas MRA-01 y MRA-02 junto con la de espacios libres SEL-01 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\_01 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 SECL\_01 y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 14 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 y a la calle de separación con el SGEEL-01.

**APROVECHAMIENTO**

<b>EDIF. RESIDENCIAL:</b>	VIV. PROTEGIDA MRA-01	44.777 m <sup>2</sup>	Nº MAX. DE VIVENDAS	364 viv.
	VIV. PROTEGIDA MRA-02	40.525 m <sup>2</sup>	Nº MAX. DE VIVENDAS	330 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>85.302 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>694 viv.</b>
<b>EDIF. OTROS USOS:</b>	MRA-01	2.357 m <sup>2</sup>		
	MRA-02	2.133 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>4.490 m<sup>2</sup></b>		

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

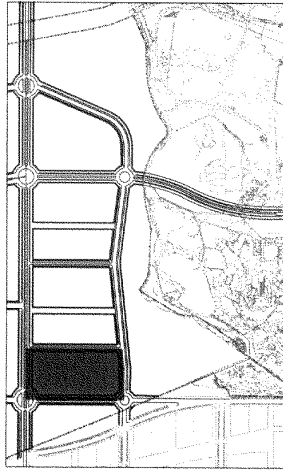
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
16.220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.220 m <sup>2</sup>

**APARCAMIENTO**

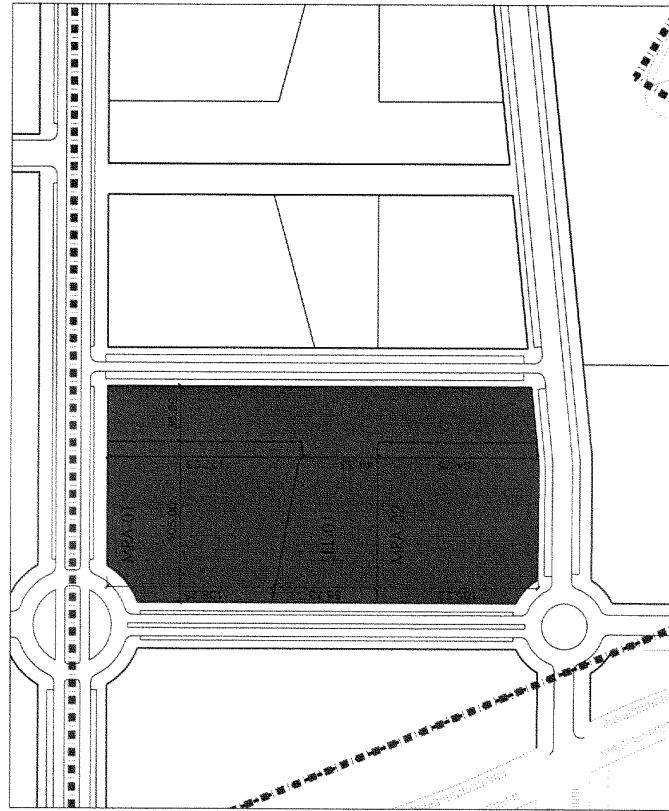
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 1.041 plazas

**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\_01  
E. 1:3.000

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_03**

NOMBRE: ED-SBB-01\_03 I:2000 17-13  
 CLASE DE SUELO: URBANIZABLE ORDENADO FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE  
 SUPERFICIE: 33.465 m<sup>2</sup> SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 INICIAT. DEL PLANEAMIENTO: PRIVADO PROGRAMACION: 1º BIENIO

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar las manzanas MRA-04 y MRA-05 junto con la de espacios libres SEL-03 determinados en la ordenación del sector SUCO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a lo mismo 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\_03 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 SCEL-01 será de 8 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 14 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**

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MRA-04	34.486 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	319 viv.
	VIV. LIBRE MRA-05	15.197 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	140 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>49.683 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>459 viv.</b>
EDIF. OTROS USOS:	MRA-04	3.162 m <sup>2</sup>		
	MRA-05	970 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>4.132 m<sup>2</sup></b>		

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

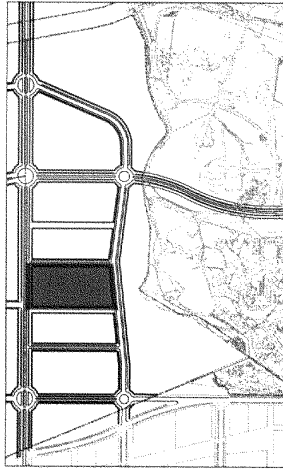
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
15.483 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	15.483 m <sup>2</sup>

**APARCAMIENTO**

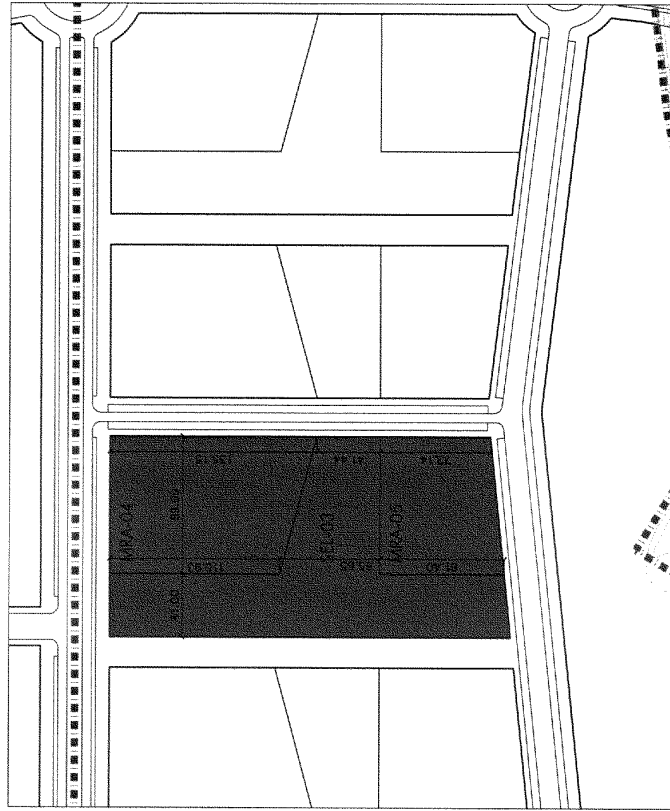
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 689 plazas

**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\_03  
E: 1:3.000



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01\_04**

**NOMBRE:** ED-SBB-01\_04 **HOJA PLANO:** 1:2000 17-13  
**CLASE DE SUELO:** URBANIZABLE ORDENADO **FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE  
**SUPERFICIE:** 25.381 m<sup>2</sup> **SISTEMA DE ACTUACION:** COMPENSACION  
**INIAT. DEL PLANEAMIENTO:** PRIVADO **PROGRAMACION:** 1º BIENIO

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar las manzanas MRA-06 y MRA-07 junto con la de espacios libres SEL-04 determinados 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 las vialidades situadas en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL\_04 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 SOEL-01 será de 8 plantas y 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. LIBRE MRA-06	37.902 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	350 viv.
	VIV. LIBRE MRA-07	16.988 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	158 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>54.890 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>508 viv.</b>
<b>EDIF. OTROS USOS:</b>	MRA-06	3.476 m <sup>2</sup>		
	MRA-07	1.084 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL</b>	<b>4.560 m<sup>2</sup></b>		

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

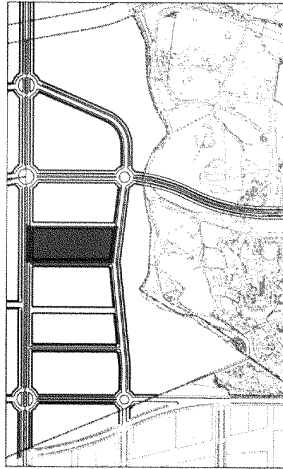
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
5.488 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>5.488 m<sup>2</sup></b>

**APARCAMIENTO**

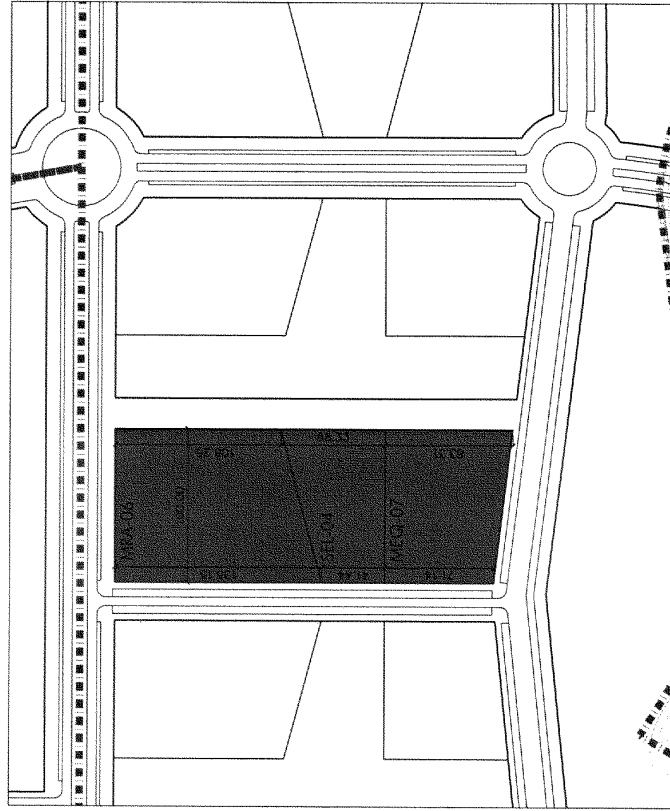
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS **762 plazas**

**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\_04  
E. 1:3.000

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

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

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- Ordenar los manzanos MBA\_08 y MBA\_09 junto con la de espacios libres SEL\_05 determinadas en la ordenación del sector SJO-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 máxima hacia la calle de separación con el SGEI-01 será de 10 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 27 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

**RECOMENDACIONES**

**APROVECHAMIENTO**

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MBA-08	29.882 m <sup>2</sup>	Nº DE VIV. LIBRES	276 viv.
	VIV. LIBRE MBA-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>

EDIF. OTROS USOS:

MBA-08	4.905 m <sup>2</sup>
MBA-09	2.159 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>7.064 m<sup>2</sup></b>

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

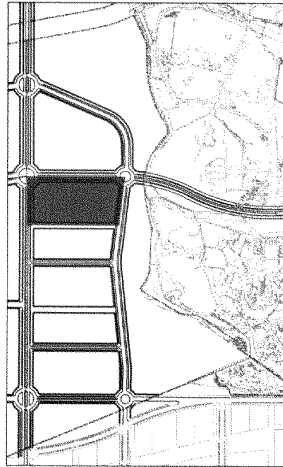
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
15.695 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>15.695 m<sup>2</sup></b>

**APARCAMIENTO**

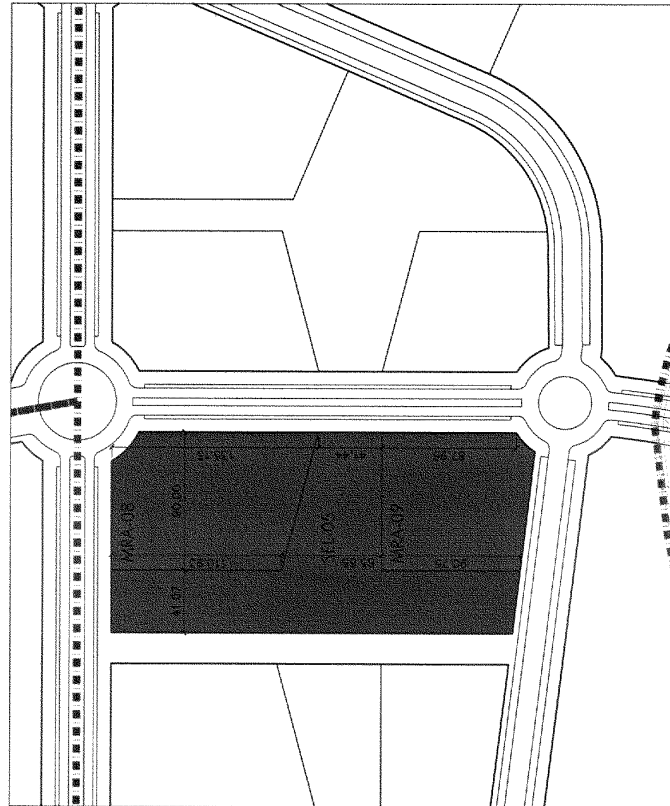
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 741 plazas

**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**

**NOMBRE:** ED-SBB-01\_06 **HOJA PLANO:** I:2000 17.13  
**CLASE DE SUELO:** URBANIZABLE ORDENADO **FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE  
**SUPERFICIE:** 56.059 m<sup>2</sup> **SISTEMA DE ACTUACION:** COMPENSACION  
**INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:** PRIVADO **PROGRAMACION:** 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 SJO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación porzonificada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rotados 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 SGEI-02 será de 22 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 22 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

**RECOMENDACIONES**

**APROVECHAMIENTO**

EDIF. RESIDENCIAL:	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>

EDIF. OTROS USOS:

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**

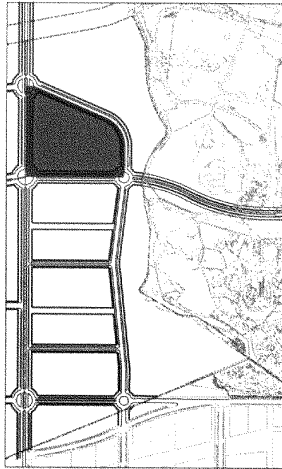
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	<b>TOTAL</b>
20.148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.271 m <sup>2</sup>	<b>36.419 m<sup>2</sup></b>

**APARCAMIENTO**

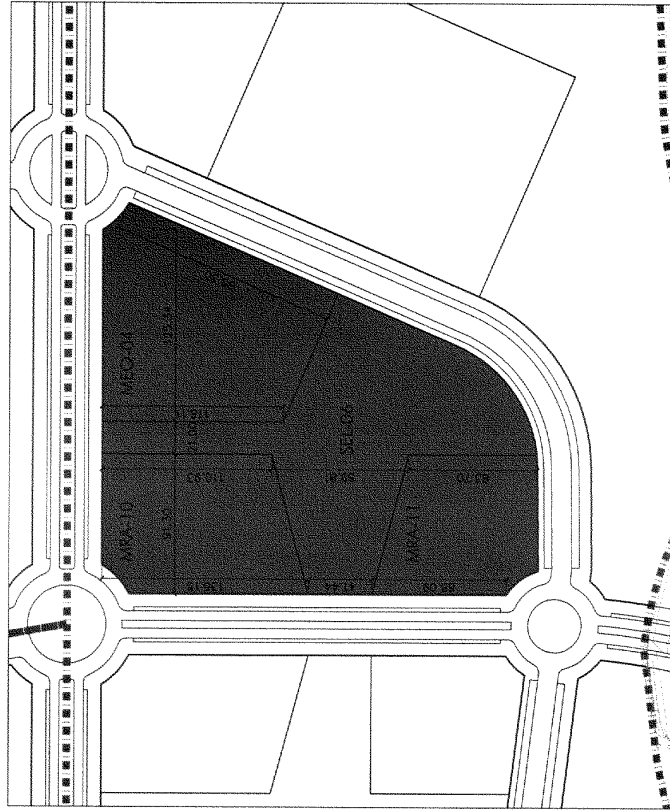
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 770 plazas

**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

**SUO-DMN-01. Buenaire**

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

Superficie neta del Sector: 940573 M2  
 Superficie edificable del sector (l: 0.555 m2/m2): 522194 m2  
 Superficie total zona residencial: 487952 m2  
 Superficie total zona residencial: 393783 m2  
 Superficie edificable total zona l: 263453 m2  
 Edificabilidad uso característico zona 1 (residencial): 232265 m2  
 Edificabilidad uso compatible zona residencial (terciario): 31188 m2  
 Número máximo total de viviendas (43.7 viviendas/hectárea): 2133 <sup>(1)</sup>  
 Número de viviendas protegidas: 640 <sup>(2)</sup>  
 Número de viviendas no protegidas: 1493  
 Superficie total zona terciario: 452621 m2  
 Superficie total zona terciario: 280005 m2  
 Superficie edificable total zona terciario: 258741 m2  
 Edificabilidad uso característico zona 2 (terciario): 216525 m2  
 Edificabilidad uso compatible zona terciario (industrial): 42216 m2

SECTOR	SUPERFICIE NETA	940573 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	522194 m2
	SUPERFICIE NETA	393783 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	263453 m2
ZONA RESIDENCIAL	EDIF. USO RESIDENCIAL(85%)	232265 m2
	EDIF. USO TERCIARIO(15%)	31188 m2
	Nº TOT. VIVIENDAS	2133 (2211)
	Nº TOT. VV. PROTEGIDAS	640 (718)
	Nº TOT. VV. NO PROT.	1493
ZONA TERCIARIO	SUPERFICIE NETA	280005 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	258741 m2
	EDIF. USO TERCIARIO	216525 m2
	EDIF. USO INDUSTRIAL	42216 m2

Nº viviendas equivalente en el sector: 3582.58  
 Nº habitantes sector (siendo 3.1 habitantes/vivienda): 11106 habitantes

<sup>(1)</sup> 2211 viviendas por aumento de las Viviendas de Protección Oficial según los Criterios del Plan General  
<sup>(2)</sup> 718 Viviendas de Protección Oficial según nota (1)

**Resumen de Superficies de Suelo para Equipamientos**

**Zona 1 (Residencial):**

a.- Sistemas Locales:  
 a.1.- LOUA:  
 55 m2 suelo/100 m2 techo: 150289.15 m2 suelo para dotaciones, de los que:  
 Zona Verde (21 m2 suelo/100 m2 techo): 57383.13 m2.  
 Resto de dotaciones (34 m2 suelo/100 m2 techo): 92906.02 m2  
 a.2.- Reglamento de Planeamiento:  
 S.E.L.:  
 Jardines (15 m2 suelo/vivienda): 31995 m2suelo de jardines  
 Áreas juegos (6 m2 suelo/vivienda):12798 m2suelo de áreas de juegos

**Docente:**

Preescolar (2 m2 suelo/vivienda): 4266 m2suelo de preescolar  
 EGB (10 m2 suelo/vivienda): 21330 m2suelo de EGB  
 BUP (4 m2 suelo/vivienda): 8532 m2suelo de BUP

**SIPS:**

Deportivo (8 m2 suelo/vivienda): 17064 m2suelo de deportivo  
 Comercial (4m2 techo/vivienda): 8532 m2techo de comercial  
 Social (6 m2 techo/vivienda): 12798 m2techo de social

Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 de edificación = 2733 plazas (55 minusválidos). El máximo de plazas de aparcamientos al aire libre es el 50%: 1366 plazas (27 minusválidos)

**b.- Sistemas Generales de Espacios Libres:**

85% residencial: 20 m2 suelo por habitante (3.1 habitantes/vivienda): 132246 m2  
 15% terciario: 12706.28 m2  
 Total: 144952.28 m2

Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 de edificación = 2490 plazas (50 minusválidos). El máximo de plazas de aparcamientos al aire libre es el 50%: 1245 plazas (25 minusválidos)

b.- Sistemas Generales de Espacios Libres:

20 m2 suelo por habitante (3,1 habitantes/viviendo). 200 m2 de Terciario equivalen a 1 vivienda: 77171,71 m2

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS. ZONA RESIDENCIAL			
SIST. LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
DOCENTE	4330,56 m2s 23495,30 m2s 8532,00 m2s		Preescolar.....2m2suelo/viv. 4266m2s EGB.....10m2suelo/viv.21330m2s BUP.....4m2suelo/viv. 8532m2s
SIFS	38135,80 m2s 6120,41 m2s 11670,38 m2s	34m2s cada 100m2t total: 92906,02 m2s	Deportivo.....8m2suelo/viv.17064m2s Comercial.....4m2techo/viv.8532m2t Social.....6m2techo/viv.12798m2t
Aparcamientos	92284,45 m2s 1670 plazas		1366(27minusválidos) al aire libre

**Zona 2 (Terciario):**

a.- Sistemas Locales:

a.1.- LOUA:

La superficie total de la zona 2 es de 452621 m2 suelo:

20% de 452621 m2 = 90524 m2 suelo para dotaciones, de los que :  
mínimo el 10% de 454590 m2 = 45262,10 m2 suelo son zona verde. Por lo que el resto hasta completar el 20% de la superficie total de la zona será para dotaciones de SIFS.

a.2.- Reglamento de Planeamiento:

S.E.L.: 10% de superficie total: 45262,10 m2 suelo para S.E.L.

SIFS: 4% de superficie total: 18104,84 m2 suelo para S.I.P.S.

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS. ZONA TERCARIO.			
SIST. LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
SIFS	18140,01m2		4% de la superficie total total: 18104,84m2suelo
Aparcamientos	1138 plazas		1245(25minusválidos) al aire libre

Las Plazas de aparcamiento al aire libre de zona 1 y zona 2 suman: 2808, necesiéndose 2611.

lo superficie total de calzadas de zona 1 y zona 2 suman: 101382 m²

La superficie total de aparcamientos de zona 1 y zona 2 suman: 39868 m²

La superficie total de acerados de zona 1 y zona 2 suman: 89776 m²

La superficie total de viales de zona 1 y zona 2 suman: 101382+39868+89776 = 231026 m²

**Resumen de Zonas Verdes de Sistemas Generales y Locales**

NOMBRE	TIPO	SUPERFICIE
ZONA VERDE 0	SIS. LOCALES	4.473,90
ZONA VERDE 1	SIS. GENERALES	22959,03
ZONA VERDE 2	SIS. LOCALES	10034,96
ZONA VERDE 3	SIS. LOCALES	13156,68
ZONA VERDE 4	SIS. LOCALES	20114,30
ZONA VERDE 5	SIS. LOCALES	31024,09
ZONA VERDE 6	SIS. GENERALES	15729,81
ZONA VERDE 7	SIS. LOCALES	11665,02
ZONA VERDE 8	SIS. LOCALES	1007,43
ZONA VERDE 9	SIS. LOCALES	2124,27
ZONA VERDE 10	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 11	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 12	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 13	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 14	SIS. GENERALES	27015,06
ZONA VERDE 15	SIS. GENERALES	79731,77
ZONA VERDE 16	SIS. GENERALES	13477,34
ZONA VERDE 17	SIS. GENERALES	1753,29
ZONA VERDE 18	SIS. GENERALES	21391,55
ZONA VERDE 19	SIS. GENERALES	14421,56
ZONA VERDE 20	SIS. LOCALES	3908,43
ZONA VERDE 21	SIS. LOCALES	19395,40
ZONA VERDE 22	SIS. LOCALES	3391,61
ZONA VERDE 23	SIS. LOCALES	2346,27
ZONA VERDE 24	SIS. LOCALES	1013,60

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.	
PROPIUESTA	LOUA
SISTEMAS GENERALES (19.13 m <sup>2</sup> suelo por habitante) <sup>(1)</sup>	22124,00 m <sup>2</sup> suelo (20 m <sup>2</sup> suelo por habitante)
SISTEMAS LOCALES 129183,20 m <sup>2</sup>	102645,23 m <sup>2</sup> (2) (57383,13 m <sup>2</sup> en zona residencial + 45262,10 m <sup>2</sup> en zona terciaria)
TOTAL S.E.L.	341662,61 m <sup>2</sup> 324769,23 m <sup>2</sup>

(1) El ligero déficit queda ampliamente compensado por el superávit de zonas verdes locales.  
(2) 21 m<sup>2</sup> suelo/100 m<sup>2</sup> techo en zona residencial y 10% de la superficie en zona terciaria.

