

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO DE LAS UNIDADES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SEVILLA
SUS-DCA-01-PALMETE Y SUnC ARI-DCA-05-COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE

NOVIEMBRE 2025

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 1/56

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 2/56

ÍNDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. OBJETO
2. INICIATIVA Y REDACCIÓN
3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN: DELIMITACION Y DESCRIPCIÓN
   - 3.1. ÁMBITO CONJUNTO
   - 3.2. SUS-DCA-O1-PALMETE
     - 3.2.1. LIMITES DEL SECTOR:
     - 3.2.2. ELEMENTOS EXISTENTES INTERIORES DEL SECTOR
     - 3.2.3. PAISAJE Y TOPOGRAFÍA DEL SECTOR
   - 3.3. SUNC ARI-DCA-01- COLEGIO SAN JOSE DE PALMETE
     - 3.3.1. LÍIMITES DE ÁREA
       - 3.3.1.1. DELIMITACION EN PGOU (MODIFICACION 34)
       - 3.3.1.2. AJUSTE AMBITO DEL ENCLAVE.
     - 3.3.2. ELEMENTOS EXISTENTES INTERIORES DEL SECTOR
     - 3.3.3. PAISAJE Y TOPOGRAFÍA DEL AREA
4. PLANEAMIENTO
   - 4.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS
   - 4.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
     - 4.2.1. L PLAN GENERAL DE SEVILLA DE 1962
     - 4.2.2. El PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SEVILLA DE 1987
     - 4.2.3. El PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006
       - 4.2.3.1. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR 2009 DEL SUNC ARI-DCA-05 (sin efecto actual)
       - 4.2.3.2. PLAN PARCIAL 2008 DEL SUS- DCA-01 (sin efecto actual
   - 4.3. PLANEAMIENTO VIGENTE: DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS.