**Condiciones de las Parcelas de la Zona Residencial**

NUM	USO	VVS.	ORDENANZA	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	OCCUPACIÓN M2	TECHO	ALTURAS
A1	RESIDENCIAL	246	A/DC	8524,68	3360	0,394	26880	X
A2	RESIDENCIAL	227	A/DC-VPO	12664,85	2749	0,217	21992	X
A3	RESIDENCIAL	125	A/DC	5755,07	1989	0,346	15579	III-VIII-XV
A4	RESIDENCIAL	178	A/DC	8883,00	3308	0,372	21804	III-VIII-X
A5	RESIDENCIAL	180	A/DC	8883,00	3785	0,426	23438	III-VIII-X
A6	RESIDENCIAL	177	A/DC	8883,00	3337	0,376	21856	III-VIII-X
A7	RESIDENCIAL	188	A/DC	9277,80	3915	0,422	24478	III-VIII-X
A8	RESIDENCIAL	181	A/DC	9277,80	3402	0,367	22376	III-VIII-X
A9	RESIDENCIAL	148	A/DC	4324,95	1323	0,306	17199	XV
A10	RESIDENCIAL	72	A/DC	5328,78	980	0,184	7840	X
A11	RESIDENCIAL	76	A/DC-VPO	2406,09	570	0,237	7410	XV
A12	RESIDENCIAL	90	A/DC-VPO	10089,24	1090	0,108	8720	X
A13	RESIDENCIAL	190	A/DC-VPO	11404,65	2387	0,209	19097	X
A14	RESIDENCIAL	135	A/DC-VPO	7358,19	1746	0,237	13968	X
ST-A14	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2965,49	676	0,228	10816	XVIII
EET	ESCOLAR	0		16916,38				
EP	PREESCOLAR	0		4330,56				
ES1	SOCIAL	0		6340,27				
ES2	SOCIAL	0		5330,11				
EC1	COMERCIAL	0		1051,86				
EC2	COMERCIAL	0		706,85				
EC3	COMERCIAL	0		4361,70				
ED1	DEPORTIVO	0		38135,80				
EE2	ESCOLAR	0		15110,92				

EQUIPAMIENTOS				
RESIDENCIAL	2211	113061,10	33941	232265
TERCIARIO	0	2965,49	676	31188
TOT USO LUCRATIVO	2211	116026,59	34617	263453
TOTAL	2211	208311,04		

TOTAL EDIFICABILIDAD ZONA 1: 263.453 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas Libres: 1.493      Nº Viviendas Protegidas: 718

**Condiciones de las Manzanas y Parcelas de la Zona de Actividades Económicas**

NUM	USO	VVS.	ORDENANZA	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	Ocupación	M2 TECHO	ALTURAS
IC1	INDUSTRIAL	0	IC	3933,17	3933	1,000	5899	II
IC2	INDUSTRIAL	0	IC	7311,97	7311	1,000	10966	II
IC3	INDUSTRIAL	0	IC	7217,40	7201	1,000	10825	II
IC4	INDUSTRIAL	0	IC	5090,59	5090	1,000	7635	II
IC5	INDUSTRIAL	0	IC	4594,83	4594	1,000	6891	II
ST-A1	TERCIARIO	0	ST-A/DC	7329,01	2164	0,295	21640	XII
ST-A2	TERCIARIO	0	ST-A/DC	5427,47	2514	0,463	12570	VII
ST-A3	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244,45	2461	0,759	12305	VII
ST-A4	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2900,04	1352	0,466	8112	VIII
ST-A5	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3231,85	1255	0,388	12028	IV-XVIII
ST-A6	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3256,81	2317	0,711	11585	VII
ST-A7	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3410,00	2600	0,762	13000	VII
ST-A8	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3021,21	1352	0,448	8112	VIII
ST-A9	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244,45	2461	0,759	12305	VII
ST-A10	TERCIARIO	0	ST-A/DC	4526,96	2459	0,543	14758	VIII
ST-A11	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2851,59	1352	0,474	8112	VIII
ST-A12	TERCIARIO	0	ST-A/DC	12433,74	6964	0,560	45496	IV-VII-XV
ST-A13	TERCIARIO	0	ST-A/DC	9872,69	7331	0,743	36502	IV-VII-XV
ES3	SIPS	0		4148,22				
ES4	SIPS	0		4480,61				
ES5	SIPS	0		7531,12				
ES6	SIPS	0		1980,06				
IEE	INFRAESTRUCTURA			1500,00				

EQUIPAMIENTOS		18140,01						
INDUSTRIAL		28147,96	28145				42216	
TERCIARIO		64750,27	36582				216525	
TOT ACT ECONÓM.		92898,23	64727				258741	
TOTAL		112538,24						

TOTAL EDIFICABILIDAD ZONA 2: 258.741 m²



**SUO-DMN-01. BUENAIRE  
NORMAS URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DE ORDENACIÓN ABIERTA (A/DC)**

**Artículo 1. Definición y Tipología**

Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas con la letra A, seguida de un número que corresponde a la parcela

Responde a la tipología de viviendas plurifamiliares en edificación abierta.

**Artículo 2. Parcelación**

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas y tendrán la consideración de indivisibles.

No será necesaria en ningún caso la previa aprobación de un Estudio de Detalle si se mantienen las condiciones de la Ordenación Detallada, excepto en las parcelas incluidos en los ámbitos definidos como de Ordenación Singular.

Los espacios libres interiores de la parcela serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en la misma.

**Artículo 3. Alineaciones y Separaciones entre Edificios y Linderos**

1. Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones y Rasantes.
2. Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de Alineaciones y Rasantes.

**Artículo 4. Altura de la Edificación**

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas en el plano de Alturas, en los cuadros de los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación Edificabilidad y Alturas y en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 5. Ocupación sobre Rasante y Posición de la Edificación**

La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

Se define en los planos de Alineaciones y Rasantes en las Condiciones Particulares de Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 6. Modificación de Alineaciones, Altura, Ocupación y Posición de la Edificación**

Lo previsto en anteriores artículos 3, 4 y 5 podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo en ese caso las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta (A) de las Ordenanzas Generales.

**Artículo 7. Edificabilidad, Tipo y Número de Viviendas**

La edificabilidad en cada parcela, condición libre o de Protección Oficial de las Viviendas y número de las mismas se definen en las Condiciones Particulares de Edificación en las Parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 8. Condiciones Estéticas**

Las dimensiones y formas de los edificios, longitudes de fachada y alturas serán los definidos en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación Edificabilidad y Alturas y solamente podrán modificarse mediante Estudio de Detalle de la misma forma que se prescribe en el Artículo 2.

**Artículo 9. Condiciones Particulares de Uso**

Será de aplicación el Artículo 12.4.1.3. de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta de las Ordenanzas Generales.

Los plantas bajas se destinarán obligatoriamente a uso de comercio cuando así se definen en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas y en las Condiciones Particulares de Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE EDIFICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS ABIERTA (ST-A/DC)****Artículo 10. Definición y Tipología**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación Edificabilidad y Alturas con las siglas ST-A seguida de un número que corresponde a la parcela.

Responde a la tipología de edificios de uso terciario en edificación abierta.

**Artículo 11. Parcelación**

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas tendrán la consideración de indivisibles.

No será necesaria en ningún caso la previa aprobación de un Estudio de Detalle si se mantienen las Condiciones de la Ordenación Detallada, excepto en las parcelas que se definen como de Ordenación Singular.

Los espacios libres de las parcela serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en las mismas.

**Artículo 12. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios**

1. Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones y Rasantes.
  2. Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de alineaciones.
  3. La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.
- Se define en los planos de Alineaciones y Rasantes y en las Condiciones Particulares de Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.
4. La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas en el plano de Alturas, en los cuadros de los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas y en las Condiciones Particulares de Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 13. Modificación de las Condiciones y Posición de la Forma de los Edificios**

Lo previsto en el Artículo anterior podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo en ese caso las Condiciones Particulares de Edificación Abierta (A) de las Ordenanzas Generales.

**Artículo 14. Edificabilidad**

La edificabilidad en cada parcela se delinea en los Condiciones Particulares de la Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

**CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS**

**Artículo 15. Zona de Uso Característico Residencial Plurifamiliar**

La edificabilidad máxima por parcela, número máximo de viviendas, obligatoriedad del uso comercial en planta baja y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

NUMERO DE PARCELA	USO	NUMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE MEDIA/VIVIENDA	ORDENANZA	COMERCIOS EN PLANTA BAJA	M2 TECHO	ALTURAS	ORDENACION SINGULAR
A1	RESIDENCIAL	246	108,89	A/DC		26880	X	
A2	RESIDENCIAL	227	97,00	A/DC		21992	X	
A3	RESIDENCIAL	125	108,89	A/DC	SI	15579	III-VIII-XV	
A4	RESIDENCIAL	178	108,89	A/DC	SI	21804	III-VIII-X	
A5	RESIDENCIAL	180	108,89	A/DC	SI	23438	III-VIII-X	
A6	RESIDENCIAL	177	108,89	A/DC	SI	21856	III-VIII-X	
A7	RESIDENCIAL	188	108,89	A/DC	SI	24478	III-VIII-X	
A8	RESIDENCIAL	181	108,89	A/DC	SI	22376	III-VIII-X	
A9	RESIDENCIAL	146	108,89	A/DC	SI	17199	XV	
A10	RESIDENCIAL	72	108,89	A/DC		7840	X	
A11	RESIDENCIAL	76	97,00	A/DC		7410	XV	
A12	RESIDENCIAL	90	97,00	A/DC		8720	X	
A13	RESIDENCIAL	190	97,00	A/DC	SI	19097	X	
A14	RESIDENCIAL	135	97,00	A/DC	SI	13968	X	
ST-A14	TERCIARIO	0		ST-A/DC		10816	XVIII	AOS 1

**Artículo 16. Zona de Uso Característico Terciario**

1. La edificabilidad máxima por parcela y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

NUMERO DE PARCELA	USO	ORDENANZA	M2 TECHO	ALTURAS	ORDENACION SINGULAR
ST-A1	TERCIARIO	ST-A/DC	21640	XII	
ST-A2	TERCIARIO	ST-A/DC	12570	VII	
ST-A3	TERCIARIO	ST-A/DC	12305	VII	
ST-A4	TERCIARIO	ST-A/DC	8112	VIII	
ST-A5	TERCIARIO	ST-A/DC	12028	IV-XVIII	AOS 1
ST-A6	TERCIARIO	ST-A/DC	11585	VII	
ST-A7	TERCIARIO	ST-A/DC	13000	VII	
ST-A8	TERCIARIO	ST-A/DC	8112	VIII	
ST-A9	TERCIARIO	ST-A/DC	12305	VII	
ST-A10	TERCIARIO	ST-A/DC	14758	VIII	
ST-A11	TERCIARIO	ST-A/DC	8112	VIII	
ST-A12	TERCIARIO	ST-A/DC	45496	IV-VII-XV	AOS 2
ST-A13	TERCIARIO	ST-A/DC	36502	IV-VII-XV	AOS 2

2. Las actuaciones en las parcelas incluidas en el ámbito de ordenación (AOS.1 y AOS.2) requieren la aprobación previa de Estudio de Detalle como se define en el siguiente CAPÍTULO de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 17. Aislamientos acústicos para todos los usos**

Antes de la concesión de cada licencia de ocupación se exigirá un ensayo acústico, emitido por técnico competente, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados para cada uso en la Tabla número 1, del Anexo I, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

#### CAPÍTULO IV. AMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR (AOS.1 Y AOS.2)

##### Artículo 18. Objetivos.

Se señalan dos zonas que habrán de ser objeto de ordenación complementaria mediante Estudio de Detalle, debido a la importancia que tienen para la consecución de la integración con la ciudad de una zona a priori cercada por las vías de comunicación, así como la incardinación interna de los distintos usos contemplados. La importancia de esos elementos como puntos focales de actividad que trasciendan la escala metropolitana necesita que su realización material consiga superar las barreras físicas que en forma de arterias de comunicación de tráfico rápido pondrían en peligro la unidad de la actuación y la conformación de esta parte de ciudad como una zona que se marca como objetivo el conseguir altos niveles de calidad, confort, habitabilidad y sostenibilidad.

##### Artículo 19. Condiciones para la AOS.1

Este ámbito abarca la zona adyacente a la intersección de la SE-30 con la prolongación de la Ronda Urbana Norte y se configura como la entrada natural al polígono Buenaire. En ese punto se colocan dos edificios en altura que supongan un hito visual de referencia con el que la zona pueda conseguir una identificación.

Las torres habrán de conjugar máxima altura con mínima ocupación, para conseguir la esbeltez necesaria. Se entiende que como hito urbano que marca la entrada, los volúmenes principales deben alcanzar la misma altura en ambos casos así como volumetría similar.

El edificio situado al norte se conformará como extensión de la torre con baja altura, que habrá de contar con planta baja porticada que permita la transparencia visual y de tránsito.

El espacio libre central, situado a ambos lados de la vía urbana habrá de contemplarse como un espacio verde unitario que se relacione con el cinturón verde que acompaña a la prolongación de la Ronda Urbana Norte.

Se facilitará la alineación de los edificios directamente al espacio público central

##### Artículo 20. Condiciones para la AOS.2

Este ámbito abarca la gran plaza situada entre las dos zonas del Sector que integran el polígono Buenaire. Las parcelas incluidas en este ámbito habrán de contemplar lo siguiente:

La plaza es un elemento integrador, por lo que debe conjugar la existencia de la trinchera que la cruza parcialmente con la integración de todos los elementos que confluyen en su perímetro.

Se proyectará una pasarela peatonal elevada que permita la unión de los edificios situados a ambos lados de la vía urbana. Por tanto es necesario contemplar la existencia de la misma para la formalización de ambos edificios

Se situarán elementos escultóricos que "cosan" visualmente la brecha de la trinchera, a modo de pérgolas, canales de agua o aquellos elementos que se estimen oportunos.

Se entiende que el apeadero debería contar una edificación de apoyo que se sitúe directamente sobre la plaza, con pasarelas que lo comuniquen con el apeadero al otro lado de la vía del ferrocarril con frente al aparcamiento disuasorio. Dicha edificación se conformaría con una sola planta y albergaría usos asimilables a las dotaciones en parques, como quiosco, aseos, etc.

Asimismo debería contemplarse la edificación de un cuerpo edificado que permitiera la entrada en túnel hacia el edificio dotacional deportivo situado al otro lado de la vía.

## CATÁLOGO COMPLEMENTARIO CENTRO HISTÓRICO

Documento: 5 Catálogo Complementario Centro  
Histórico

## CATALOGO COMPLEMENTARIO. MEMORIA

La Revisión del Plan General no procede a desarrollar directamente catálogos arquitectónicos de los sectores del Conjunto Histórico, entendiendo que la escala de planeamiento de un Plan General no es la más adecuada para ello. De ahí que se asuman los Catálogos actualmente vigentes, previniéndose la redacción de los Catálogos en aquellos sectores del Conjunto Histórico aún no desarrollados.

Como documento complementario a los fines de protección del Patrimonio Edificado del presente Plan General, y como una parte integrante del Catálogo General, se constituye el Catálogo Complementario, que integra aquellos elementos arquitectónicos de interés patrimonial situados dentro del Conjunto Histórico no contemplados en los catálogos vigentes asumidos (Planes Especiales y Catálogos convalidados de Sectores del Conjunto Histórico), fundamentalmente por no haber sido considerados por su condición de arquitectura contemporánea.

Para los Sectores que no cuentan con planeamiento de protección específico, se aborda aquí la protección de edificios y espacios urbanos conjuntamente; concretamente son: el sector S-06, Reales Alcázares, el S-11, Hospital de los Cinco Llagos y el S-26, Recinto de la Exposición Iberoamericana. Asimismo, para estos tres sectores el Plan General prevé la redacción de Normativa de Protección Arqueológica específica, como se indica en la documentación (Memoria de Ordenación y Normas Urbanísticas) del Plan General. No obstante, en estas fichas se incorporan directamente algunas cauteles arqueológicas concretas.

La identificación de los elementos integrados en este Catálogo Complementario se realiza en los planos de ordenación pormenorizada: "Catalogación y alturas del Conjunto Histórico" y en el plano de ordenación estructural "o.e.10. Protección Especial: Ámbitos y elementos con valores singulares".

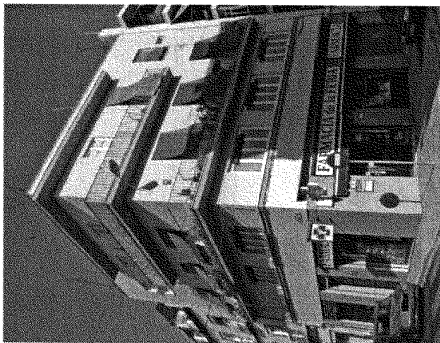
La relación de fichas es la siguiente:

Ficha	Denominación	Sector	Grado protección
CC.01	Edificio de viviendas c/Antonio Susillo 17	01	C
CC.02	Edificio de viviendas c/Feria, 118, esquina c/Relator	01	C
CC.03	Edificio de viviendas c/San Vicente 100 y c/Teodosio 83	09	C
CC.04	Edificio de viviendas c/Hombre de Piedra, 9-11	09	C
CC.05	Antigua Clínica Vázquez Elena	16	C
CC.06	Edificio de viviendas c/Torneo 64	09	C
CC.07	Edificio de viviendas c/Recaredo, 32	18	C
CC.08	Edificio de viviendas y Cine Florida	05	C
CC.09	Nueva sede de Diputación	18	B
CC.10	Edificio de viviendas c/Ciudad de Ronda y Av.Borbolla	22	C
CC.11	Sede Social Cía. Sevillana de Electricidad	22	B
CC.12	Edificio de viv. y sede del Colegio de Aparejadores	24	C
CC.13	Sede del Colegio de Médicos	24	B
CC.S06	Reales Alcázares	06	Sector BIC
CC.S11	Hospital de la Sangre o de los Cinco Llagos	11	Sector BIC
CC.S13.1	Casa de la Moneda	13.1	Sector BIC
CC.S15	Cartuja de Santa María de las Cuevas	15	Sector BIC
CC.S26	Recinto de la Exposición Iberoamericana	26	Sector BIC

EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ ANTONIO SUSILLO 17, ESQUINA C/ FERIA

**CC.01**

GRADO DE PROTECCIÓN



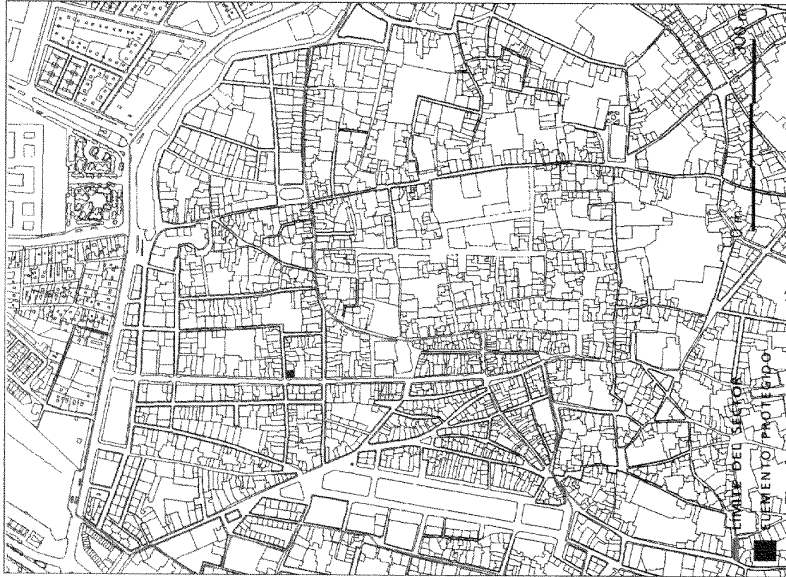
SECTOR	01
REFERENCIA CATASTRAL	532/017
SUPERFICIE PARELA	136,04
OCCUPACION APROX EDIFICACION	132,64
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	3,40
Nº DE PLANTAS	4+3
Nº DE VIVIENDAS	5
ESTADO DE LA EDIFICACION	Regular
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Medio
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio de vivienda plurifamiliar entremedianaes, tipo castrovecilien
USOS	Viviendas, comercio.
VIARIOS	VIARIOS

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

1931  
 Rafael Arechabala Carrasco  
 AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN  
 AUTOR DEL PROYECTO  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

HOJA E 12000 12-12



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de vivienda colectiva en esquina, con rasgos formales racionalistas (articulación de fachadas y recintos interiores, pilastras en bandas horizontales, asosnos de impostas o cornisas, balcones cerrados), en el marco de un desarrollo en vertical característico de esquemas racionalistas, clasistas de comienzos del siglo XX, tratamiento compositivo, entresuelo con tratamiento diferenciado y desarrollo superior continuo de plantas de pisos principales.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este edificio forma parte de un grupo de obras de una misma época realizadas por varios autores con rasgos compositivos comunes y rasgos constructivos análogos: fachado visto casi en seco, paramentos entablados lisos en niveles superiores, ventanas y balcones en bandas horizontales, etc. Se trata de un esquema que inspirará muy posteriormente algunos otros contemporáneos en su aliento por estar con un rasgo más acorde en nuestro contexto.

La organización de los viviendas continúa la racionalidad proyectada por estructuras de soporte puntuales con cierta elevación de los estándares higiénicos propios de la época: patios de luces, cuartos, etc.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este edificio constituye uno de los ejes estructurales de importancia reconocible en el contexto urbanístico racionalista representado por el sector de viviendas de los años 30. La fachada muestra rasgos de la racionalidad constructiva y decorativa de la época. Los elementos compositivos característicos de la racionalidad constructiva racionalista (fachada de esta calidad, el juego de articulaciones de volutas, secciones de pilastras, etc.) En esta sentido, destaca desmarcadamente la fuerte elevación de los recintos interiores superiores (gabinas sobre balcón visto), la inclinación progresiva de la relación del conexión de planta baja, la apertura de huecos para objetos de dimensión muebles, etc.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel especial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de cubierta.
- Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema compositivo y la composición espacial, conservando los fachados y los tipos de cubierta.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Ordenación: La máxima permitida será la existente.  
 Posición: Se mantendrá la existente.  
 Forma y altura: La existente con altura y la geometría actual.  
 Estructura: La existente.  
 Ventas: No se contempla la posibilidad de segregación o segregación.  
 Se suprimen los huecos en fachado para instalación de climatización.  
 Se suprimen elementos formalmente incoherentes con los principios compositivos racionalistas.

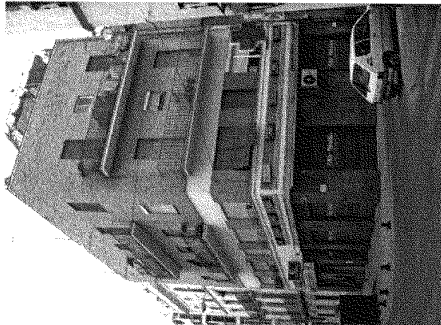
**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**



**EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ FERIA, 118, ESQUINA C/ RELATOR**

**CC.02**

GRADO DE PROTECCIÓN

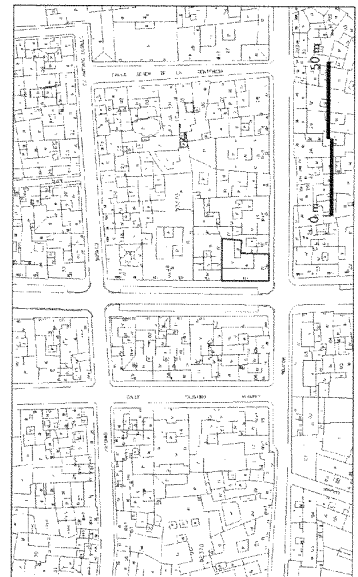
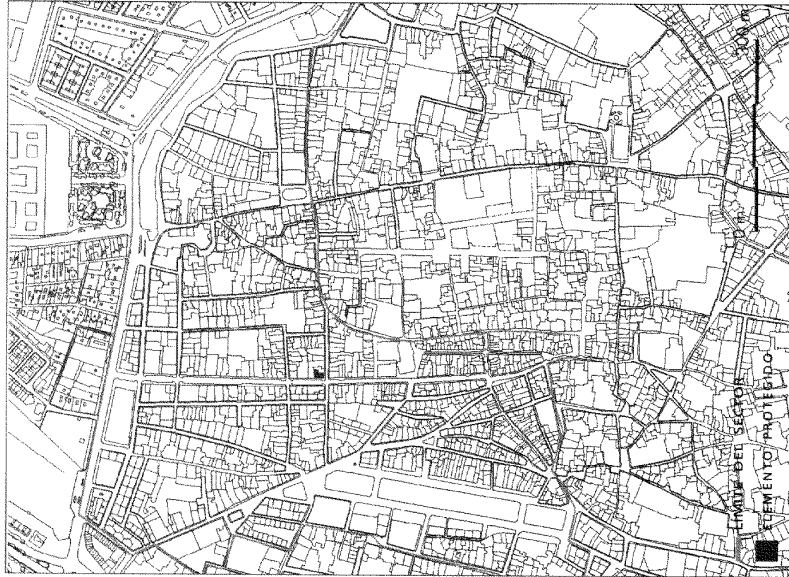


SECTOR	01
REFERENCIA CATASTRAL	5337014
SUPERFICIE PARCELA	166,37
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	154,22
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	12,15
Nº DE PLANTAS	B-3
Nº DE VIVIENDAS	7
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Regular
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Medio
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificio de vivienda plurifamiliar entremedianaes, tipo casevecellan
USOS	Viviendas, comercio.
VIARIOS	VIARIOS

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**  
 AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1935/1937  
 AUTOR DEL PROYECTO Rafael Álvarez Carrasco, en colaboración con Gabriel Luján Pérez Galy  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

HOJA E. 12000 12-12



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de vivienda colectiva en esquina, con rasgos formales racionalistas (articulación de fachadas y revestimientos interiores en bandas horizontales, ausencia de imposta o cornisa, balcones corridos), en el marco de un desarrollo en vertical característico de esquemas constructivos diseñados de comienzos del siglo XX, basamento comercial, entresuelo con tratamiento diferenciado y desarrollo superior continuo de plantas de pisos triangulares, con semientro canal en cada una de sus fachadas.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este edificio forma parte de un grupo de obras de una misma época realizadas por varios autores con rasgos compositivos comunes y rasgos constructivos análogos. Incluye entre otros, paramentos reforzados bajo en niveles superiores, ventanos y balcones en bandas horizontales, etc. Se trata de un esquema que inspirará muy positivamente algunos otros contemporáneos en su intento por hacer con un racionalismo casi acorde en nuestro contexto. La organización de los interiores continúa la racionalidad preparada por estructuras de soporte puntuales con cierta elevación de los estándares higiénicos propios de la época: pisos de baños, lavas, etc.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este edificio constituye uno de los escasos ejemplos de arquitectura racionalista en el contexto urbanísticamente racionalista existente en el espacio urbano de la Sevilla de comienzos del siglo XX. La elevada presencia y desarrollo de su programa, los adecuados criterios constructivos y la adecuación de su programa habitacional hacen de este edificio, al margen de entornos de entornos, un referente de su programa habitacional racionalista. En este sentido, destacan especialmente la ubicación del revestimiento exterior de planta baja (sobre todo el vano), la disposición de marcapisos de ventilación en balcones o suspendidos en fachada, la utilización de persianas de tipo cassette, y la ubicación de elementos de la modulación de los corredores de planta baja sobre la banda horizontal que unifica compositivamente los dos frentes del edificio a nivel de entresuelo.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANZE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de coberturas, elementos singulares.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 - Sistema interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.  
 - Sistema exterior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

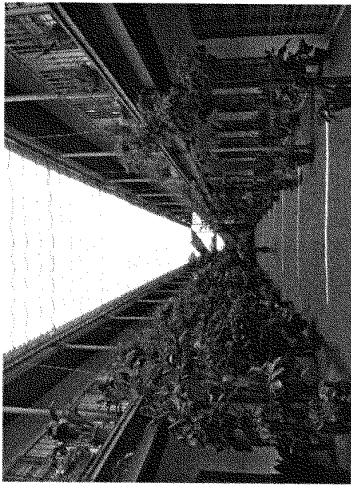
Ubicación: La máxima permitida será la existente.  
 Posición: Se mantendrá la existente.  
 Altura: Se mantendrá la existente, salvo en el caso de rehabilitación o restauración, en cuyo caso se podrá superar la existente.  
 Volumen: No se contemplará la posibilidad de ampliación o segregación.  
 Se separarán los edificios de rehabilitación de fachadas y balcones.  
 No se dispondrán elementos publicitarios ni de señalización comercial por encima de la cota del tejado de techo de planta baja.  
 Se suprimirán elementos formalmente incoherentes con los principios compositivos racionalistas.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

**EDIFICIO DE VIVIENDAS Y CORRAL DE VECINOS  
C/ SAN VICENTE 100 Y C/ TEODOSIO 83**

**CC.03**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	(P)
REFERENCIA CATASTRAL	4734/10
SUPERFICIE PARCELA	2079,65
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	1679,72
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	419,93
Nº DE PLANTAS	8, 2, 8, 3
Nº DE VIVIENDAS	42
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Buena
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Alta
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Corral de vecinos, con los cuerpos de fachada organizados a partir del esquema de bloques en fil
USOS	Viviendas y oficinas
VARIOS	

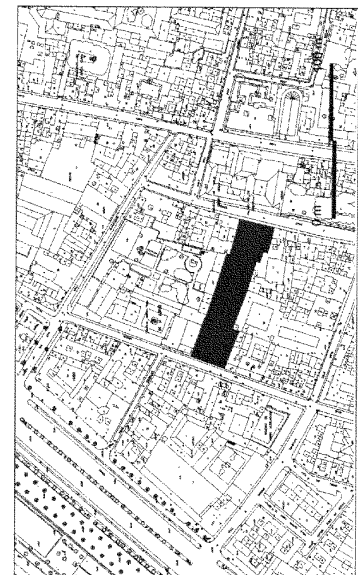
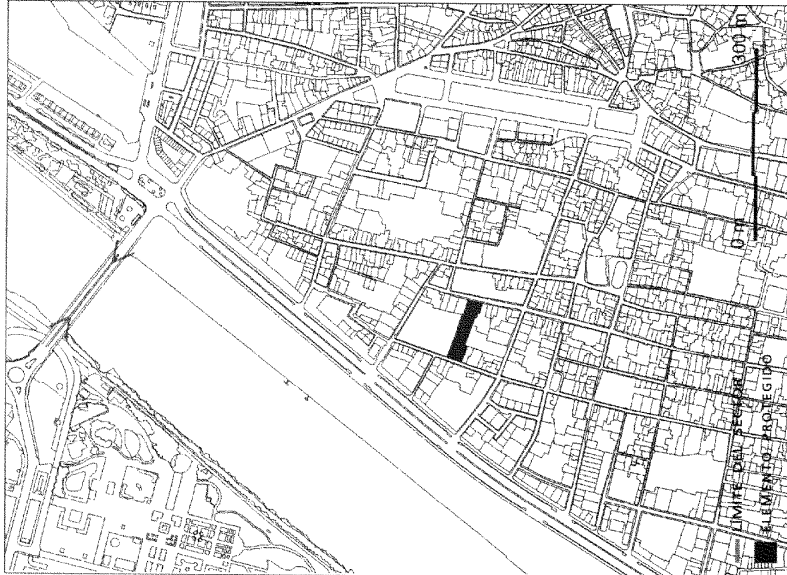
**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1887/1991  
 AUTOR DEL PROYECTO Antonio González Cuadros, Félix Pozo Soro  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

Fuente de arquitectura: Sevilla, siglo XX.

HOJA E. 170000 12-13



**DESCRIPCIÓN**

El edificio es resultado de la agrupación de varios parcelas, una de las cuales correspondía a un corral de vecinos que se rehabilitó, y que ocupó los nuevos cuerpos de fachada, una vez suprimida la zona según original, se resolvió partiendo del esquema del bloque en fil, y abrigando los accesos a los grandes subterráneos. Estos nuevos cuerpos se articulan con el patio del corral mediante un cuerpo de escaleras abiertas y un terrazo.  
 La rehabilitación del corral incluye la conformación de plazas en el lado de crujía única, al sur, y la ampliación de la planta de los viviendas del sótano en doble crujía, al norte.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este obra fue inicialmente prevista en el marco de las intervenciones promovidas en los años 80 por el Ayuntamiento Municipal de la ciudad para la rehabilitación del tejido doméstico en el norte del casco histórico de Sevilla. La obra acabó por constituirse poco antes de la celebración de la Expo '92, con modificaciones respecto al planteamiento inicial que afectaron fundamentalmente a los cuerpos de fachada, que se restauraron para dar cabida a los accesos rodados a los grandes subterráneos.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este edificio constituye un buen ejemplo de integración de una planta de arquitectura clásica tradicional rehabilitada en una obra plenamente contemporánea. Esta integración se obtiene tanto en aspectos estructurales, como en el uso de materiales y acabados. La adaptación de los viviendas integrados en el edificio han alcanzado una adecuada respuesta en su integración y coherencia con la comunidad que los habitan. El edificio se conserva en buen estado, habiéndose introducido mejoras de calidad interna e integradas coherentemente.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos constructivos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cobertijos, elementos singulares, espacio libre de parcelas y ornamentos.

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los techados y los tipos de cubierta.  
 Reformas exteriores que puedan modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los fachadas y los tipos de cubierta.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Disponer: Un máximo permitido será la existente.  
 Altura: Se mantendrá la existente.  
 Formas: Se mantendrá la existente.  
 Estructuras: Se mantendrá la existente.  
 Eficacia: Se mantendrá la existente.  
 Notas: No se contemplan posibilidades de segregación o segregación.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ HOMBRE DE PIEDRA, 9-11

CC.04

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	07
REFERENCIA CATASTRAL	4933015
SUPERFICIE PARCELA	915,20
OCCUPACION APROX EDIFICACION	915,20
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	0
Nº DE PLANTAS	B-2
Nº DE VIVIENDAS	Z3
ESTADO DE LA EDIFICACION	Buena
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Alta
Edificio de vivienda colectiva entre medianeros, con patios colectivos y tipología compleja (dobles cruces, duplex, etc)	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Residencial
USOS	
VARIOS	

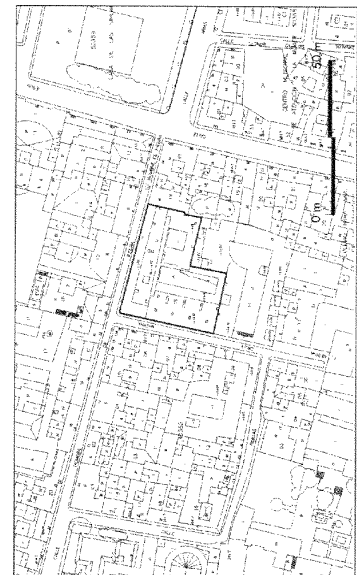
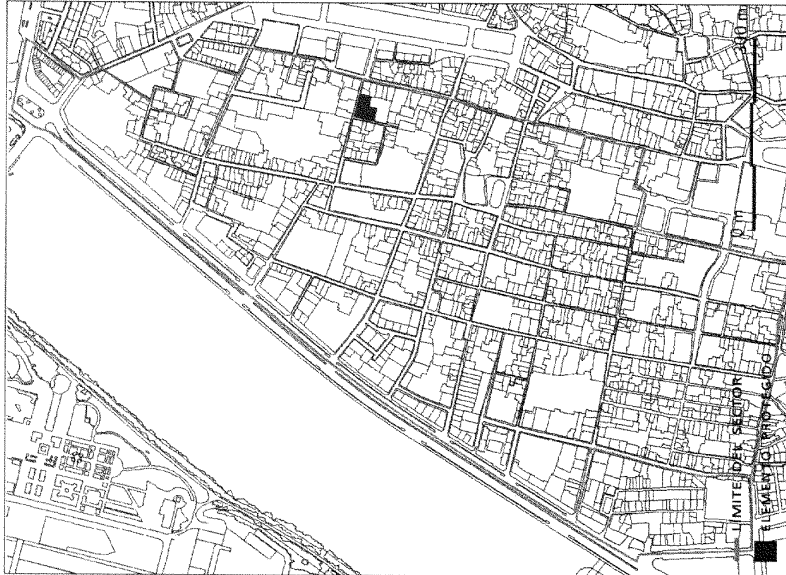
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

1983/1985  
 ANO, EPOCA CONSTRUCCION  
 Antonio Cruz Villado y Antonio Díaz García  
 AUTOR DEL PROYECTO  
 ANO, EPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Edificio construido en Sevilla, 1.º y 2.º semestres del s. XX.  
 De la tradición ilustre: ejemplos de arquitectura contemporánea en Andalucía.  
 50 años de arquitectura en Andalucía, 1934-1984.  
 AEC 158 (1985), G. M. (1980), JM. (1988), Ab. 246 (1988)

HOJA E 172000 12-13



DESCRIPCIÓN

Edificio de vivienda colectiva sobre una amplia parcela en esquina del barrio de San Vicente, con dos patios de diverso carácter. El primero, más regular y accidentado, sirve al acceso de zapicho para acceder al recinto peatonal y al de los vehículos en su acceso al fondo en semicírculo. El segundo, más amplio e irregular, sirve a un conjunto de viviendas en doble contrapunto con patios, que se concibe como casas agrupadas frente a la condición de patio del resto de las viviendas que integran el edificio. Este puede entenderse en términos de diálogo entre el geometría de los patios y de la parcela y las diversas opciones tipológicas de las viviendas integradas.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Este edificio forma parte de una serie de obras de vivienda colectiva en el conjunto histórico de los mismos autores (C/Doña María Coronel, C/Alfonso, C/Alfonso y C/San Vicente), iniciadas en los años '70. Presentan como rasgo común un depurado trabajo sobre las posibilidades de diálogo entre la geometría del patio y la de la parcela, si bien se observa una evolución en la disposición espacial y la configuración tipológica. En el desarrollo de las nuevas viviendas con el espacio de la calle, o la relación de los espacios interiores con el exterior, se observa una evolución que tiene que ver con el respeto a los rasgos de la trama urbana en sus recursos tipológicos, hasta más condicionados por la voluntad de ser de carácter residencial, con mayores contrastes, recombinada a modelos empastados con ejemplos residenciales fuera de muros de los años 50 (Español, etc).

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este edificio constituye uno de los ejemplos más valiosos de la arquitectura doméstica colectiva de la época que se alían tras la recuperación de la democracia, concebidos para el ámbito de un barrio de recuperación del resto del casco antiguo de Sevilla y la conexión a sus valores de lo doméstico en la arquitectura tradicional local. De entre los edificios residenciales proyectados por los mismos autores para el conjunto histórico, cabe destacar esta obra como el ejemplo más evolucionado en un proceso de largo plazo común. El edificio presenta hasta la fecha una muy escasa alteración en la sustancia, lo que le confiere un valor adicional de cara a su conservación como elemento patrimonial.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS HERMITADAS

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 De igual modo que en otros el sistema constructivo, la composición espacial, los fachados y los tipos de cubiertas.  
 - Reformas que puedan modificar profundamente el Sistema estructural y la composición espacial, contenidos los fachados y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

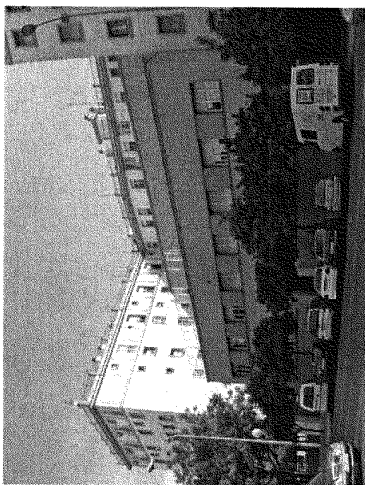
El espacio de la vivienda permitida será la existente.  
 El sistema constructivo será el existente.  
 Forma y volumen: La edificación se la obtiene y la geometría actual.  
 Eficacia: Se mantiene la edificabilidad actual.  
 Notas: No se contempla la posibilidad de segregación o segregación.

OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN

ANTIGUA CLÍNICA VÁZQUEZ ELENA  
(ACTUAL SEDE FUNDACION EL MONTE)

CC.05

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	16
REFERENCIA CATASTRAL	6133010
SUPERFICIE PARCELA	7.587,78
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACION	288,45
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	470,33
Nº DE PANTAS	8-2
Nº DE VIVENDAS	
ESTADO DE LA EDIFICACION	Buena
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Aceptable
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio administrativo, origen parcelado y gestión central.
USOS	Cultural
VARIOS	Antigua Clínica sanitaria, hoy albergue discapacitados, aulas y salas

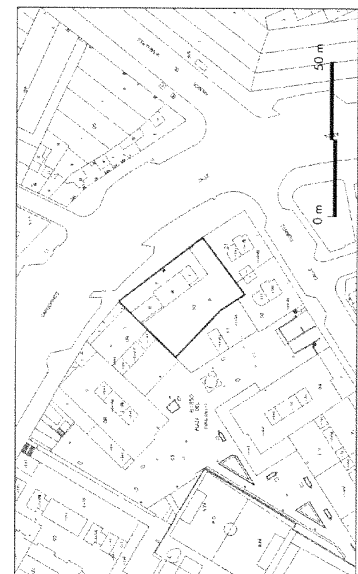
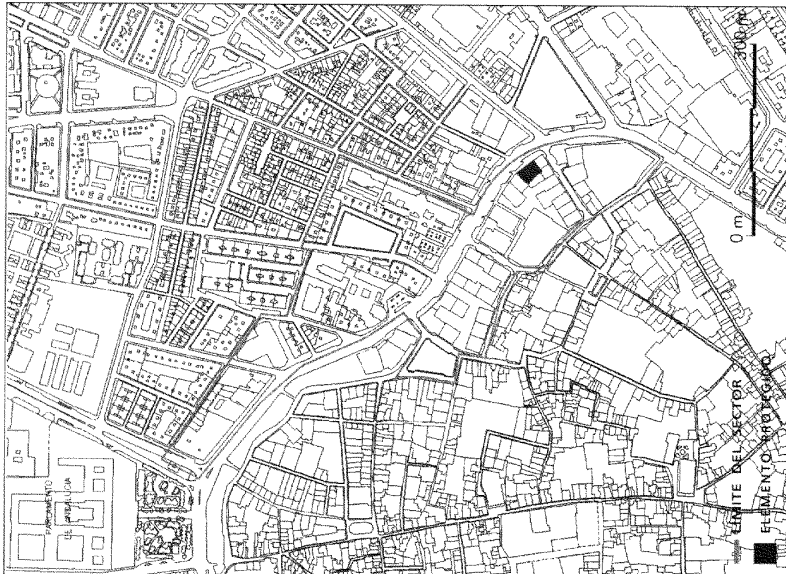
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTONICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1937
AUTOR DEL PROYECTO	Gabriel Luján Vázquez Gely
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	Desconocido
AUTOR DE LA REFORMA	Desconocido

Añon de una segunda planta retrotraqueada en fachada respecto al cuerpo principal original

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

HOJA E 170000 13-13



DESCRIPCIÓN

Edificio que responde al esquema habitualmente aplicado en edificios de escuela reducida: una galería central elevada con vanos laterales para habitaciones y despacho. Esta sencilla esquema lineal a base de vanos y portales se dispone en paralelo a la fachada de Capuchinos. Desde ésta se accede mediante el centro de la galería, y mediante un paso exterior lateral directamente hacia el edificio. La estructura interior modular del edificio se traduce al exterior en una sucesión paralela de grandes huecos, marcadamente interrumpida en la planta baja por el acceso principal. Los huecos se entrecruzan en bandas horizontales en un recurso formal característico de la arquitectura racionalista.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La clínica Vázquez Elena es uno de los escasos exponentes de arquitectura racionalista en existencia en el ámbito del conjunto histórico de Sevilla, obra de uno de los firmes más significativos de la arquitectura sevillana de los años 30. Su valor sobrepasa de uno de los monumentos racionalistas que, junto a los racionalistas contemporáneos al proyecto de la fachada de la ciudad a partir de mediados del siglo XIX y especialmente en la primera mitad del siglo XX. La actual situación de este antiguo edificio, rodeado por grandes bloques residenciales de escasa calidad, crea mucho del contraste en que se encuentra. Su fructífero patrimonio interior ha requerido recientemente cambios significativos para asumir el nuevo uso asumido.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, espacio libre de parcela y entornamientos.

OBRAS PERMITIDAS

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reforma interior que no altere el esquema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de cubiertas.
- Reformas que puedan modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, considerando los fachados y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Reservarse el máximo permitido según lo existente.  
 Permitir: Conservación, restauración, obras y la gestión actual.  
 Excepciones: Admisión de edificaciones de nueva planta de carácter residencial.  
 Edificabilidad: Su normativa la suficientemente actual.  
 Varios: No se contempla la posibilidad de segregación o segregación.  
 Se tendrán en la recuperación de la estructura espacial original del edificio.

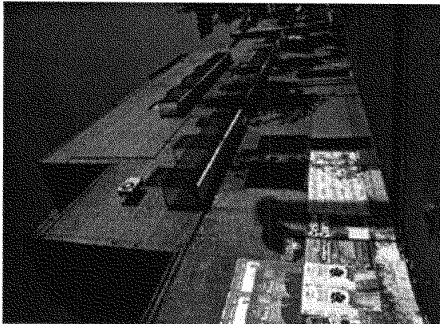
OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN

EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ TORNEO 64

**CC.06**

GRADO DE PROTECCIÓN

**C**



SECTOR	07
REFERENCIA CATASTRAL	4432714
SUPERFICIE PARCELA	368,61
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	368,61
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	0
Nº DE PLANTAS	B-3
Nº DE VIVIENDAS	6
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Regular
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Medio
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificio residencial plurifamiliar entornamentado
USOS	Residencial
VARIOS	

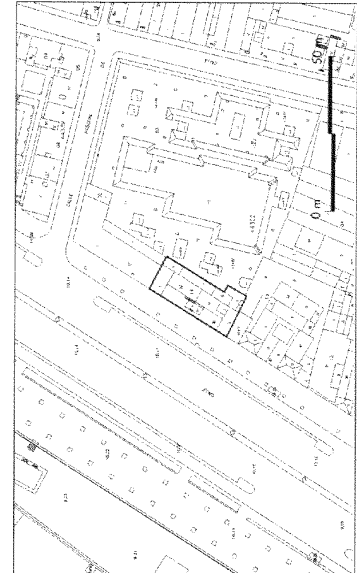
**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

ANO, EPOCA CONSTRUCCION 1944  
 AUTOR DEL PROYECTO Antonio Barralón de Ota y Antonio Delgado Ruiz  
 ANO, EPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

Señal de protección de Sevilla y su casco antiguo (4to. X).  
 50 años de repoblación en Andalucía, 1935/1984.

HOJA E 170200 12-13



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de viviendas de escasa altura y con una estructuración interior de pisos por plantas. Su estética volumétrica y composición de fachada otorga una composición sinérgica con una sucesión estereotípica formal. Los fachados se constituyen en ladrillo visto o con frisos biométricos resistentes en sus balcones cerrados, que remiten a un tiempo al carácter industrial en el que se inserta el edificio y a la tradición doméstica local.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este edificio se inserta en el conjunto de construcciones que conformaban el frente de la ciudad hacia los terrenos ferroviarios de la calle Torneo, mayoritariamente de carácter industrial. La condición residencial del edificio lleva a una solución de fachada nueva y cerrada frente a este signo anterior, hoy muy cambiado.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este obra forma parte del espacio estereotípico asociado al conjunto histórico de Sevilla, y constituye un ejemplo singular por el diálogo establecido con el contexto ferroviario en que se integra. Su elementalidad y una clara búsqueda de una arquitectura "sin estilo" nos remiten a la obra de A. Lloas.

El contexto urbano actual los cambios sustancialmente respecto al que albergó originariamente a este edificio, si bien su necesidad y presencia acentuada por la disposición de moquetes de climatización y rúbalos vanos en sus fachados le permiten dialogar coherentemente con la nueva escala de la calle Torneo.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación.  
 - Se permite el sistema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de cubiertas.  
 - Se permite el tipo de cubiertas que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los fachados y los tipos de cubiertas.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Equipar: Tu máxima permitida será la existente.  
 - Altura máxima: Se mantendrá la existente.  
 - Forma y volumen: Se mantendrá la existente y la geometría actual.  
 - Eficacia: Se mantendrá la edificabilidad actual.  
 - Varios: No se contemplará la posibilidad de agrupación o segregación.

**OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN**

EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ RECAREDO, 32

CC.07

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	18
REFERENCIA CATASTRAL	5977405
SUPERFICIE PARCELA	215,38
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	186,13
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	29,25
Nº DE PLANTAS	B+3
Nº DE VIVIENDAS	3
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Buena
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Medio
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificio residencial plurifamiliar entramado
USOS	Residencial
VARIOS	

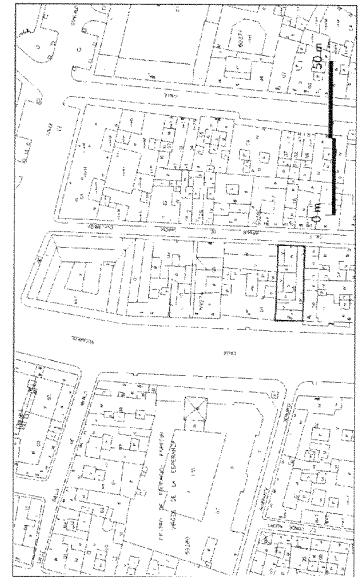
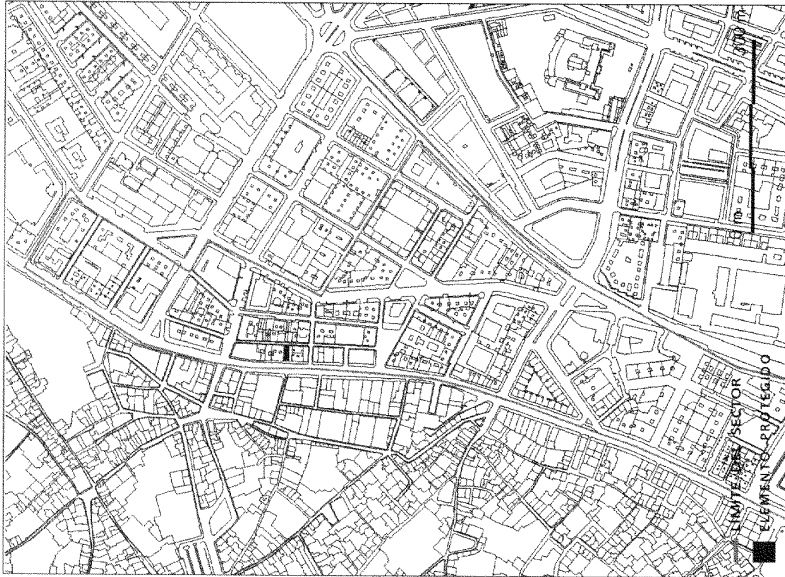
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

ANO, EPOCA CONSTRUCCION 1934  
 AUTOR DEL PROYECTO Joaquín Díaz Espajo, Luis Gómez Sison  
 ANO, EPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

M.W. Guía de viviendas. Calle 100. 32. Cádiz. Oficina de Estudios, Urbanismo, Suelo, 1993, p. 54.  
 WILSON, CONSUELO. Informes. Guía de patrimonio de Sevilla. Tomos de Urbanización y Patrimonio de Urbanización de Sevilla, 1997, vol. 305

HOJA E 170200 13-13



**DESCRIPCIÓN**  
 Edificio entre medianeros de 4 plantas de altura, con viviendas por plantas, que se expresa a lo largo de un eje o en un esquema habitual residencial: composición simétrica, bandos horizontales a partir de los balcones, y articulación de los paramentos que definen la fachada mediante superficies cilíndricas. En su conjunto, este esquema aporta una fuerte dinamización a la fachada, característica en la arquitectura racionalista y expresionista (Mendelsohn, Taut, etc.).

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este edificio racionalista cabe emparentado, en el contexto de Sevilla, con otros obras similares situadas en la C/Beis, C/Buenos Aires, C/Amador de los Ríos y el Pinar. En todos ellos cabe reconocer recursos compositivos similares, puesto a juego por un reducido número de ejes: Díaz Espajo, Baborri, Alvaró, Luján, etc.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este edificio forma parte del núcleo residencial racionalista heredado, escasamente protegido hasta fechas recientes y del que desaparecieron importantes expresiones.  
 La vigencia de su esquema distributivo ha permitido que perdura con escasas alteraciones sustanciales. Cabe resaltar especialmente, no obstante, la atención de los conjuntos de fachada, con la inclusión de paramentos de tipo compacto que logran la continuidad de la composición en bandos horizontales.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**  
 Integridad del conjunto, fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, espacio libre de plantas y cerramientos, jardines y vegetación.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 - Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de cubiertas.  
 - Obras menores que puedan modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los fachados y los tipos de cubiertas.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Deposición: La máxima permitida será la existente.  
 Forjado: Se mantendrá la existente.  
 Fachada: Se mantendrá la existente, salvo en el caso de deterioro o desaparición de elementos singulares.  
 Ventas: No se variará la probabilidad de exposición o configuración.  
 Se incorporará la configuración original de la fachada del edificio.

**OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN**



EDIFICIO DE VIVIENDAS Y CINE FLORIDA

CC.08

GRADO DE PROTECCIÓN

C



SECTOR	05
REFERENCIA CATASTRAL	572803
SUPERFICIE PARCELA	1321,09
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACION	1255,04
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	66,05
Nº DE PLANTAS	8-4
Nº DE VIVIENDAS	14
ESTADO DE LA EDIFICACION	Regular
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Medio
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio de vivienda colectiva entramada en doble rasante, con cine en losca de planta
USOS	Residencial, Espectáculos y Salas de función
VIARIOS	

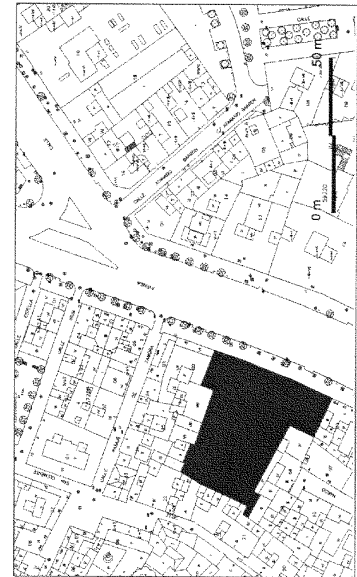
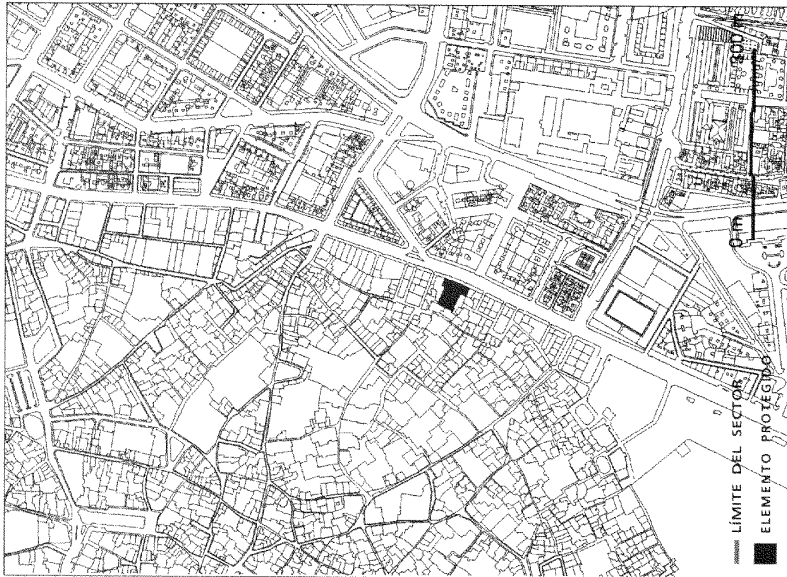
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

ANO, EPOCA CONSTRUCCION 1929/1941  
 AUTOR DEL PROYECTO Gabriel Lupatkin (Pol), Rafael Arvelo Comesa  
 ANO, EPOCA DE REFORMA 1979/81 / 1997  
 AUTOR DE LA REFORMA A. Jiménez Prieto, M.V. Fernández pobos / Percebo, Lucio  
 El edificio correspondiente al cine se reformó en 1979/81 para múltiples, y en 1997 como centro de ocio familiar, hoy sin uso.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

COLECCIÓN PHOTOS: Eusebio Sevilla, 1939/1960, Ayuntamiento de Sevilla, Sevilla, 1993  
 M. REQUENA, A. VÁZQUEZ, Sevilla, 1990, tesis doctoral, Universidad de Sevilla, Sevilla, 2000

HOJA E 170200 13-14



DESCRIPCIÓN

El edificio del antiguo cine Florida consta de dos cuerpos diferenciados, articulados entre sí. Un cuerpo de fachada a la C/ Mesasolaz Pequeño, conformado por un edificio de viviendas en doble rasante con la fachada paralela a la curvatura de la calle, a través de cuya planta bajo se accede a un volumen dispuesto en el interior de la parcela, de mayor escala interior, inicialmente ocupado por la gran sala de cine. El edificio presenta rasgos compositivos reconocibles, si bien complementados con elementos que hacen un cierto contraste con la monumentalidad propiamente dicha por las características de la época: balcones de hierro, altillo de fachada, etc.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El cine Florida constituye uno de los pocos ejemplos de arquitectura de uso público del nacionalismo sevillano, que encuentran en el campo de los cineágrafos una vía para un cierto experimentación. En su momento fue el mayor sala de cine de la ciudad, y como la mayor parte de los salones de entonces, en los últimos años sufrió una programación "de barrio" (teatro, humor, etc.), frente a los contenidos elitistas de los salones clásicos.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El edificio del cine Florida merece estos rasgos que justifican su protección. La conexión mediadora de la articulación entre los dos cuerpos con usos diferenciados, la adecuación de su escala y orden compositivo respecto a la fachada, su configuración de espigón de la escena arquitectónica reconocible sevillana, y la característica especialidad de las grandes salas de cine, impronunciable de desaparecer.

El cuerpo de fachada se conserva básicamente inalterado, a excepción de las modificaciones sustanciales de carpintería y alguna disposición de mantenido de iluminación en balcones. Sin embargo el altillo del antiguo cine ha sido objeto de transformaciones que si bien mantienen su condición de local público, han conllevado la fragmentación de su especialidad interior.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cobertizo, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reparación de los daños que se produzcan en el edificio estructural, la composición espacial, los techados y los tipos de cobertizo.
- Reformas que permitan mejorar el sistema estructural y la composición espacial, conservando los techados y los tipos de cobertizo.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

- Proporción: La máxima permitida será la existente.
- Forma y volumen: La existencia de volúmenes en la planta y el paramento actual.
- Edificabilidad: Se mantendrá la edificabilidad actual.
- Ventos: No se contemplará la posibilidad de segregación o segregación.
- Se tendrán en cuenta la especialidad interior en el ámbito del antiguo cine.

OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN



NUEVA SEDE DE DIPUTACIÓN

CC.09

GRADO DE PROTECCIÓN

B



SECTOR	18
REFERENCIA CATASTRAL	5019001
SUPERFICIE PARCELA	12828
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	7398
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	5480
Nº DE PLANTAS	B+J
Nº DE VIVIENDAS	Buena
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Alta
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Edificio administrativo antiguo
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Diputación, administración pública
USOS	
VIARIOS	

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

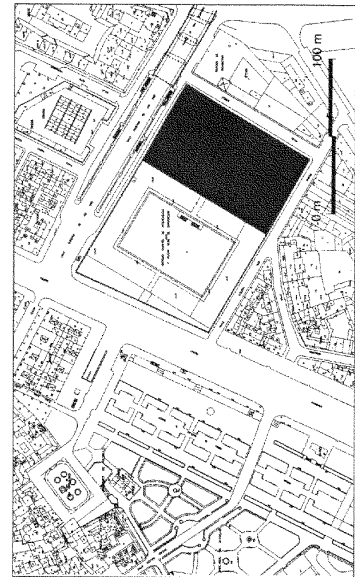
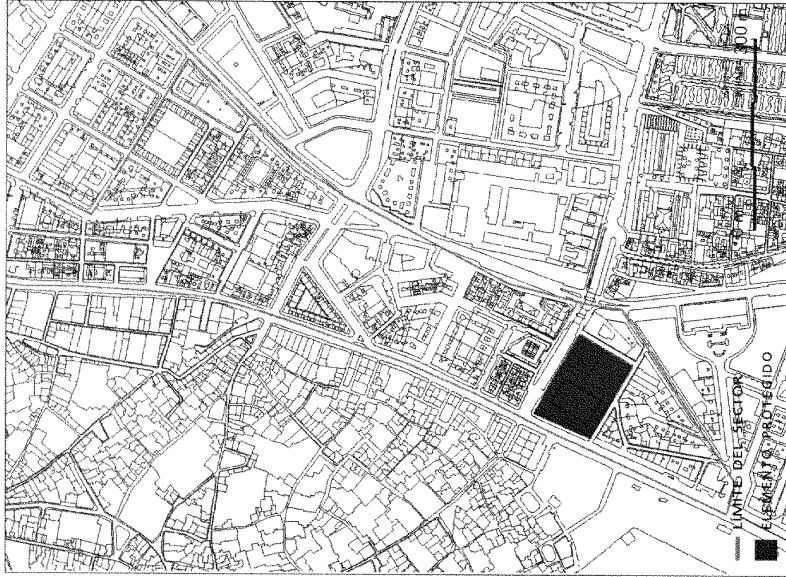
AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1788-1792
AUTOR DEL PROYECTO	Antonio Hurtado
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	1991-1995
AUTOR DE LA REFORMA	Antonio Cruz Villado, Antonio Díaz García

La intervención consiste en el acondicionamiento del cuerpo del s.XVIII junto con la ampliación en el edificio colindante.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Colochecheva, Eusebio. 1993-2000. Con/090, Ibero, Sevilla/Madrid, I. 199.

HOJA E 1/2000 13-14



DESCRIPCIÓN

Situado en la zona histórica de la ciudad, en su confluencia con el eje que parte de la Puerta de la Carne, se sitúa el cuartel que forma de esta su mancha. El edificio original, de gran rigor constructivo, responde a un esquema de doble cruce con pórtico en torno un amplio patio central. La intervención comprende tanto la rehabilitación del antiguo cuartel, resuelto de forma sencilla, como la construcción de una ampliación en el espacio libre, que se articula con el edificio original a través de un nuevo pórtico, resuelto en clave de espacio urbano semejante. La ampliación consta de dos edificios enlazados entre sí por la cubierta y por la fachada que delimita el conjunto, y se construye en términos de continuidad, rigor constructivo y distinción formal.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La actual Sede de la Diputación se construye partiendo del Cuartel de Intendencia, o de la Puerta de la Carne, obra de Antonio Hurtado de Castejón. El edificio se dispone en un entorno estratégico de la ciudad, entre la fábrica de Armería de San Bernardo y la Puerta de la Carne, y apoyado en la zona histórica. En las excavaciones realizadas en 1977, al hilo de los otros, se documentó la ocupación ya en este emplazamiento.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La obra de la nueva sede de la Diputación Provincial es un brillante exponente de la capacidad de la arquitectura contemporánea para abordar la ampliación de un edificio histórico sin menar al mismo. Formas, estableciendo vínculos que sitúan más asociada que los restos de edificios adyacentes, y sin renunciar a la posibilidad de generar espacios con valores propios. A la recuperación del edificio entre ampliación y edificio previo se suma, por tanto, los propios valores de la nueva obra, definido acudiendo a ricos recursos de escala, de continuidad, de monumentalidad, de abstracción, etc.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
Totalidad del conjunto.

OBRAS PERMITIDAS

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reformas interiores que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, los techados y los tipos de cubierta.

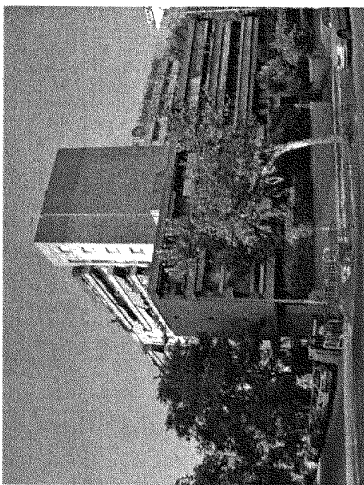
CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

- Ocupación: La máxima permitida será la existente.
- Elevación: Se mantendrá la existente.
- Formas: Se mantendrá la existente, salvo en lo referente a la fachada.
- Estructura: Se mantendrá la existente.
- Eficacia: No se contempla la posibilidad de ampliación o segregación.
- Ventos: No se contempla la posibilidad de ampliación o segregación.
- Toda intervención en el edificio (incluido el obra nueva) requerirá un proyecto arquitectónico.

OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN

**EDIFICIO DE VIVIENDAS  
C/ CIUDAD DE RONDA Y AVDA DE LA BORBOLLA  
CC.10**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	Z1
REFERENCIA CATASTRAL	591310206
SUPERFICIE PARCELA	3007
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	1955
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	1052
Nº DE PLANTAS	B+B
Nº DE VIVIENDAS	70
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Regular
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Aceptable
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio de viviendas, en bloque lineal
USOS	Residencial
VIARIOS	

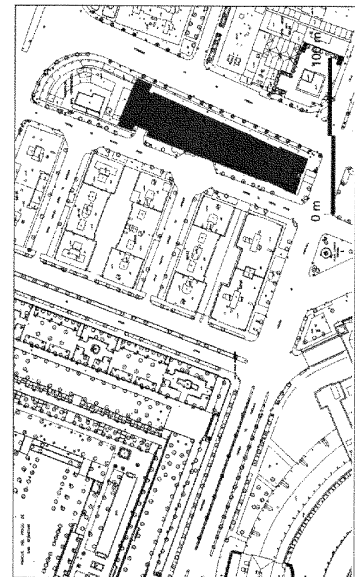
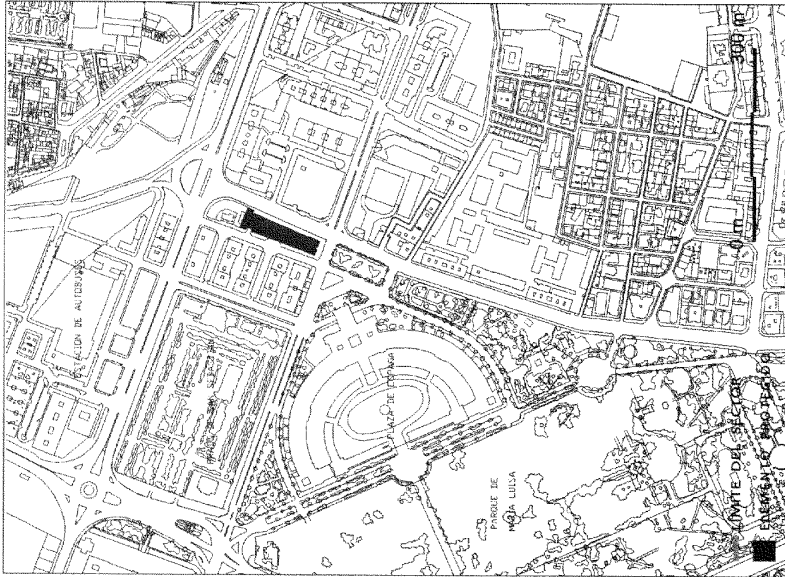
**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, EPOCA CONSTRUCCIÓN 1963/1969  
 AUTOR DEL PROYECTO F. Muñoz Basquero  
 AÑO, EPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

M.W. Edif. de viviendas, Sevilla, 1963. Edición: Oficina de Estudios de Estudios de Sevilla, 1972, p. 24  
 MUÑOZ, CONSIDERA, Valeriano. Viaje de inspección de Sevilla. Colección de Monografías y Itinerarios de la Ciudad de Sevilla, Sevilla, 1972, vol. 789

HOJA E. 12020 13-15



**DESCRIPCIÓN**

Conjunto de bloques de vivienda en doble cruce, que se abren conformando la fachada hacia la Avda. de la Borbolla, se pliegan al norte resolviendo la relación con la mancha del antiguo edificio colindante, y se articulan al sur con una plaza de menor altura que dialoga con la escala de la edificación próxima y evita proyectar sombras sobre el espacio público que sirve de acceso a cada portal desde la C/ Ciudad de Ronda, y al que se abren las estancias principales de los viviendas. Hacia la Avda. de la Borbolla, en cambio, se disponen los cocinas y parte de los dormitorios de las viviendas, mientras que en planta baja se conforma una galería de generosa escala en planta baja, con locales comerciales.

Los viviendas se abren al exterior mediante cordón que caracterizan la imagen del edificio hacia el sur y oeste, con bordes horizontales diferentes de patio de doble alto y espacios en sótano.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este edificio viene la construcción del conjunto de viviendas delimitadas por el Prado de San Sebastián y la Avda. de la Borbolla, y comenzó significativamente con los rasgos compositivos de los que le precedieron, muy marcados aun por los primeros formales afines a la Utiarcan.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este tipo de Edificio Bienestar destaca en el contexto de la arquitectura residencial sevillaña por su actualidad formal y de materiales, contribuyendo una función comunitaria de accesibilidad y flexibilidad a un tiempo. El edificio consigue valores que se refieren a la vivienda como unidad y, al tiempo, al conjunto y a su diálogo con la escala urbana.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**

Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, espacio libre de patios, jardines y vegetación, galerías y terrazas.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Refuerzo minor que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los volúmenes y los tipos de cubiertas.
- Reparación de elementos que puedan modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, considerando los fachadas y los tipos de cubiertas.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

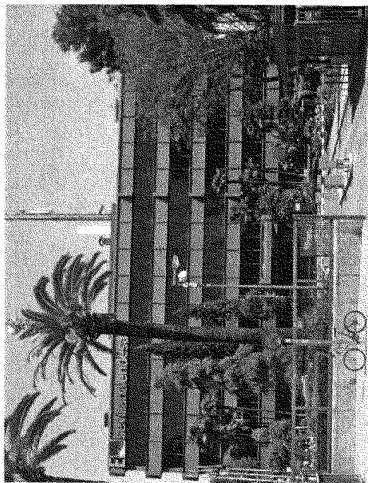
- Disponer la máxima permitida para el edificio.
- Estructura: Se mantendrá la existente.
- Fachada: Se mantendrá la existente.
- Edificabilidad: Se mantendrá la edificabilidad actual.
- Veranos: No se contemplará la posibilidad de exposición o sombreado.
- Se suprimirán elementos arbolados o fachados, especialmente aquellos que distorsionen la continuidad de las bandas horizontales que caracterizan su imagen, así como cerramientos de terrazas.

**OTRAS AFEECCIONES DE LA PROTECCIÓN**

SEDE SOCIAL CÍA. SEVILLANA DE ELECTRICIDAD

CC.11

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	ZI
REFERENCIA CATASTRAL	6011001
SUPERFICIE PARCELA	101,40,35
OCCUPACION APROX EDIFICACION	3991,35
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	6149,5
Nº DE PLANTAS	B+4
Nº DE VIVIENDAS	Bueno
ESTADO DE LA EDIFICACION	Alto
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Edificio de oficinas aislado, con planta sótano
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
USOS	Oficinas
VARIOS	

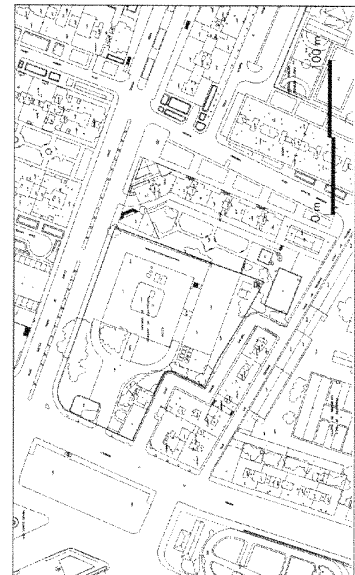
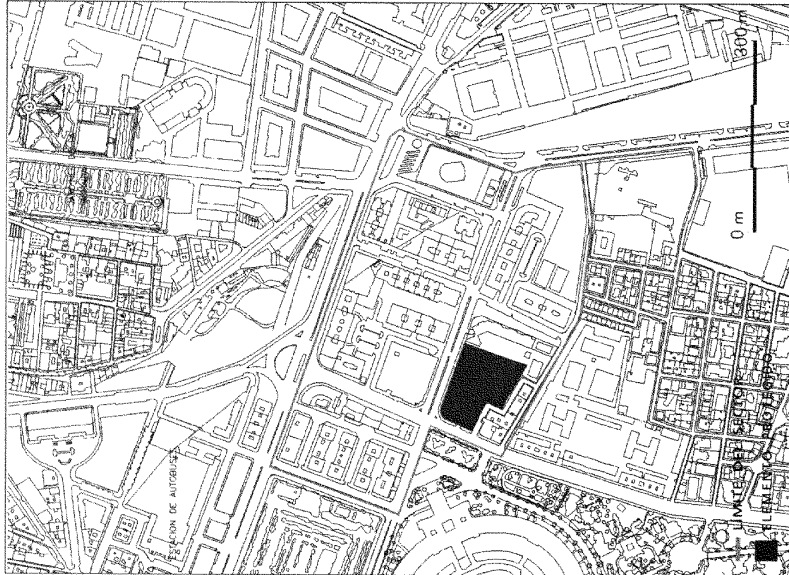
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCION 1969-1971  
 AUTOR DEL PROYECTO E. Madrazo, A. Ucha, M. Trilla, L. Estévez-Sera, E. Villanero  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

M.W. 50. Atlas de arquitectura de Sevilla. 1933-1934. Colección de Planes Urbanos. Tipografía de la Junta de Andalucía. Sevilla, 1968.  
 M.W. Cole de monumentos de Sevilla. 1934. Colección de Planes Urbanos. Tipografía de la Junta de Andalucía. Sevilla, 1972.  
 GARCÍA, RAFAEL. Historia del Urbanismo de Sevilla. 1990-1996. Gremio Municipal de Urbanismo. Sevilla, 1996. (453 p.)  
 MONTESERIN, JUAN. Historia del Urbanismo de Sevilla. 1990-1996. Gremio Municipal de Urbanismo. Sevilla, 1996. (453 p.)  
 VARELA, CONSUELA. Sevilla. Colección de monumentos de Sevilla. Colección de Planes Urbanos y Topografía de la Junta de Andalucía. Sevilla, 1992. (41 p.)

HOJA E 17200 13-15



DESCRIPCIÓN

La sede social de la Compañía Sevillana de Electricidad está precedida por un edificio principal de oficinas nuevo, con núcleo central de comunicaciones y servicios y planta libre, construido con estructura metálica y con fachada de vidrio y acero. El edificio se dispone en un eje paralelo a la calle de San Juan, y se complementa con un edificio nuevo en el acceso y al sur del edificio principal, resolviéndose en todo caso en líneas bien diferenciadas del edificio principal, y con cierta vocación de monumentalidad.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Llevado a el extremo del antiguo puente de la tramantilla, formó parte las operaciones que enlazaron la trama urbana entre el núcleo de San Fernando y el acceso de El Poverre. Las transformaciones organizadas por el soborno de la vía libre, con un desarrollo, han mejorado notablemente sus condiciones urbanas.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La sede de la Compañía Sevillana de Electricidad constituye un hito en la arquitectura de oficinas de la ciudad de Sevilla. Su tipo de primer empleo en la escala del modelo de oficinas en planta libre o oficina. Este modelo viene a ser un desarrollo tecnológico (como vehículo) conforma la vocación de una trama urbana de modernidad en esta tradicional empresa. La parca de sus formas, una cierta monumentalidad conseguida con la elevación del edificio sobre la mancha y con la entera cual edificada por la moderna maquinaria, así como la importante proporción de espacios libres en planta de edificio, contribuyen a configurar la imagen de este sede principal y el tiempo a integrarse en un contexto urbano fuertemente caracterizado por la presencia de espacios ajardinados (Parque de María Luis, cuadro) jardín de El Poverre, etc.).  
 La sede de Sevilla concierne básicamente a mejorar los rasgos que le confieren su condición de bien patrimonial, con independencia de intervenciones que cubra necesidades como invernadero (escuelas contaminadas, anexo, etc.) y que han atendido a la penetración del edificio principal respecto al conjunto.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, ornamentos de paradas, jardines y vegetación.

OBRAS PERMITIDAS

En el edificio principal:  
 - Rehabilitación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 - Intervenciones que no afecten a la estructura, la composición espacial, los techados y los tipos de cubiertas.  
 En el resto de edificios y de la parcela:  
 - Se admiten todo tipo de obras en el marco del PGOU y de las condiciones y parámetros de edificación de esta zona de catalogación.

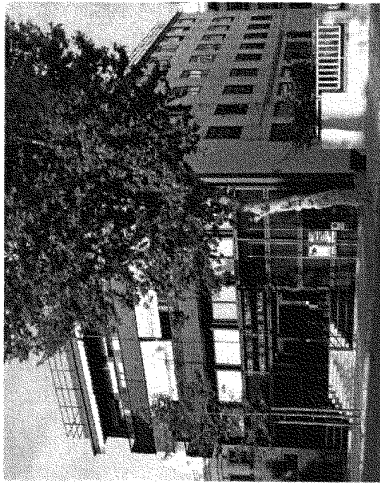
CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACION

Excepción: La máxima permitida será la establecida en el PGOU, con las limitaciones de posición, forma y volumen especificadas en esta Ordenación. El resto de parámetros de edificación que se establezcan en el PGOU, con las limitaciones de posición, forma y volumen especificadas en esta Ordenación.  
 Posición: El edificio principal mantendrá la actual ubicación en todo caso la edificación que complementa el edificio principal al lado de la parcela con la calle Manuel Pizarro. Se presentará su cubierta con la línea de edificación al espacio comprendido entre la Av. de la Botonera, la Av. de Portugal, el edificio principal y el eje de acceso actual.  
 Forma y volumen: El edificio principal mantendrá la altura y la geometría actual. El resto de edificabilidad se ajustará al límite de la parcela con la calle Manuel Pizarro. Sus otros rasgos serán los regulados en el PGOU.  
 Edificabilidad: La permitida por el PGOU, con las anteriores limitaciones de ocupación, posición, forma y volumen.  
 Varios: No se contempla la posibilidad de integración o agregación.

OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN

**EDIFICIO DE VIVIENDAS Y SEDE DEL COLEGIO DE APAREJADORES**  
**CC.12**

GRADO DE PROTECCIÓN

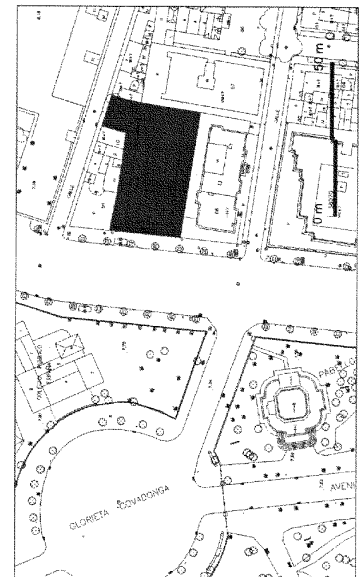


SECTOR	24
REFERENCIA CATASTRAL	5807209
SUPERFICIE PARCELA	1041,65
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	628,59
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	419,06
Nº DE PLANTAS	-1, B, C
Nº DE VIVIENDAS	6
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Buena
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Alta
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificio estudio de viviendas y oficinas.
USOS	Residencial y oficinas
VIARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**  
 AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN 1979/1982  
 AUTOR DEL PROYECTO L. Marín, E. Haro, A. Pozo  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**  
 VIZIETI CORBISSA, Valeriano. Guía de arquitectura de Sevilla. Colección de Obras Pictóricas e Impresoras de la Junta de Andalucía, Sevilla, 1971, pp. 315.

HOJA E 172000 13-16



**DESCRIPCIÓN**

El edificio se constituye en forma de prisma sobre una parcela aproximadamente rectangular, manteniendo separaciones a todos los lados. Cuenta de un sótano y planta baja elevada sobre la rasante, ocupados por la sede del Colegio de Aparejadores, y 3 plantas superiores correspondientes a 2 amplios viviendas por planta. El edificio posee una fachada notablemente diferenciada hacia la Avda. de la Botabola, resalta en acero y vidrio, con una cierta imagen tecnológica y monumental a un tiempo, caracterizada por la elevación del nivel de acceso a los áticos y por la integración de todos los elementos formales de esta planta en una composición unitaria de gran escala. Frente a este pedestal, los paramentos laterales son tratados con un tratamiento, sin parámetros, y con huecos recuperados de un modo más convencional. El perfil y la biomérfica metálica que rematan los fachados contribuyen a recuperar la cohesión de los distintos planos que definen el prisma.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

La sede del Colegio de Aparejadores forma parte de un conjunto de operaciones de sustitución de los otros sistemas y ochenta sobre el caserío original del barrio de El Fomento. Parte de ellas corresponden a edificios de vivienda colectivo que sustituyen antiguos villas, mientras que en otros casos, especialmente en la Avda. de la Botabola, se realizan sedes de empresas o de colegios profesionales. En este caso se constituye un único edificio que reúne en sí mismo ambos hitos.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Este edificio constituye un hito clave dentro de entre las operaciones de sustitución que definen el dibujo con la Avda. de la Botabola con antecedentes de sus escalas superior a la de las villas del interior del barrio. Lo caracterizan material del edificio, la diferenciación entre los mecanismos de diálogo con la ciudad y con los estratos históricos, la elaborada composición del frente hacia la avenida o la nítida diferenciación de los sótanos de acceso a la sede institucional y a los viviendas formen parte de los numerosos registros de esta obra.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Integridad del conjunto.

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 - Reparación de los muros que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de volantes.  
 - Refuerzo de los muros que pueda modificar fundamentalmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los fachados y los tipos de volantes.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

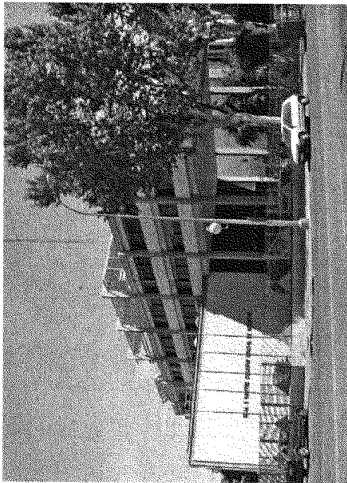
Reservado. El material permitido será la existente.  
 Propiedad: S. Ayuntamiento de Sevilla.  
 Forma y volumen: La obra se integra en el paramento actual.  
 Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual.  
 Varios: No se contempla la posibilidad de agrupación o segregación.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

SEDE DEL COLEGIO DE MÉDICOS

CC.13

GRADO DE PROTECCIÓN B



SECTOR	24
REFERENCIA CATASTRAL	5906001
SUPERFICIE PARCELA	1713,06
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	917,9
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	735,16
Nº DE PLANTAS	B4
Nº DE VIVIENDAS	Buena
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Alto
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Edificio de oficinas antiguo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
USOS	Oficinas y hospital
VIARIOS	

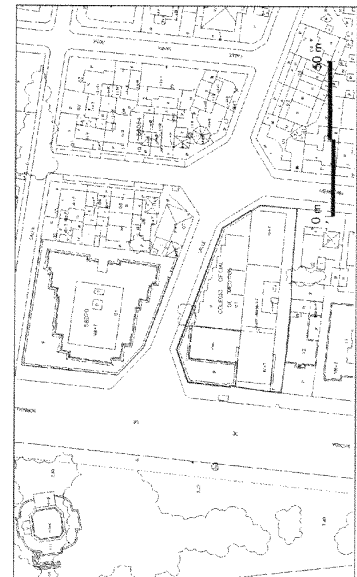
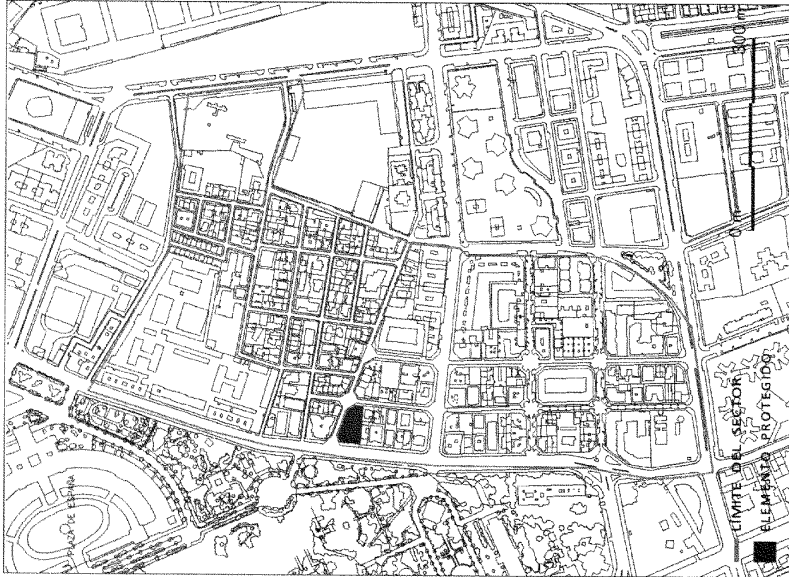
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

1972/1974  
 Autor del Proyecto  
 Autor de la Reforma

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

M.V. 50 años de arquitectura en Andalucía, 1916/1966. Colección de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, Sevilla, 1966, 547.  
 M.V. Cole de arquitectura en Andalucía, 1916/1966. Colección de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, Sevilla, 1967, 837.  
 GARCÍA, Rafael (1987). Historia, GILBERT, Juan. Planos de las Edificaciones de Sevilla 1900-1970. Geometría Arquitectónica de Urbanismo, Sevilla, 1990. D.A.L.O.  
 GARCÍA, Rafael (1997). Historia, GILBERT, Juan. Planos de las Edificaciones de Sevilla 1900-1970. Geometría Arquitectónica de Urbanismo, Sevilla, 1990. D.A.L.O.  
 PÉREZ, F. y GARCÍA, R. (1997). Historia, GILBERT, Juan. Planos de las Edificaciones de Sevilla 1900-1970. Geometría Arquitectónica de Urbanismo, Sevilla, 1990. D.A.L.O.  
 VÁZQUEZ, J. (1997). Historia, GILBERT, Juan. Planos de las Edificaciones de Sevilla 1900-1970. Geometría Arquitectónica de Urbanismo, Sevilla, 1990. D.A.L.O.

HOJA E 172000 13-16



**DESCRIPCIÓN**  
 Alzada estructural y formal en el que se privilegia el alero que alberga en su interior una escalera monumental en dos plantas, se recoge de una variación limitada de fachadas mixtilineas. Bajo él, la transparencia del ventanal conecta los dos calles a las que se abren los fachados, notablemente diferentes en su carácter y jerarquía, permitiendo servir de puente entre ambos.  
 Bajo el nivel de los aleros, los edificios administrativos del colegio se expanden en la planta bajo disposición de estructura, transversalmente al eje principal del volumen suspendido.  
 En el proyecto existe un continuo juego de contrastes en volúmenes, transparencias de fachada y materiales: volúmenes contrapuestos en forma y disposición, fachados frontalmente ciegos hasta a niveles abiertos, y espacios peñeros frente a muro ciego.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La sede del Colegio de Médicos forma parte de un conjunto de operaciones de sustitución de los años setenta y ochenta sobre el casco original del barrio de El Triunfo. Para de ellas corresponden a edificios de vivienda colectiva que sustituyen antiguos viñedos, mientras que en otros casos, experimentan en la Alcaz de la Burbulla, se reúnen todos de empresas o de colegas profesionales. En este caso se trata de un edificio que se sitúa en un terreno que en su momento se usó para el cultivo de la vid.  
 En el Colegio de Médicos de la Habana se han desarrollado técnicas similares de intervención de fundación británica, con un lenguaje dentro de las técnicas y métodos de construcción para las formas y volumen a la obra.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La presencia volumétrica de la planta y su diálogo con la Alcaz de la Burbulla y con los edificios que definen su frente hacen el espacio constituyen uno de los valores patrimoniales de esta zona. A ello debe añadirse la total definición de la estructura que entraña la Burbulla con el progreso o la propia definición estructural y constructiva del edificio.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANTE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de coberturas, elementos singulares, espacio libre de planta.

OBRAS PERMITIDAS

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
 - Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.

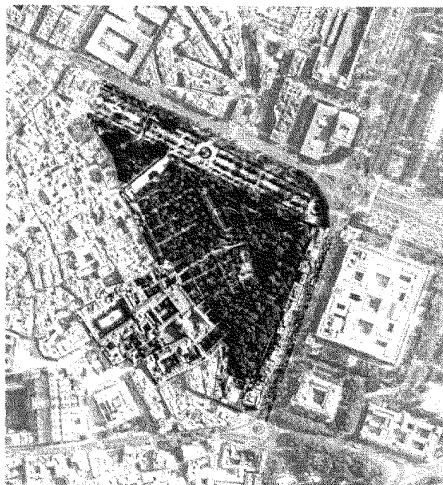
CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Seguirse. La máxima permitida será la existente.  
 - Altura máxima: La altura máxima será la existente.  
 Forma y volumen: La forma y el volumen serán los existentes.  
 Eficiencia: Se mantendrá la eficiencia actual.  
 Notas: No se contempla la posibilidad de ampliación o segregación.

OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN

**SECTOR BIC REALES ALCÁZARES**  
**CC.S06**

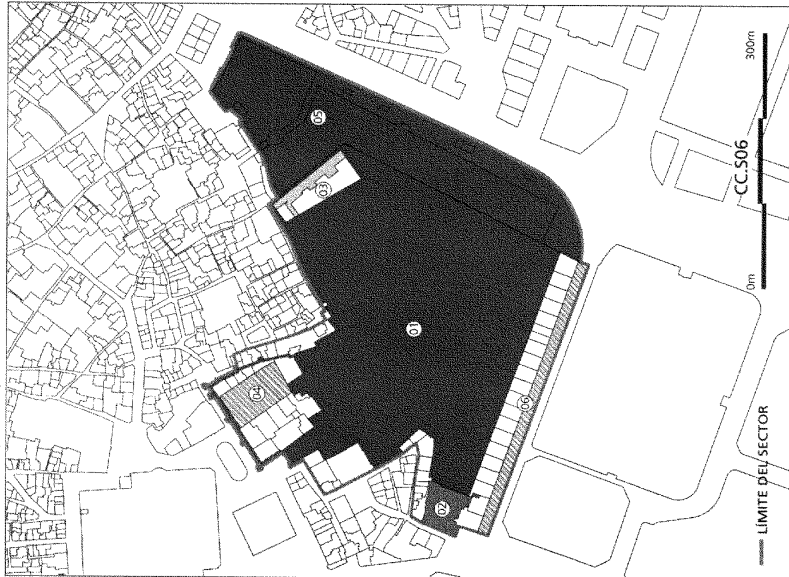
GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR  
SUPERFICIE SECTOR  
1.66538,78  
Alto

CONCORDANCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES

HOJA E 1/2000 12-14, 13-14, 12-15



ELEMENTOS CON FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PROTECCIÓN

ELEMENTO	GRADO DE PROTECCIÓN
CC.S06.01 Reales Alcázares y jardín del recinto	A
CC.S06.02 Edificio Yafudín	B
CC.S06.03 Escuela Materiel María Inmaculada	C
CC.S06.04 Patio de Bonalders	Espacio urbano
CC.S06.05 Jardines de Murillo y Paseo de Cabrino de Ribera	A / Espacio urbano
CC.S06.06 Calle San Fernando	Espacio urbano

**DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

El Sector-BIC (B) engloba al recinto de los Reales Alcázares, sus jardines interiores, los espacios urbanos que fueron entosamente anexionados al recinto (Patio de Bonalders, Jardines de Murillo y Paseo de Cabrino de Ribera), así como todo el conjunto de construcciones que presentan algún tipo de contacto físico con elementos esenciales del monumento (murallas y torres).

El origen de este Sector-BIC que refiere a la definición progresiva de los residentes reales en la ciudad de Sevilla, empezando por el recinto del Duque de Medina, pasando por el palacio de Don Pedro I y concluyendo con la actual configuración de los Reales Alcázares. Tanto el edificio palatino como sus espacios libres se han transformado constantemente (ver ficha individualizada de protección CC.S06.01), en un completo proceso que empezó como resultado un fragmento urbano de especial interés, por lo sobresaliente de elementos de arquitectura isabelina y renacentista y posterior. Los patios del palacio consistían en pequeños comedores rodeados por una solución de continuidad.

En el espacio libre del monumento patrimonial el espacio público urbano, en un proceso de sucesión guiado a veces por el arte, se ha ido configurando paulatinamente a lo largo del tiempo, hasta llegar a la configuración actual. En esta configuración cobra especial importancia el espacio urbano del Palacio de Bonalders, que constituye uno de los espacios urbanos más singulares de Sevilla, en un espacio urbano que forma parte del monumento y espacio urbano del recinto de los Reales Alcázares, así como el espacio urbano del Jardines de Murillo y el Paseo de Cabrino de Ribera.

Se incluye también en este Sector-BIC (B) el patrimonio en el sector BIC24) el ámbito de la calle San Fernando, de donde finalizan ligados a la cerca de la ciudad, transformado en avenida a raíz de la construcción de la fábrica de tabacos.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

En la valoración de elementos de interés histórico y artístico, se debe tener en cuenta el grado de conservación, el estado de conservación y el grado de deterioro, así como el grado de deterioro y el grado de conservación de los elementos que forman parte del patrimonio.

La protección patrimonial de los Reales Alcázares descansa en gran medida en la capacidad de acción sobre su entorno, con independencia de límites censales y grados de protección concretos, por lo que los cambios urbanísticos deberán interpretarse en su conjunto más amplio posible, así como en el programa de acciones orientadas a la formación de este conjunto urbanístico de construcciones.

**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

No todo el espacio que abarca se encuentra ocupado por inmuebles declarados BIC, si bien la ordenación de las actuaciones seguirá siendo competencia de la Consejería de Cultura.

Sobre cada uno de los ámbitos y elementos identificados en el plano de esta ficha se establecerán condiciones particulares de protección y ordenación, en los fichas individualizadas de protección correspondientes.

No obstante, cabe establecer las siguientes condiciones con carácter general:

- En el ámbito de los parques concordes con elementos emergentes de los Reales Alcázares (murallas y torres) quedará supeditada toda la obra de reforma al desarrollo de estudios paramétricos. Los eventuales obras de demolición y de nueva planta estarán supeditadas a la conservación de los valores patrimoniales.
- Con independencia de estos cambios, los medios concretos de protección sobre este espacio urbano establecerán con el desarrollo de los catálogos de las secciones concordes, en los que habrán estado integrados de forma natural estas parcelas concretas, solo por el hecho de ser concordes con los Reales Alcázares.
- Se preservará la integridad de los parques de los Reales Alcázares, no permitiendo la construcción de edificios de carácter público urbano.
- No se contemplará la posibilidad de agrupación de parcelas, excepto posibles agrupaciones a la parca de los Reales Alcázares de con a disposición de su estructura.
- Duplicación y edificación.

En cuanto uno de los parques integrados en este sector la ocupación y edificación máximas serán las actualmente existentes.

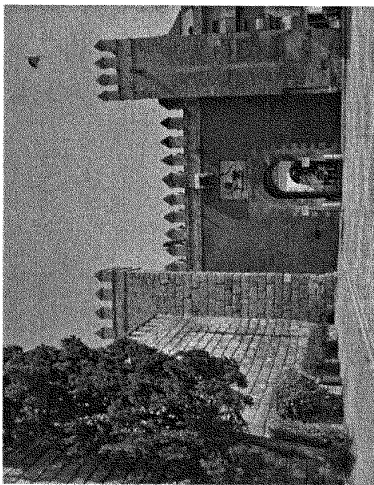
Parcelación y volumen:

- En cualquier caso, la parcelación y volumen en las parcelas con categoría C y D será la existente.
- En el resto de parcelas con ficha individualizada de protección, la parcelación y volumen se regirá por las condiciones establecidas en dichas fichas.

En aquellos parcelas sin ficha individualizada de protección, se atenderá a las determinaciones de los Planos de Catalogación y Alzara del CI.



**REALES ALCÁZARES Y JARDÍN DEL RECINTO**  
**CC.S06.01**  
**GRADO DE PROTECCIÓN**



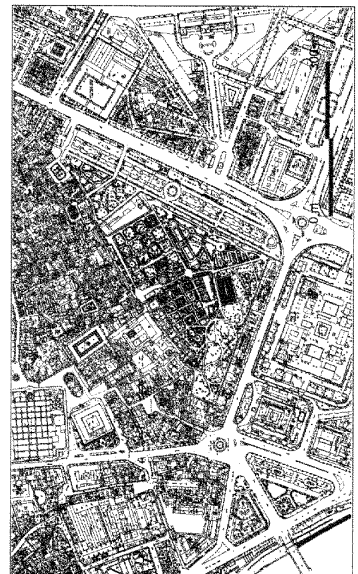
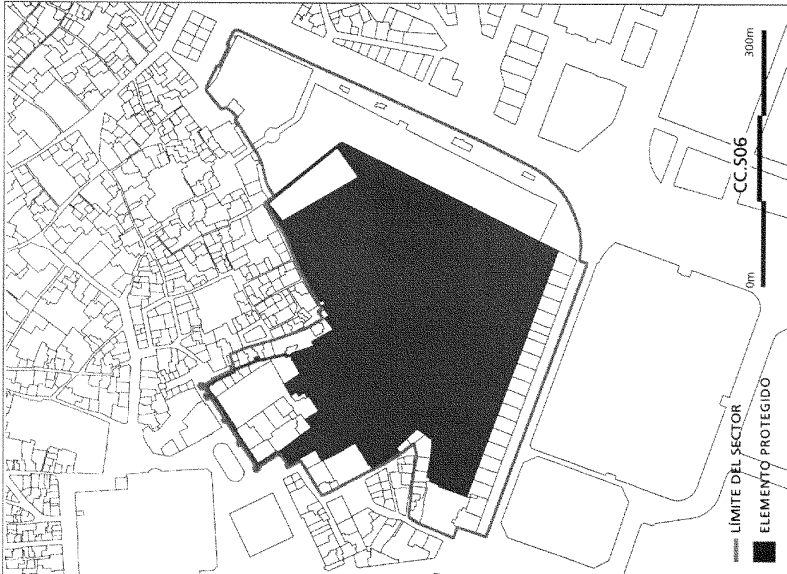
SECTOR	D6
REFERENCIA CATASTRAL	53100
SUPERFICIE PARCELA	85214
OCCUPACION APROX EDIFICACION	
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	
Nº DE PLANTAS	B+1
Nº DE VIVIENDAS	1
ESTADO DE LA EDIFICACION	Buena
CONCORDANCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Alto
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Festificación
USOS	Patrimonial cultural, residencial
VARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**  
 AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN  
 AUTOR DEL PROYECTO  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**  
 A.W. Cole, Alcazares, Sevilla, 1978, 1979.  
 Muñoz Contreras, Gobierno Civil de Sevilla, Sevilla, 1972.  
 A.W. Cole, Alcazares de Sevilla y su entorno, Sevilla, 1984.

desde 1900  
 A.W.  
 desde 1900  
 A.W.

HOJA E 1/2000 12-14, 12-15



**DESCRIPCIÓN**

El núcleo original del Alcázar es el ámbito rectangular de grandes alcazares de Fátima que obra o la Plaza del Triunfo. El alcazar más subsiguiente bajo el Sultán de Embajadores. Los alcazares de Alfonso X se venían en torno a un núcleo gótico de planta en U, creando un antiguo patio de recreo rodeado que rodeaba con torres de acceso.  
 El palacio de Don Pedro (corona de los núcleos principales, uno en torno al Patio de las Damas, centro de la vida pública, y otro en torno al Patio de las Reinas, centro de la vida privada).  
 Los alcazares promovidos por Juan II y los Reyes Católicos suponen las remodelaciones de techumbres y la adaptación al edificio de ciudades capitales, castillos, etc.  
 Los alcazares de los duques de Cardes y la ciudad de Portugal fueron la incorporación al palacio de columnas helénicas y yesos platerescos, lo que cambió el carácter del edificio y lo convirtió en un palacio de corte renacentista.  
 Los edificios del Alcázar fueron para inabundante del mismo, aunque sus transformaciones lo agotan mucho de su trazado original.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Los Reales Alcázares, residencia habitual de los Reyes de España en Sevilla, comprende un conjunto de edificios palatios construidos y reconstruidos desde la Edad Media hasta nuestros días.  
 El núcleo primitivo correspondió al Don almirante o Tribunal del Gobernador del siglo X. En el siglo XI se construye el Al-Casr Al-Mulcarid y en el siglo XII el palacio de Alfonso X.  
 A finales del siglo XIII se construyeron los palacios promovidos por Alfonso X, o los que surgieron sobre promuevedores por Alfonso XI y especialmente por Pedro I, que le añadió su núcleo renacentista.  
 Por residencia habitual de monarcas y jefes de estado, las remodelaciones del Alcázar han continuado hasta nuestros días. De entre ellas cabe destacar el trazado tipo de las intervenciones de época renacentista, en tiempos de Isabel II, que efectuaron especialmente el Patio de las Reinas.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

La valoración y diagnóstico como bien patrimonial del Alcázar de Sevilla escapan al objetivo de esta lista de protección, que incide fundamentalmente sobre los inmuebles del movimiento y la ciudad.  
 En este sentido cabe destacar el papel del Alcázar junto a la Catedral, Archivo de Indias, Palacios Arzobispal, etc.: como elementos palatios de un núcleo en el sur del casco histórico.  
 En el caso del Alcázar se presenta como mejor evidencia su inmediata convivencia con el casco que lo envuelve, con el que mantiene una característica relación simbiótica, que expone no obstante a riesgo al monumento, frente a los que cabe establecer contrastes.  
 La relación del Alcázar con los espacios urbanos ligados al entorno monumental y urbanos al Sector BIC en que se analiza quedan analizadas en la ficha de espacios urbanos protegidos.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 totalidad del conjunto, adyacencias y patio alambale.

OBRAS PERMITIDAS  
 - Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACION**  
 Respecto al material permitido será lo existente.  
 Respecto al material no autorizado, se deberá solicitar la autorización de la obra y la geometría actual.  
 Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual.

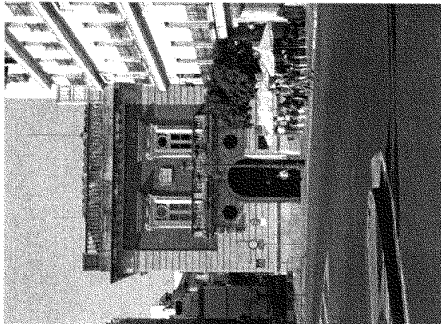
**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**  
 Monumento Histórico-Artístico (Decreto 3 de junio de 1931).  
 BIC, categoría Monumento.  
 Afectaciones españolas según Catálogo de Protección Arqueológica.



**EDIFICIO YANDURI**  
**CC.S06.02**

GRADO DE PROTECCIÓN

**B**



SECTOR	6
REFERENCIA CATASTRAL	5318024
SUPERFICIE PARCELA	2246,47
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	1774,7
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	4717,7
Nº DE PLANTAS	B+1
Nº DE VIVIENDAS	Buono
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Casapueblo
CONCORDANCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
USOS	Sede provincial Buono Samariter Centro Hispano
VARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

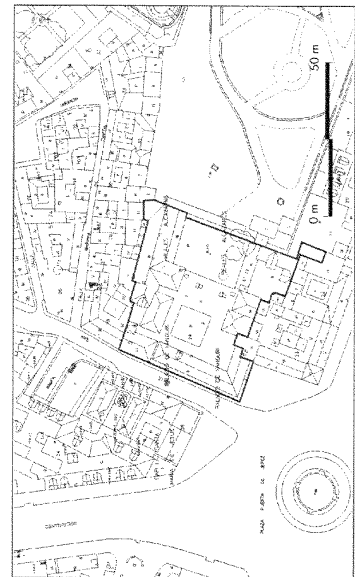
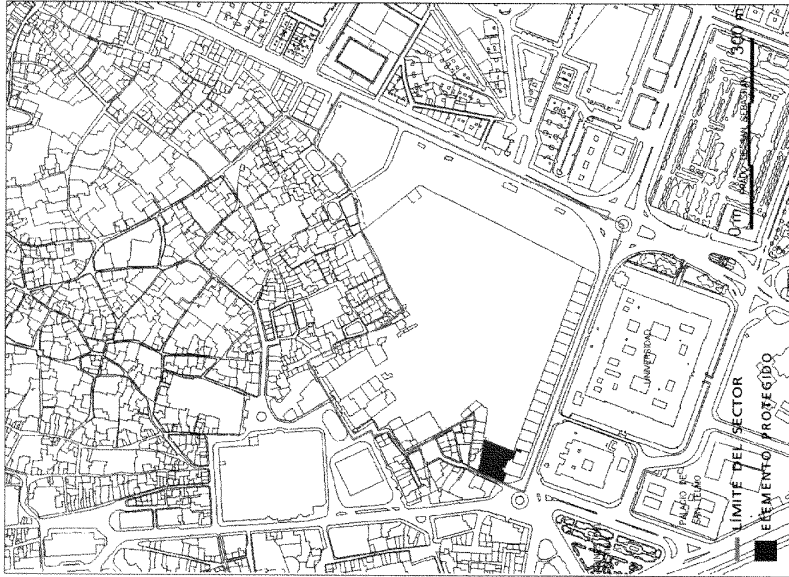
AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1903/1904
AUTOR DEL PROYECTO	Antonio Rey Pico, Jacinto Gali Lozano
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	1983/1990
AUTOR DE LA REFORMA	Alfonso Millanes Mata, Juan Fernández Carbonal

Proyecto de restauración y rehabilitación del Palacio Yanduri para sede central del Buono Samariter 1983.  
Proyecto de reforma menor y redistribución interior de Edificio Yanduri. 1990.

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

Al VV. Edif. de Sevilla. Cádiz, 1977. Sevilla, 1992.  
Wagner, Eusebio. Cultura. Guía de arquitectura de Sevilla, 1992.  
Villar Revilla, Álvaro. Arquitectura del Poblamiento de Sevilla. 1900/1915. Sevilla, 1979.

HOJA E. 172000 12-15



**DESCRIPCIÓN**

Se diseña el modelo morfológico de casapueblo sevillano organizado en torno a un patio principal de arcos, con un segundo patio ajardinado.  
Su decoración responde al barroco francés al mismo tiempo que a la máxima expresión en el granitismo español que genera la escalera.  
La distribución de huecos en fachada, la utilización de ladrillo granitizado y piedra para ensanchar los huecos establece relación con la arquitectura del renacimiento del S.XX modificado.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Se podría definir la situación de la casapueblo sevillano privado de los años de la Restauración como de verdadero desconcierto. La arquitectura privada también probando nuevos estilos y modos de la edificación, sin encontrar la solución que tranquilizara la conciencia social.  
Este edificio es un ejemplo de integración de rasgos tipológicos locales y rasgos formales, imponentes, recursos tipológicos que se vincula con el casco con el que conviven.  
Su interior con un ejemplo de fuerza en el trazado y ejecución de espacios y elementos.  
Su reciente rehabilitación como sede buono se presenta plenamente compatible con la escala y carácter de sus espacios, y con su papel en la trama urbana.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

El edificio Yanduri es un ejemplo de integración de rasgos tipológicos locales y rasgos formales, imponentes, recursos tipológicos que se vincula con el casco con el que conviven.  
Su interior con un ejemplo de fuerza en el trazado y ejecución de espacios y elementos.  
Su reciente rehabilitación como sede buono se presenta plenamente compatible con la escala y carácter de sus espacios, y con su papel en la trama urbana.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de coberturas, elementos singulares, espacio libre de patios y jardines.

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.  
- Reformar interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los fachadas y los tipos de coberturas.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Algunas de la máxima permitida son el edificio.  
Forma y volumen: La edificación con la altura y la geometría actual. Se respeta la configuración original del edificio.  
Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual. Se respeta la edificabilidad original, eliminándose los añadidos.

**OTRAS AFICCIONES DE LA PROTECCIÓN**

Incluido en el sector B1. Realdo Alcazar

ESCUELA MATERNAL MARÍA INMACULADA

**CC.S06.03**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	6
REFERENCIA CATASTRAL	5318001
SUPERFICIE PARCELA	1794,42
OCCUPACION APROX EDIFICACION	1748,11
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	46,31
Nº DE PLANTAS	8
Nº DE VIVIENDAS	-
ESTADO DE LA EDIFICACION	Buena
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Aceptable
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio docente
USOS	Docencia
VIARIOS	

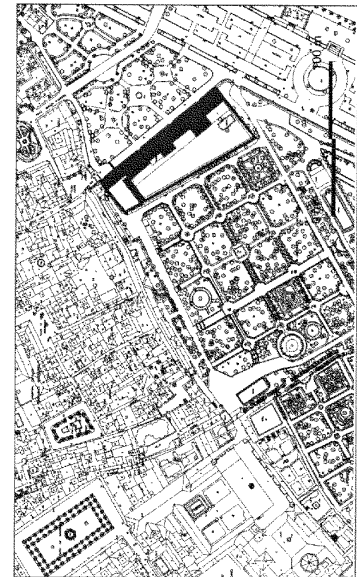
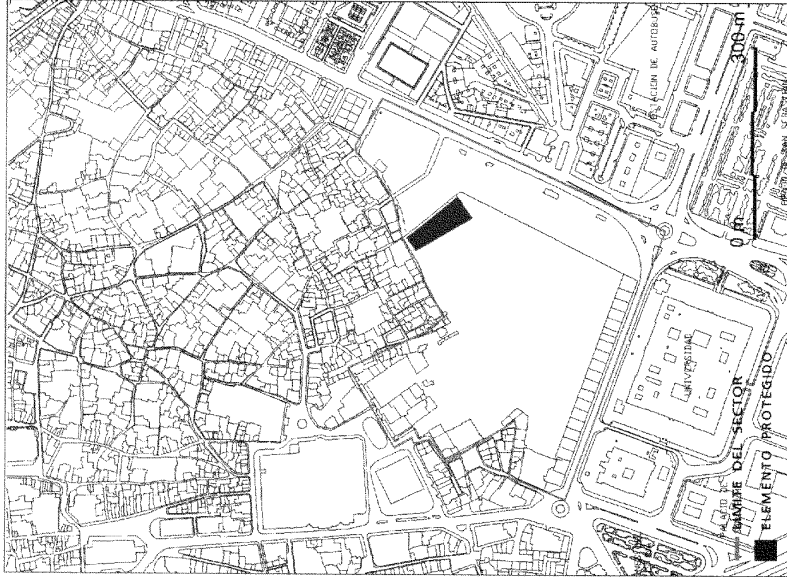
**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1932/1937
AUTOR DEL PROYECTO	Juan Tabares Ibañeta
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	
AUTOR DE LA REFORMA	

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

M.V., *Apuntes del levantamiento de Sevilla*, Sevilla, 2003.

HOJA E 1/2000 12-14



**DESCRIPCIÓN**

Se trata de un edificio de sencilla estructura lineal, abierto al suroeste, de una sola planta y con cubierta plana, que se dispone en una parcela segregada de los terrenos del Alcazar, en su lindero con los Jardines de Murcia, desde donde se accede. La escuela se construye en clave manzanillista y presenta un frente abierto a la zona de juegos al aire libre con grandes vestíbulo, pérgolas y vegetación.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

La construcción de la Escuela Maternal estuvo rodeada de cierta polémica por su inclusión en el ámbito de los terrenos del Alcazar. Se trata de la primera actuación de Tabares en el racionalismo, y de una obra pinada en cuanto a su cometido, impudico desde la corporación manzanillista republicana, aunque terminado de construir en 1937.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

La construcción de la Escuela Maternal presenta un diseño sencillo y funcional en un contexto monumental. No obstante, la formulación arquitectónica muestra de la relación del edificio con el Alcazar desde una clara intención de enajenamiento que debe ser reformada en clave de coherencia.

La edificación en sí presenta intervenciones recientes de escala menor (sustituciones de revestimientos, pinturas y carpinterías) que deterioran los valores de esta obra racionalista.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO  
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, espacio libre de parcelas, patios y vegetación.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reforma interior que no afecte al sistema estructural, la composición espacial, los forjados y los tipos de cubiertas.
- Reforma exterior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los forjados y los tipos de cubiertas.
- Se tendrán a la recuperación de carpinterías, revestimientos, pinturas y mobiliario más relevantes respecto a los patrones compositivos y estilísticos de la obra.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

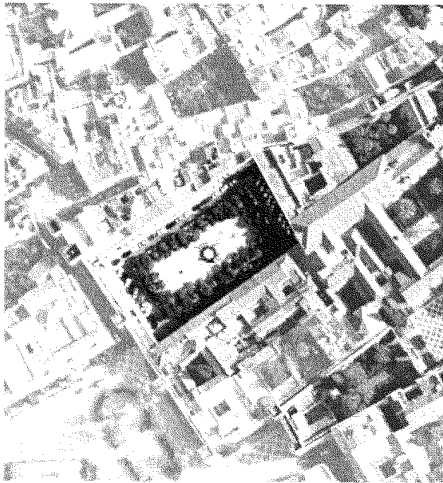
Respetar la máxima permitida para el edificio.  
 Respetar la máxima permitida para el edificio.  
 Respetar la máxima permitida para el edificio.  
 Respetar la máxima permitida para el edificio.  
 Se tendrá a estimar la relación de los espacios libres de la Escuela Maternal con los terrenos del Alcazar, buscando una relación de coherencia y no de negación.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

Incluido en el sector B16. Escuelas Alcazar.

**PATIO DE BANDERAS  
CC.S06.04**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	6
REFERENCIA CATASTRAL	2798
SUPERFICIE PARCELA	0
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	84,1, 84,2
Nº DE PLANTAS	
Nº DE VIVIENDAS	Buena
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Alto
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Plano
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
USOS	Espacio Público
VARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

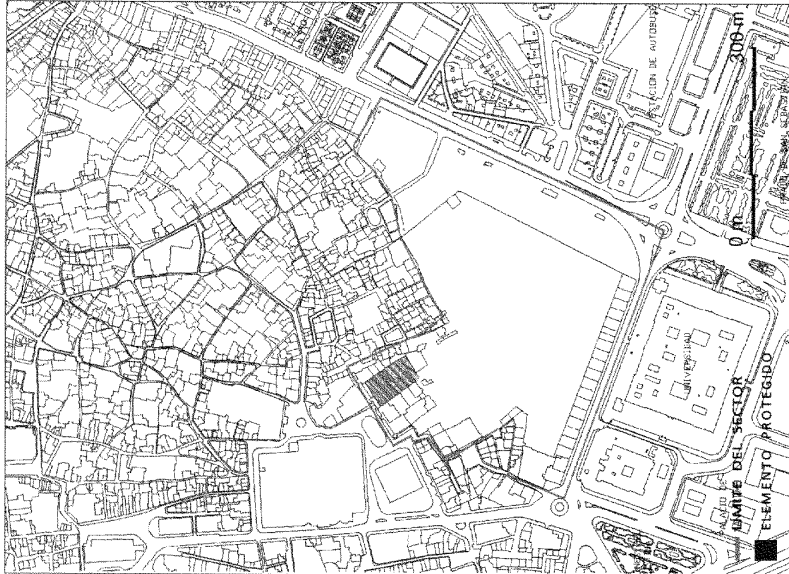
AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN  
 AUTOR DEL PROYECTO  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA  
 AUTOR DE LA REFORMA

siglo I en adelante

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

MW. Colección de Sevilla y su provincia, Sevilla, 1934.

HOJA E 12000 12-14



**DESCRIPCIÓN**  
 Es este un espacio, absolutamente regular y cerrado que se sitúa en un extremo de la plaza del Incauto, concebido por el ángulo diametralmente opuesto con la plaza.  
 De geometría rectangular, se organiza según un esquema compacto concéntrico de acuerdo paralelo a las edificaciones, cerrada en su parte superior por una cordillera de garbíto y cinco niveles y plataforma central. En la plataforma central, elevada respecto a la calle, se reproduce el mismo esquema. Barrio perimetral perimetral, formado por dos hilos concéntricos de muros, y superficie menor de abismo compuesto en cuyo centro se aboca una fuente hexagonal rodeada por un cordón sobre traves de columnas.  
 La estructura arquitectónica es muy homogénea destacando el acceso al dependiente del Alcazar en su vértice sur. El conjunto de zonas, por su estructura, se organiza en un sistema de dos niveles, de bloques regulares y céntrica central.  
 Aunque su uso se mantiene esencialmente residencial residencial, se aprecia la intrusión de algunas empujadas públicas.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

En el ámbito del actual Patio de Banderas se abió probablemente la primitiva huerta cristiana de Sevilla, quedando englobada en los límites del recinto amurallado del Alcazar. Como patio de ejercicios y puzados, siempre fue un espacio libre de obstáculos y construcciones, sólo en su perímetro. En el vértice sur se abió el acceso al dependiente del Alcazar, mientras que los cuatro muros están cerrados por un muro de muros. En su interior para del XX, los accesos en sus ángulos opuestos siempre para conectar la plaza del Incauto con el patio de Banderas. En 1857, se realizó un proyecto para la reforma de la plaza del Incauto, en el que se introdujo un espacio libre con un acceso a la plaza, fue el primer paso para la integración del XX. A finales del XIX se abrió el espacio libre con un acceso a la plaza, fue el primer paso para la integración del XX. En 1957 se planteó una alameda, sin barreras, y posteriormente se reorganizó, que es el tipo de espacio que ha quedado hasta nuestros días.  
 El pavimento de este espacio permaneció hecho hasta que se permitieron pavimentaciones y caminos del s. XX, convirtiéndose la superficie central de abismo. En el eje de esta unidad central se dispusieron hoy 7 bandos de barreras, mientras que en el centro de la plaza se abió una fuente hexagonal rodeada por portales alineados por una cordillera sobre traves de columnas.  
 En diversas ocasiones la plaza albergó conciertos y mítines, pero así mismo dispuso de bancos para su utilización como exterior.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

El Patio de Banderas es un espacio singular en la ciudad de Sevilla y, tratándose, la pervivencia de una patio de ejercicios y entranamientos con cordilleras. En su organización libre este espacio libre se integra armónicamente con un espacio, homogeneo en el que destaca antecediendo el acceso al dependiente del Alcazar. Como parte del conjunto de espacios públicos integrados en los itinerarios de visitas culturales de la ciudad, tanto por sus valores propios como por propiciar una perspectiva privilegiada de la ciudad o recorridos de enlace entre edificios históricos singulares. En la conformación de límites, el Patio de Banderas es uno de los espacios mejor conservados de la ciudad. El espacio libre aduce de una problemática triple: De un lado, la disposición de la fuente central y de los 7 bandos introduce un significado con respecto a uno de los valores identitarios de este espacio, cual es su capacidad de vacío no funcional, en el que desarrolló actividades, que en su día fueron ejercicio a caballo y hoy podrían ser otros. De otro lado, la disposición de una plataforma central ligeramente elevada enfatiza la segregación del ámbito central como espacio de estancia, mientras que la ausencia de barreras parece sugerir esta condición de la plaza. Por último, el uso anterior de la cubierta permanentemente como espacio de estacionamiento, especialmente en la época que se usaba a la plataforma central, así como la segregación de tiempo que dificultó el acceso a la plataforma central y el tránsito normal del usuario de la plaza.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**ALCANZE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**  
 Espacio libre, parques y vegetación, según condiciones especificadas en esta ficha.  
 Edificación perimetral al Patio de Banderas según condiciones generales de protección grado C y especificaciones de la ficha del Sector BC. Incauto-Alcazar.

**OBRAS PERMITIDAS**

Las obras sobre esta unidad pública se orientarán en el siguiente sentido:  
 - Reparación del espacio libre y entos en la condición existente de vacío urbano delimitado perimetralmente y no localizado ni rodeado por edificaciones.  
 - Reparación de la superficie del Patio de Banderas como espacio de estancia y desarrollo para la utilización de actividades eventuales.  
 - Disposición de elementos que protejan la estancia (barreras...) sin ocupar el espacio libre central.  
 - Mantenimiento de la renovación del espacio rodeado y dilución de su huella en el espacio libre (bandos, columnas) como medida para facilitar el tránsito peatonal, la estancia y las actividades al aire libre.  
 - Supervisión del estacionamiento en la banda contigua a la plataforma central, con objeto de facilitar el tránsito peatonal, el acceso a la plataforma central y su utilización como lugar de estancia.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Mantenimiento de la escala del parcelado (o relación, en unidades mayores).  
 - Espacios libres.  
 - Fachadas: espacio, trabajo personal, actividades singulares (óreas culturales, deportivas).  
 - Adornados: tracción urbano restringida y cerrado, estacionamiento controlado, venta ambulante controlada.  
 - Prohibidos: publicidad, carga y descarga.  
 - Usos de la edificación:  
 - Preferentes: Residencial, Espectáculos y salas de reunión, Administrativo público.  
 - Prohibidos: Talleres, Industria y almacenamiento.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

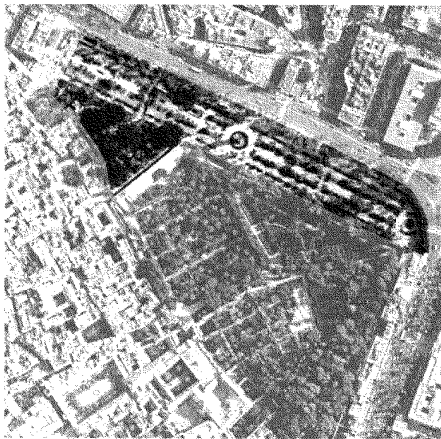
Incluido en el sector BC. Incauto-Alcazar.

**JARDINES DE MURILLO  
Y PASEO DE CATALINA DE RIBERA**

**CC.S06.05**

**GRADO DE PROTECCIÓN**

**A**



SECTOR	6
REFERENCIA CATASTRAL	55189, 54198
SUPERFICIE PARCELA	39471
OCCUPACIÓN APROX. EDIFICACIÓN	0
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	39471
Nº DE PLANTAS	-
Nº DE VIVIENDAS	-
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Buena
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Jardín
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Parque
USOS	
VIARIOS	

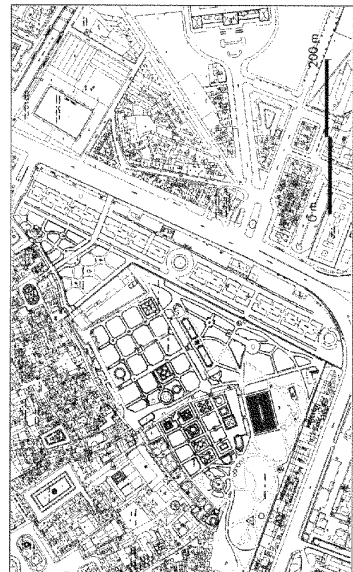
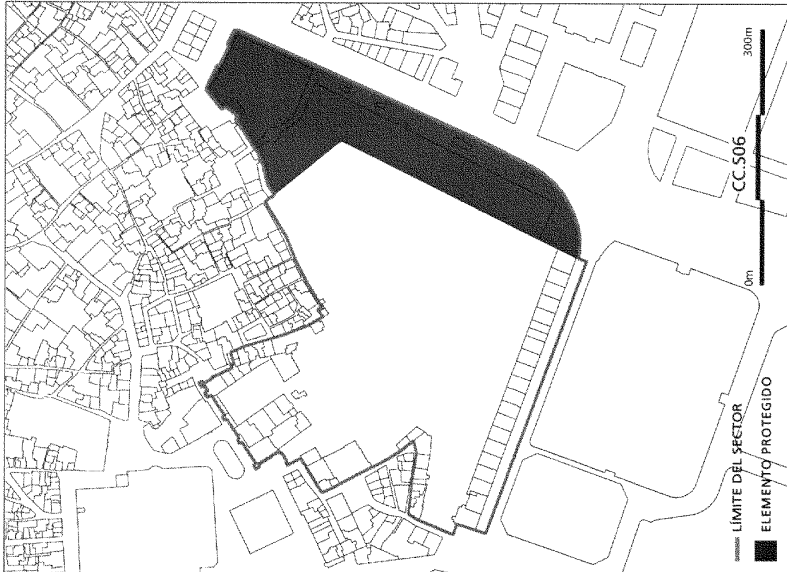
**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1912
AUTOR DEL PROYECTO	Franzoso Delgado y Juan Ibañeta
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	-
AUTOR DE LA REFORMA	-

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

Werner Gombosi, *Edificio. Códice de arquitectura*, La Cabaña, Sevilla, 1972  
 Al W. Gombosi de la *arquitectura de siglo XX*, Espasa, 1977

HOJA E 1/2000 12-14, 13-14, 12-15



**DESCRIPCIÓN**

Estos jardines se localizan en el extremo suroeste de la ciudad, entre la judería y la muralla que encierra los jardines del Alcázar, y comprenden dos espacios de configuración distinta que se localizan en ámbitos cercanos.

El Paseo de Catalina de Ribera es un espacio regular de dimensiones irregulares definido por los murallas del Alcázar y el trazado de la calle histórica. El espacio se resuelve según un trazado geométrico con líneas principales que discurren de norte a sur conformando recorridos perimetrales y segmentos transversales. Se define así una serie de pasajes, en uno de los cuales se dispone, adosado a la muralla, el monumento a Catalina de Ribera. En el campo de una segunda banda se hacen el Monumento a Cádiz, un complejo escultórico diseñado por un arquitecto y 300 columnas de mármol, de 2,7 metros, sobre las que discurre un eje. Un último banco recoge el trazado del paseo para dar lugar a una zona de ocio, delimitada que lo separa del entorno judicial y de la ubicación de los edificios históricos que se sitúan en su entorno.

Mediante el extremo noroeste del paseo se abren los jardines de Murillo, que se conectan con la judería a través de la delimitación marcada que discurre adosada a la muralla. De líneas irregulares, se organiza en boca a sur un trazado geométrico que evita ejes de dimensiones muy acortados, contrabastados con elementos de detalle y detalle y que delimita unos espacios ordenados donde se localizan especies vegetales de gran interés.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este ámbito está integrado por dos espacios ordenados que se gestan en fechas distintas pero que, por su inmediata localización, son habitualmente asociados como una sola unidad. El Paseo de Catalina de Ribera se conforma a priori de la creación de la ciudad de un trazo de líneas de la ciudad en 1812, que van mejorándose a lo largo de los años. En el mismo se construye la nueva plaza que delimita el espacio de los jardines de Murillo y el paseo de Catalina de Ribera. En este espacio, el Paseo de Catalina de Ribera y el Paseo de Murillo se convierten en un eje de conexión entre el casco antiguo y la nueva estación ferroviaria de San Bernardo, convirtiéndose en la columna vertebral de la ciudad. El Paseo de Murillo, que proyecta un recorrido alejándose más dentro. Este espacio no se produce hasta 1911, y don originó en los jardines de Murillo, y o su conexión con el barrio de Santa Cruz a través de la muralla de la ciudad, que con los muros se demarcan en varios tramos. Los jardines de Murillo se ordenan según proyecto de Juan Ibañeta, con una formación que ha llegado a nuestros días, aunque con alteraciones importantes. El Paseo de Catalina de Ribera también está objeto de obras de reforma entre 1917 y 1921. A iniciativa de L. Lugaldé Burdillo, director de El Liberal, se inicia en 1917 la construcción del monumento a Cádiz, obra del arquitecto J. Tabares y del escultor L. Condit. Valera. En 1920 se construye la glorieta de acceso desde la calle San Fernando, y en 1921 Ibañeta define la fuente-monumento a Catalina de Ribera.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Los jardines de Murillo y Paseo de Catalina de Ribera conforman un conjunto espacial de valioso patrimonio por diversas razones: su papel testimonial respecto a la expansión de espacios libres, imponente en la Sevilla de comienzos del XX, en la que desapareció una gran tradición heredada del empuje Juan Ibañeta; su condición de espacio clave integrador del singular trazado urbano del Barrio de Santa Cruz o su papel esencial como elemento estructurante de la ciudad en su expansión urbanística, que está en la boca de su propio nacimiento. Su configuración ha llegado básicamente hasta nuestros días, con importantes delimitaciones, especialmente en los jardines de los Jardines de Murillo, y con algunos cambios recientes. La organización de un aparcamiento subterráneo en el extremo norte del paseo ha generado un ámbito de excesiva calidad ambiental y que no favorece la interacción entre el paseo y el tejido urbano. De otro lado, los jardines en su conjunto se han dotado de una serie que reproduce tanto el patrimonio de éstos como la estructura geométrica de la calle Nicolás Antonio. En general se observa un elemento material valioso, especialmente en los elementos constructivos que en gran medida constituyen los jardines y parques de los Jardines de Murillo. El trazado de la calle Antonio Nicolás se resuelve de un modo que a la configuración del Paseo de Catalina de Ribera, hecho que se ve reforzado por la disposición de muros que lo flanquean.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**

Espacio libre, jardines, vegetación, composición a nivel espacial y estructural, elementos singulares.

**OBRAS PERMITIDAS**

Las obras sobre este espacio público se admitirán en el siguiente sentido:

- Obras de conservación, mantenimiento y restauración en los edificios que forman parte del patrimonio histórico-artístico de la calle Nicolás Antonio y desde el Paseo de Ribera.
- Actuación de la ordenación de los jardines y paseo con el entorno de la calle Cádiz y Cádiz, remodelando los elementos en superficie del aparcamiento subterráneo, la disposición y delimitación formal de zonas de veladores, pavimentación, etc.
- Supresión o remodelación de la veta perimetral de los jardines y paseo, adaptando su integración a la permeabilidad en la ubicación Barrio de Santa Cruz - Barrio Histórico.
- Actuación del Paseo de Catalina de Ribera mejorando la disposición en zonas compatibles de zonas de veladores de los kioscos-bares

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

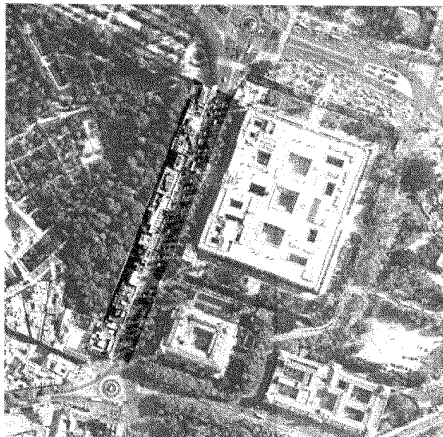
- Tipo de espacio libre: Jardines, parques.
- Actuación: Conservación, restauración.
- Admisión: Intervenciones puntuales.
- Prohibidas: Publicidad, vallas publicitarias, carteles y decoración.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

Incluido en el sector BIC Barrio Histórico.  
 Declaración BIC.  
 Afectaciones arquitectónicas según Catálogo de Protección Arquitectónica.

**CALLE SAN FERNANDO**  
**CC.S06.06**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	6
REFERENCIA CATASTRAL	4835
SUPERFICIE PARCELA	0
OCCUPACIÓN APROX EDIFICACION	-
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	-
Nº DE PLANTAS	-
Nº DE VIVIENDAS	-
ESTADO DE LA EDIFICACION	Regular
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Aceptable
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Calle
USOS	Espacio Público
VARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**  
 AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCION medietes siglo XVIII, 1860-64, 1945, 1972, 2004...  
 AUTOR DEL PROYECTO AA. VV.  
 AÑO, ÉPOCA DE REFORMA Varios (Ver antecedentes históricos)  
 AUTOR DE LA REFORMA AA. VV.

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**  
 AA.VV. El Poble, S.m.l., 1975.

HOJA E 1/2000 12-15



**DESCRIPCIÓN**  
 Este ámbito se sitúa al sur del casco histórico entre la plaza de Don Juan de Austria y la Puerta de Jerez. Es una amplia avenida que discurre en dirección este-oeste con una gran zona de tránsito rodado, tanto público como privado.  
 La configuración de sus edificios es dispici. En el frente sur se sitúan dos edificios monumentales, la antigua fábrica de tabacos y el hotel Alfonso XIII. Ambos se insertan en un eje de simetría que se prolonga en el espacio peatonal adyacente con una variedad de espacios (parques, paseos, zonas...) que se centran hacia la plaza con elementos sencillos.  
 En el frente opuesto se sitúan una zona de edificios, en un espacio fuertemente reordenado, donde solo persisten irregularidades de fachada que configuran una fachada ancha con comarcas, balcones, loggias, etc. De carácter residencial, en los pisos se localizan viviendas que configuran un entramado de bloques de viviendas que se prolongan fuertemente hacia el eje de simetría.  
 Los espacios comerciales especializados, como muchos de los otros del barrio, son permeables hacia gran parte de las manzanas y entran en la ciudad de su entorno hacia la calle San Fernando.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Al hilo de la construcción de la fábrica de tabacos, entre 1725 y 1771, se plantea el trazado de una amplia avenida entre este edificio y el muro sur de la ciudad, demarcada por todo el antiguo muro almohade y desdoblada el espacio loggiate a través del arco con que se abre el muro sur de la ciudad. Este espacio, que se abre para el acceso de personas y mercancías a la fábrica, surge también en épocas sucesivas para el caso del barrio del Puerto de Jerez, en el espacio de San Fernando a la Puerta de Jerez, ocupando desde los últimos años de la fundación el comercio de mercancías marplatenses.  
 La configuración de este espacio se cambia con una parte de un espacio público, la calle San Fernando concebida con la Puerta de Jerez, mientras que en el espacio se cambia con una parte de un espacio público, denominado Puerta de San Fernando, hasta la demolición de ambas entre 1860 y 1866. En 1945 se plantea al respecto una gran polémica de 25 metros, a costa de los patios del Hotel Alfonso XIII y de los de la fábrica de tabacos, generando esta solución una gran polémica que trasciende en la ciudad en la década de los sesenta. En 1972 se aprueba un nuevo proyecto, que solo se lleva a efecto parcialmente, verificándose así cambios las sustituciones de muchas cosas amovidas en los últimos años. Desde 1954 se comienza el edificio de la fábrica de tabacos la sede central de la Universidad de Sevilla, mientras que sobre los antiguos Jardines de Espina se construye entre 1916 y 1978 el Hotel Alfonso XIII.  
 Desde 2004 tienen lugar sucesivas excavaciones arqueológicas que a los datos del resto, estando prevista una remodelación en profundidad de la calle ligada a la construcción de una estación subterránea.

**VALORACION Y DIAGNÓSTICO**

La calle San Fernando es la primera gran avenida abierta en Sevilla, en el límite de la ciudad amurallada y en el contorno de la ocupación de la fábrica de tabacos. Su estado, dentro absolutamente seco y estrecho respecto a los espacios públicos de todos los espacios vitales anteriores. La singularidad de los edificios que configuran ambos fachadas, y el valor como bienes culturales de las dispuestas en el frente sur, indican también a este espacio, unido de las mismas, su condición patrimonial.  
 Pese a sucesivos proyectos que habían alterado significativamente la escala de este espacio y su interacción con los edificios de la fábrica de tabacos y del Hotel Alfonso XIII, la calle San Fernando conserva básicamente los rasgos que le confieren su condición patrimonial. No obstante, la densidad del tránsito rodado y el exceso de dimensiones relativas de sus espacios laterales, así como la irregular disposición actual del entorno, especialmente en su frente norte dificultan notablemente el tránsito peatonal por esta vía, que siempre tuvo y mantiene hoy como condición esencial la interacción entre la Puerta de Jerez y la Obra de Don Juan de Austria, y el acceso a la Universidad. Los puntos señalados, enmarcados en la definición de este espacio han sido ampliamente estudiados, así como algunos de los hitos de su evolución como la barranda de agua a lo largo del terreno sur, completan este poco detallado cuadro general.

**CONDICIONES DE PROTECCION Y ORDENACION**

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCION EXIGIDO**  
 Espacio libre, composición a nivel especial y estructural.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Obras que mejoran el espacio público.
- Restricción de la masa cubta de tráfico rodado, reducción del ancho de calzadas y eliminación de los accesos, especialmente en el frente norte.
- Eliminación de la relación entre la fábrica de tabacos y el edificio libre de la calle.
- Eliminación de la relación entre el Hotel Alfonso XIII y el edificio libre de la calle.
- Eliminación de la condición espacialmente limitada de este espacio, mediante la disposición de la vegetación, por ejemplo, mediante en el frente sur y adyacente de tránsito en el frente norte.
- Fomento del asentamiento de comercios, bares, etc. en el frente norte de la calle, como activadores del tránsito peatonal y como complementos de las funciones acordadas por las edificaciones del frente sur.

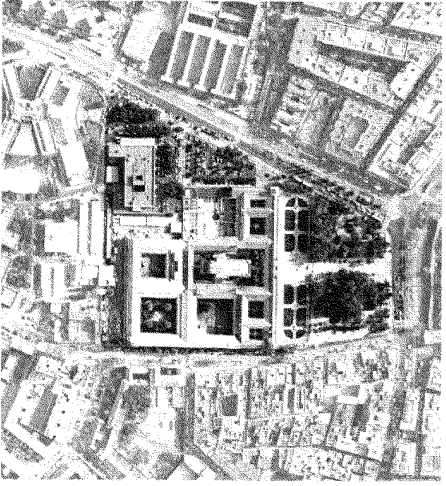
**CONDICIONES DE PARAMETROS DE EDIFICACION**

- Uso del espacio público: espacio público, espacio rodado restringido, veredas (veredas).
- Paramétricos: actividades comerciales.
- Paramétricos: entrecanillamiento, campo y decoración, publicidad.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCION**  
 Incluido en el Sector III, Ruedas Alázaras (y parcialmente en Sector III, Ruedas de la Exposición Iberoamericana).

**SECTOR BIC**  
**HOSPITAL DE LA SANGRE O DE LAS CINCO LLAGAS**  
**CC.S11**

GRADO DE PROTECCIÓN  
**S.BIC**



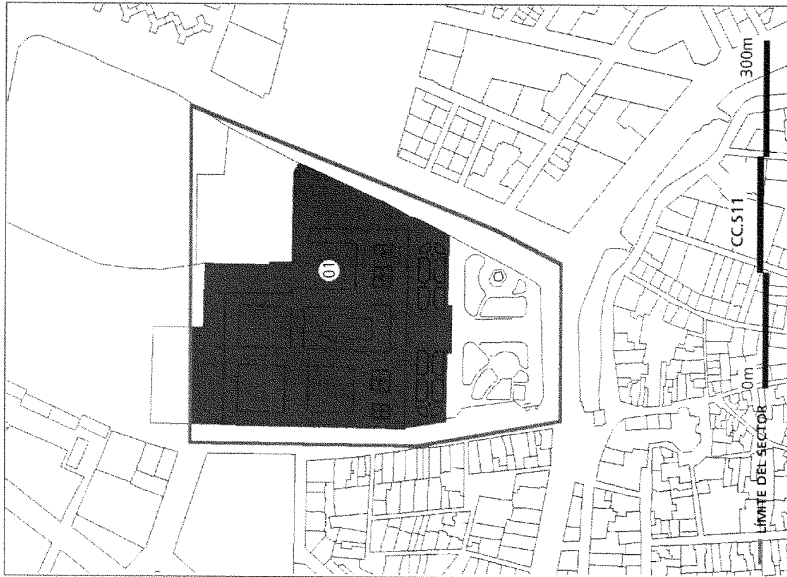
SECTOR  
 SUPERFICIE SECTOR  
 71167,78  
 COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES  
 11  
 71167,78  
 Acogible

**DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Este Sector BIC está estrechamente ligado a la construcción del Hospital de las Cinco Llagas o de la Sangre, englobando el propio edificio, los espacios localizados entre éste y la muralla, y parte del entorno inmediato.

La construcción del Hospital de las Cinco Llagas (ver fichas individualizadas de protección CC.S11.1) debe entenderse en todo momento en relación a la muralla. Su posición extramuros y próxima a uno de los puntos de la ciudad es esencial e inmodificable del edificio.

HOJA E 17000  
 12-12, 13-12



ELEMENTOS CON FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PROTECCIÓN  
 ELEMENTO  
 CC.S11.01 Hospital de la Sangre o de las Cinco Llagas

GRADO DE PROTECCIÓN  
 A

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Con independencia de la valoración y diagnóstico del Hospital de las Cinco Llagas en sí (ver fichas individualizadas de protección CC.S11.1), cabe resaltar ciertos aspectos que concierne a la valoración del inmueble de su entorno, en relación a su ubicación en el casco antiguo de Sevilla.

El ámbito situado entre la fachada principal del hospital y las murallas, que constituye la especial ubicación entre el límite de la ciudad murada y el edificio extramuros, se ha ido fragmentando por la creciente acción de la banda histórica y por la propia acción de los patines en un ámbito público y extramuros del edificio, dificultándose con ello una lectura contextualizada del edificio, que siendo progresivamente o puede entenderse en el caso de la trama y el espacio urbanos.

De otro lado, los inmuebles situados tras el Hospital, individualmente ligados al mismo, fueron ocupados progresivamente con dependencias sanitarias en un proceso de modernización funcional bastante ajeno al desenvolvimiento de la condición patrimonial del Hospital. La disociación funcional actual (Patrimonio y Complejo Sanitario) orienta el proceso de edificación del edificio patrimonial respecto a su entorno.

**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

No todo el espacio que abarca se encuentra ocupado por inmuebles declarados BIC, si bien la autorización de las actuaciones seguirá siendo competencia de la Consejería de Cultura.

Con independencia de las condiciones particulares de protección y ordenación, establecidas en la ficha individualizada de protección (CC.S11.01), se establecen las siguientes condiciones generales:

Se tendrá o restablecer la relación entre el hospital y la muralla de la ciudad, favoreciendo la integración y difusión de los elementos que conforman los límites de muralla y la conexión de patios interiores y patios públicos en base a criterios compositivos similares.

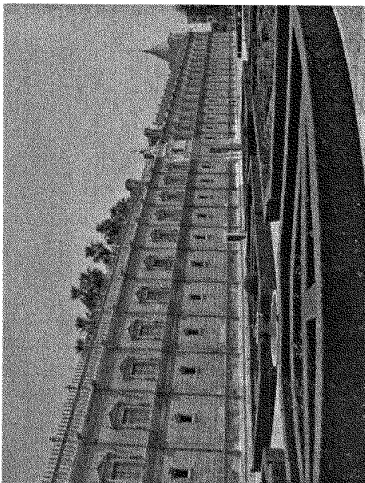
Se tendrá en cuenta la mediación de las relaciones del edificio del Hospital con su entorno por el ser separado de los límites del propio Sector en todo momento de ocio, integrando tanto su parcela como la del Complejo Sanitario.



# HOSPITAL DE LA SANGRE O DE LAS CINCO LLAGAS

## CC.S11.01

GRADO DE PROTECCIÓN **A**



SECTOR II  
REFERENCIA CATASTRAL 5443004  
SUPERFICIE PARCELA 7116778  
OCUPACION APROX EDIFICACION  
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA  
Nº DE PLANTAS 6+1  
Nº DE VIVIENDAS

ESTADO DE LA EDIFICACION  
CONFERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES  
TIPOLOGIA EDIFICATORIA  
USOS  
VARIOS

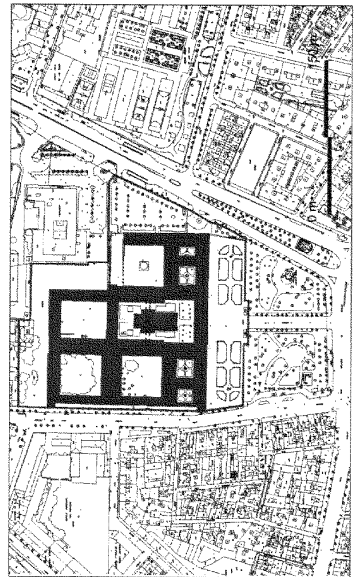
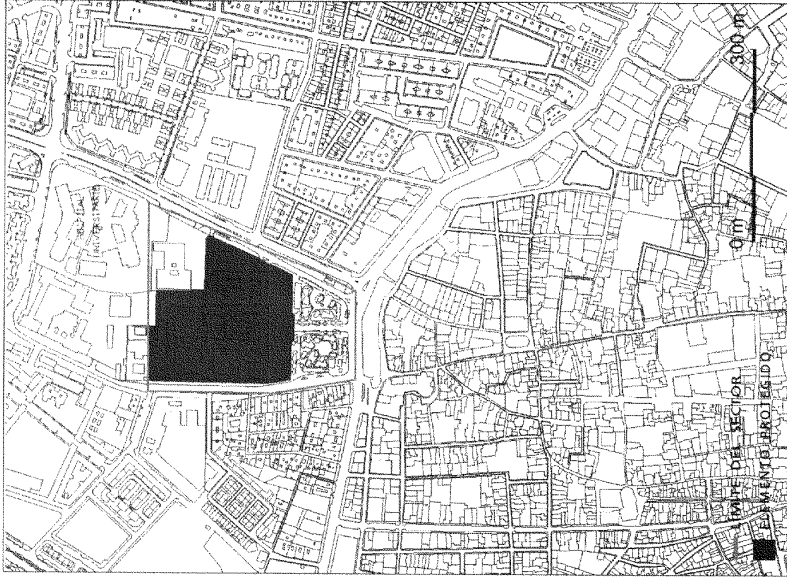
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS  
AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCION 1540-1. 1600  
AUTOR DEL PROYECTO Martín de Guzmán, Hernán Ruiz, Benvenuto Tomello, Alonso de Moledo  
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA Año: 80-90. A partir de 2000.  
AUTOR DE LA REFORMA Alfonso Jiménez, Pedro Rodríguez, Francisco Torres, Ricardo Anco.

Los datos de referencia referidos, en todas sus versiones, corresponden a la ordenación del edificio para el Sector del Patrimonio de Andalucía.

### FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Werner (Guzmán, Calvario). Edif. de la Sangre de Sevilla. Sevilla, 1971.  
W.M.K.: foto aérea de Sevilla en Promoc. Sevilla, 1981.

HOJA E 1/2000 12-12, 13-12



### DESCRIPCIÓN

Este edificio responde a un esquema habitual en las construcciones hospitalarias de la época. Posee una planta de grandes dimensiones y cierta simetría compositiva, respondiendo a ciertos patrones en los que la modularidad y simetría cubren una especial importancia. Su planta organizada en torno a un eje de simetría equidistante en dirección nort-sur, es rectangular y compacta por lo que se encuentran definidos patios de planta cuadrada o rectangular. Un primer ámbito comprende cuatro patios de menor tamaño distribuidos a los dos o tres a cada lado del eje central, y un gran patio central, de grandes dimensiones y alargado en su centro la capilla, obra de Juan de Herrera Ruiz, (siglo XVI). Este patio central forma composicionalmente la primera zona del edificio con un segundo patio que ocupa el resto del edificio, formando un eje de simetría con el primer patio. En este segundo patio se encuentran los edificios que forman el Hospital. Frente al Hospital se sitúan jardines, que pertenecen al recinto, frente a otros que pertenecen como espacios públicos delante de la Plaza y a los paseos.

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El primer Hospital de la Sangre o de las Cinco Llagas, fue fundado en 1500 por D. Cristóbal de Zúñiga, en unos casos de la calle Anillo. En 1540 se produce un concurso entre arquitectos, promovido por D. Rodrigo Gutiérrez de Zúñiga, para la construcción del Hospital de la Sangre. En este concurso, el cual se encargó a Hernán Ruiz, a cuyo nombre se fundó el Hospital Ruiz, o de la Sangre Benvenuto Tomello, Juan de Guzmán, Alonso de Moledo, y Juan de Herrera Ruiz, a este último se le adjudicó la obra. En 1540 se inicia la capilla, obra de Hernán Ruiz, y Juan Benvenuto Tomello, es de los siglos XVI y XVII. En ella se integran numerosos elementos escultóricos a lo largo del tiempo, desde su construcción hasta el siglo XIX, obra de variados artistas: Alonso Vázquez, Jerónimo Ramírez, Alonso de Moledo, Juan Bautista Viquez, etc.

### VALORACION Y DIAGNÓSTICO

El Hospital de las cinco llagas es uno de los grandes edificios civiles que iniciaba la urbanización de la primera periferia de la ciudad de Sevilla, junto a la Plaza de Armas de San Bernardo y la Plaza de San Francisco. Se trata de un valioso ejemplo de la arquitectura residencial característica del siglo XVI, con importante presencia en tierras castellanas (Toledo, especialmente) y algunos ejemplos en Andalucía. La configuración y el carácter compositivo del edificio, unidos a su imponente escala general y a la amplia especialidad de sus crujiles, lo convierten en un ejemplo de arquitectura capaz de asumir cambios muy diversos.

En este sentido se describe la integración en el edificio de la Sala del Parlamento de Andalucía. En este sentido se describe la integración en el edificio de la Sala del Parlamento de Andalucía. En este sentido se describe la integración en el edificio de la Sala del Parlamento de Andalucía. En este sentido se describe la integración en el edificio de la Sala del Parlamento de Andalucía.

### CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACION

#### ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCION EXIGIDO

Totalidad del conjunto.

#### OBRAS PERMITIDAS

- En el edificio existente.
- Reparaciones, restauración y consolidación.
- Refuerzo estructural que no altere el sistema estructural, la composición espacial, los fachados y los tipos de volúmenes.

#### En los espacios libres de parcela:

- Ampliaciones tendientes a completar la estructura del edificio, en el marco de lo establecido al respecto en la normativa patrimonial vigente.
- Los límites situados frente a la fachada principal del edificio permanecerán en cualquier caso como espacios libres.

#### CONDICIONES Y PARAMETROS DE EDIFICACION

Queda prohibido el uso de materiales de construcción que alteren el carácter histórico-artístico del edificio. En los espacios libres de parcela se deberán respetar las condiciones de protección del edificio, en el marco de lo establecido al respecto en la normativa patrimonial vigente. Los límites situados frente a la fachada principal del edificio permanecerán en cualquier caso como espacios libres.

#### Forma y volumen:

Se mantendrá la existente. Formo y volumen: La existente con la altura y la geometría actual, salvo ampliaciones tendientes a completar la estructura del edificio edificatoria. Se mantendrá la edificabilidad actual, salvo ampliaciones tendientes a completar la estructura del edificio edificatoria.

#### OTRAS AFICCIONES DE LA PROTECCION

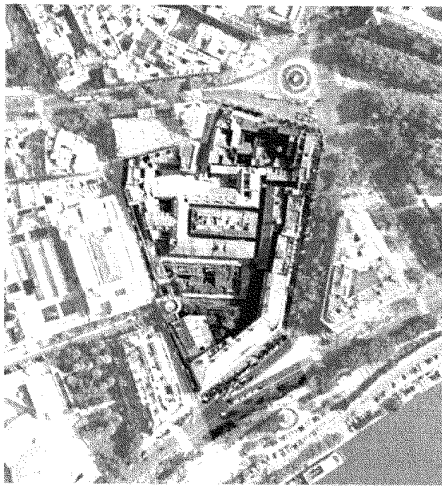
Incluido en el sector BIC, Hospital de la Sangre o de las Cinco Llagas Declaración BIC.



SECTOR BIC CASA DE LA MONEDA  
**CC.S13.1**

GRADO DE PROTECCIÓN

**S.BIC**



SECTOR

13.1

SUPERFICIE SECTOR

7520,7

COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES

Aceptable

DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El Sector BIC 13.1 Casa de la Moneda cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (C10 Casa de la Moneda), en cuyo Catálogo se regulan las condiciones de protección y ordenación del sector, y que queda incorporado a este Plan General.

HOJA E 172000 12-14, 12-15



CC.S13.1

LÍMITE DEL SECTOR

ELEMENTOS CON FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PROTECCIÓN  
ELEMENTO

GRADO DE PROTECCIÓN

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

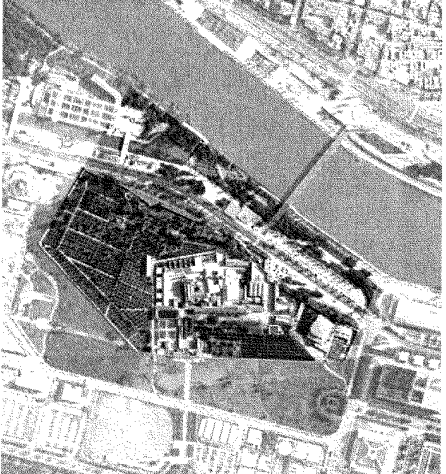
El Sector BIC 13.1 Casa de la Moneda cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (C10 Casa de la Moneda), en cuyo Catálogo se regulan las condiciones de protección y ordenación del sector, y que queda incorporado a este Plan General.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

No toda el espacio que abarca se encuentra ocupado por inmuebles declarados BIC.  
El Sector BIC 13.1 Casa de la Moneda cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) (C10 Casa de la Moneda), en cuyo Catálogo se regulan las condiciones de protección y ordenación del sector, y que queda incorporado a este Plan General.

**SECTOR BIC  
CARTUJA DE SANTA MARÍA DE LAS CUEVAS  
CC.S15**

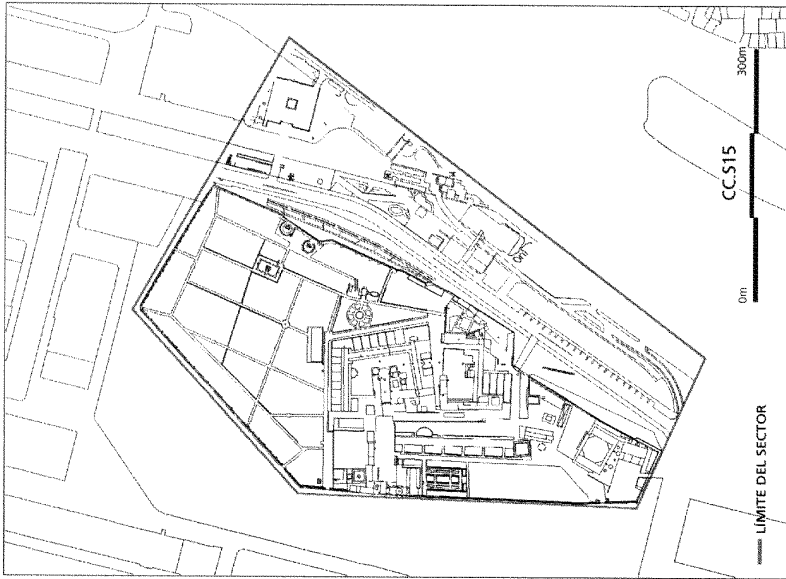
GRADO DE PROTECCION **S.BIC**



SECTOR 15  
SUPERFICIE SECTOR 270180/97  
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES Alto

**DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS**  
Las condiciones de protección y ordenación del Sector BIC 15 Cartuja de Santa María de las Cuevas quedan establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 (Punto-Límite de agua, sector "Torres"), cuyo Catálogo queda incorporado a este Plan General.

HOJA E 1/2000 11-12, 11-13



**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
Las condiciones de protección y ordenación del Sector BIC 15 Cartuja de Santa María de las Cuevas quedan establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 (Punto-Límite de agua, sector "Torres"), cuyo Catálogo queda incorporado a este Plan General.

ELEMENTOS CON FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PROTECCION  
ELEMENTO

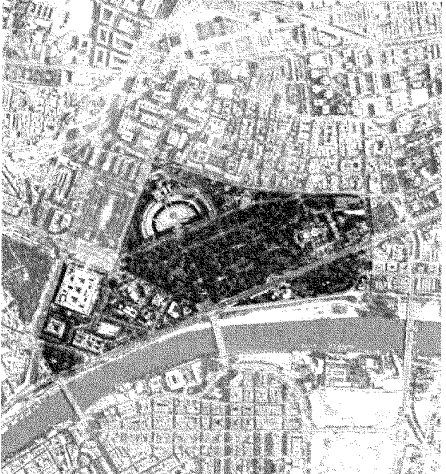
GRADO DE PROTECCION

**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

No todo el espacio que abarca se encuentra ocupado por inmuebles destinados BIC.  
Las condiciones de protección y ordenación del Sector BIC 15 Cartuja de Santa María de las Cuevas quedan establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 (Punto-Límite de agua, sector "Torres"), cuyo Catálogo queda incorporado a este Plan General.

**SECTOR BIC**  
**RECINTO DE LA EXPOSICIÓN IBEROAMERICANA**  
**CC.S26**

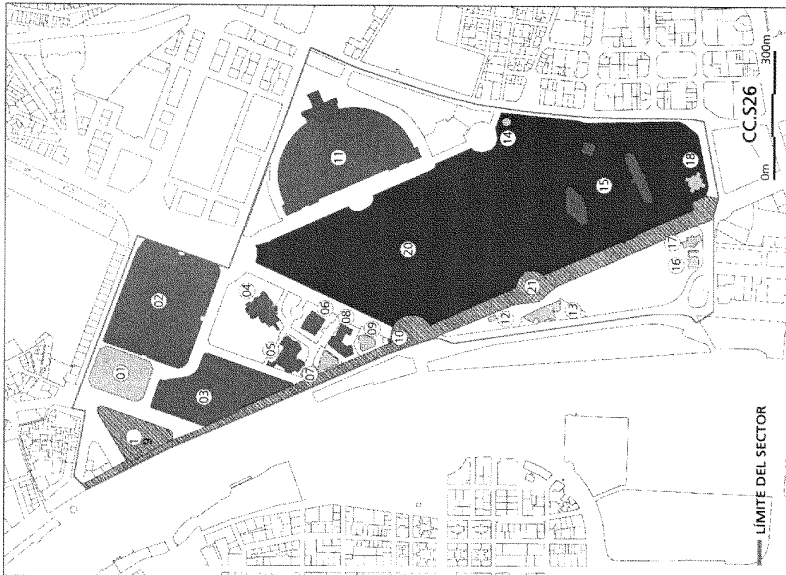
GRADO DE PROTECCIÓN  
**S.BIC**



76  
768401  
Argente

SECTOR  
SUPERFICIE SECTOR  
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES

HOJA E 10200 12-15, 13-15, 12-16, 13-16



ELEMENTO	GRADO DE PROTECCIÓN
CC.S26.01 Hotel Alfonso XIII	C
CC.S26.02 Avirguo Fabril Co de Tabacos Sede de la Universidad de Sevilla	B
CC.S26.03 Palacio de San Telmo	B
CC.S26.04 Casino de la Exposición y Tierra Lipe de Vega	B
CC.S26.05 Pabellón de ChileExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.06 Pabellón de PerúExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.07 Pabellón de UruguayExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.08 Biblioteca Pública Infanta ElenaVda. de María Luisa	B
CC.S26.09 Pabellón de Estados UnidosExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.10 Cochero de la Reina	B
CC.S26.11 Plaza de EspañaExposición Iberoamericana 1929	B
CC.S26.12 Pabellón de GuatemalaExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.13 Pabellón de ArgentinaExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.14 Pabellón de DomercóExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.15 Conjunto Plaza de AméricaExposición Iberoamericana 1929	B
CC.S26.16 Pabellón de MéxicoExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.17 Pabellón de ColombiaExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.18 Pabellón de MéxicoExposición Iberoamericana 1929	C
CC.S26.19 Jardines de Cristina	Espacio urbano
CC.S26.20 Parque de María Luisa	A / Espacio urbano
CC.S26.21 Paseo de los Delicats	Espacio urbano

**DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

El Sector 76, "Recinto de la Exposición Iberoamericana", comprende ámbito de diversa parcelación, que conjuntamente conforman o entran en el que se describe parte de dicho espacio, y que presenta como rasgo general la disposición de arquitecturas monumentales singulares en un contexto de espacio ordenado.

Al norte destacan la Fábrica de Tabacos y el Palacio de San Telmo, que constituyen el germen de la exposición de la ciudad al sur, muy oportuno en el trazado del río y en la definición de pasajes y parques. La céntrica de parte de los del Palacio de los Alcázares conforma el escenario del sector fundamental de la Exposición, integrado en el Parque de María Luisa y Jardines de los Delicats. El Hotel Alfonso XIII y la Plaza de España, pueden verse como edificios que configuran espacios libres presentaciones, mientras que otros pabellones se integran en el propio Parque de María Luisa y Jardines de los Delicats. Un último grupo (París, Chile, Estados Unidos, etc.) se dispone en un terreno desmenuzadamente sobre el último lote de patines segregados del Palacio.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Con independencia de la valoración y fragmentación de cada uno de los elementos contemplados en fichas individualizadas de protección (CC.S26.1 - CC.S26.21) cabe resaltar como rasgo esencial de su protección en el Paseo de Colón, en el lado de la Palmera, conforman el eje urbano que mejor contribuyen a la percepción global de la ciudad monumental sevillana y su relación con el río. La articulación de este eje con el propio río crea otros ambientes libres de modo desigual, con también mejores rasgos desde el punto de vista de los espacios urbanos (Paseo de Colón), hasta otros en los que aún está muy presente la vocación heredada de la actividad portuaria.

Al margen de la Fábrica de Tabacos, Hotel Alfonso XIII y Plaza de España, con rasgos muy particulares y valiosos, que se analizan en las fichas individualizadas, cabe resaltar tres sectores con rasgos y problemáticas diferenciadas:

El ámbito del Parque de María Luisa en sí mismo cabe definir como unido en sus líneas, con algunos conflictos puntuales, con independencia de los contenidos o elementos puntuales que son analizados en las fichas individualizadas. Cabe destacar en este sentido la cercosa permeabilidad del parque hacia el sur, como consecuencia de la disposición de vientos constructivos en parcelas recuadradas de un mismo lote (Pabellón de México, Brasil y Holanda), y la cercanía de los edificios de la Plaza de América hacia el sur.

En el contexto del sector se observan como equipamientos de patibales en el extremo sur, o lo que se ve la edición de la estructura interna de los edificios, de corte clasicista de modo más o menos homogéneo.

Por último, el sector que engloba los pabellones de París, Chile, Estados Unidos, etc., se presenta como el fragmento que resulta de entre los heredados de la Exposición Iberoamericana, con un alto desarrollo interno que afecta desde la articulación de los pabellones con el espacio urbano y la propia urbanización de la zona.

**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

No todo el espacio que abarca se encuentra ocupado por inmuebles declarados BIC, si bien la urbanización de las actuaciones según sean competencia de la Consejería de Cultura.

Con independencia de las condiciones particulares de protección y ordenación, establecidas en las fichas individualizadas de protección (CC.S26.1 - CC.S26.21), se establecen las siguientes condiciones generales:

Se abonará un estudio de detalle sobre el ámbito delimitado por la / La Ribera, / Frutos de la Frontera, Avda. de María Luisa y Paseo de los Delicats, de cara a la renovación de los espacios libres, construcción de mercados, materialización de la incidencia de la / La Ribera como espacio entre los pabellones de San Telmo y los espacios libres de este sector, adecuación de la incidencia de la / La Ribera para potenciar la cohesión del Parque de María Luisa y el Parque de España, integración del Pabellón de la Máquina, etc.

Se potenciará la cohesión del Parque de María Luisa, potenciando la integración de los pabellones allí localizados.

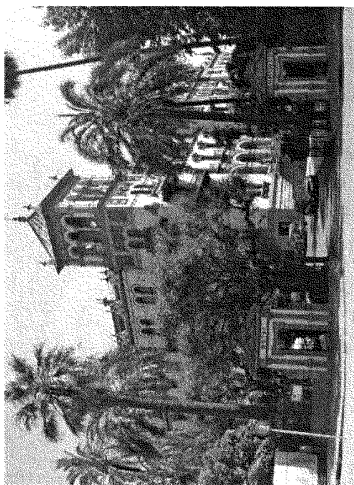
Se revalorarán los jardines de los Delicats con un doble objetivo: recuperación de su estructura original, potenciando armónicamente la articulación del parque con el río, en el contexto de la renovación de la margen como espacio público.

Se regularán las construcciones establecidas en el parque como resultado de concesiones temporales, atendiendo a los requerimientos de protección patrimonial del sector en que se integran.

En aquellos pabellones sin ficha individualizada de protección, se atenderá a los determinaciones de los Planos de Catalogación y Alfama del CH.

**HOTEL ALFONSO XIII**  
**CC.S26.01**

GRADO DE PROTECCIÓN



SECTOR	26
REFERENCIA CATASTRAL	5116001
SUPERFICIE PARCELA	12970
OCCUPACION APROX EDIFICACION	4516,52
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	8453,48
Nº DE PLANTAS	8+2
Nº DE VIVIENDAS	-
ESTADO DE LA EDIFICACION	Buena
CONSERVACION CON LOS VALORES PATRIMONIALES	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificio para hospedaje casero estabulado en torno a patio central.
USOS	Residencial, hotelístico.
VIARIOS	

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

**AÑO, EPOCA CONSTRUCCION**  
1916-1928

**AUTOR DEL PROYECTO**  
José Espiga Muñoz, en colaboración con Francisco Utrero

**AÑO, EPOCA DE REFORMA**  
1971

**AUTOR DE LA REFORMA**  
Antonio Delgado Ruiz

Otros de interés para calificar el hotel o la legislación vigente según la clasificación por su importancia.

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

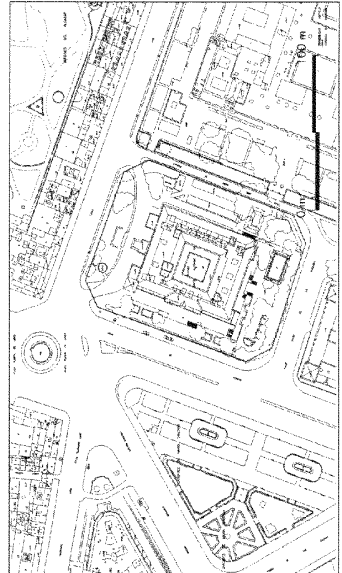
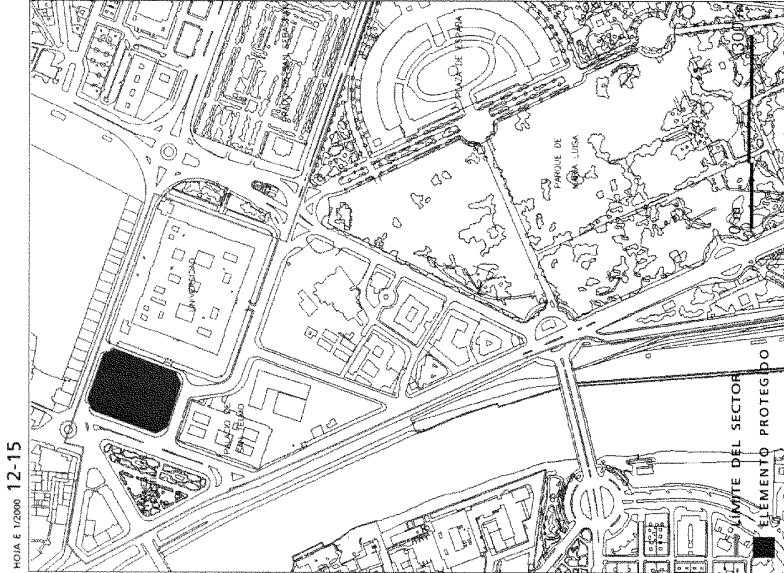
Al W. Gu de traducción. Sevilla siglo XX. Sevilla, 1992

Beltrán, Emilio. Estado actual de la Exposición Iberoamericana en Sevilla en 1929. Sevilla, 1974

Beltrán, Emilio. Historia de la Exposición Iberoamericana de Sevilla. Sevilla, 1974

Villar Nevado, Baltasar. Historia del patrimonio de Sevilla. Sevilla, 1980-1995.

Villar Nevado, Baltasar. Arquitectura Española (1875-1935). Sevilla, 1985.



HOJA E 1/2000 12-15

**DESCRIPCIÓN**

El Hotel Alfonso XIII surge en origen en 1915 por los responsables de la exposición sevillana. La idea básica del proyecto de Espiga y Utrero era de la de un edificio de planta rectangular cuyo centro estaba ocupado por un patio porticado de planta cuadrada y pilares de mampolenas. La imagen del hotel respondía a una versión del estilo sevillano que se aglutina a lo largo del tiempo en un estilo que mezcla el neoclasicismo con el modernismo para el propio momento de su construcción, así como por la aparición de los techos volados. Se trata pues de un edificio de estilo ecléctico, a lo que se añaden muchos detalles decorativos de la época, como el uso de materiales nobles, mampolenas y techos volados.

Rediseñado por una serie de arquitectos, arquitectos que se distinguían tras una interesante carrera, el hotel presenta notables desigualdades entre sus fachadas. Con los servicios establecidos en la planta de sótano, la entrada principal de paso a la que desembocan como "plano de honor", en la que se encuentran las dependencias más importantes. También destaca la escuela monumental que da acceso a los dos siguientes plantas. La repetición de elementos ornamentales y los materiales ornamentales hacen por configurar una imagen de lujo y sofisticación acorde a una estética particular de la Sevilla.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

En su primer proyecto para que Sevilla acogiera una Exposición Internacional apareció como una entidad dentro de un gran hotel. La propuesta, realizada por los Jardines de Echegaray e Irujo del Círculo, ambos de propiedad municipal, como espacio dentro de estos edificios podían levantarse. En abril de 1915 los primeros estudios se concretaron en una propuesta definitiva. La iniciativa del proyecto pasó al terreno público, decisión que el hotel se levantaría en los Jardines de Echegaray y que se gestionó del mismo centro a cargo del Ayuntamiento de Sevilla por delegación municipal. En mayo de 1915, tras haberse convocado un concurso cuyo ganador fue el arquitecto José Espiga Muñoz, con el lema "Córdoba", y que se resolvió en un amargado concurso, la construcción del edificio estuvo retardada, como el propio fallo del concurso, por la polémica, y se prolongó en el tiempo casi doce años; de hecho, la inauguración del hotel no se produjo hasta marzo de 1928.

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

A pesar de las objeciones que el proyecto de Espiga y Utrero puede suscitar, son muchos los elementos que justifican la importancia del Hotel Alfonso XIII dentro del patrimonio arquitectónico de la ciudad. Por un lado, resulta de gran interés constatar la existencia de un establecimiento de estas características en Sevilla, ya que resulta que, desde el arranque del siglo XX, existió una concurrencia -apoyada en el proyecto de la Exposición, pero sustentada en un planteamiento más amplio- de la importancia del turismo dentro de la vida hospitalaria, sobre todo en el segmento que podemos denominar con un término actual como "turismo de calidad". Por otro lado, es necesario mencionar que, desde el edificio, pese a la diversidad de materiales que lo componen, no puede separarse de la escena sevillana, ya que, a pesar de las diferencias, permanece en que se mantendrá el estilo sevillano, es necesario reconocer que los valores del hotel son compartidos por buena parte de la arquitectura sevillana del primer tercio del siglo XX.

En su relación con el ámbito urbano en que se inserta, el Hotel Alfonso XIII destaca por su absoluta autonomía respecto a arquitecturas monumentales contiguas de la calle de la Fabrica de Tabacos o al Palacio de San Fernando. El edificio y sus patios habrían existido exclusivamente en torno al eje de la calle San Fernando, que la sirve de acceso y de foco de referencia.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO.**

Fachada y elementos característicos de la misma, composición alínea a nivel espacial y estructural, tipo de alfileres, elementos singulares, espacio libre de portada y cornisamentos, patios y vegetación.

**OBRAS PERMITIDAS**

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
- Reformas interiores que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, los techados y los tipos de cubierta.
- Reformas interiores que puedan modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando los techados y los tipos de cubierta.

**CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

Duración: La edificación permitida será la existente.

Posición: Se mantendrá la existente.

Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.

Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual.

Se tendrá a integrar el edificio en el entorno urbano, pudiendo reformularse las secciones de acceso al conjunto desde los espacios públicos, especialmente en el contexto de las reformas de la calle San Fernando.

**OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**

Incluido en el sector BIC. Resto de la Exposición Iberoamericana.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63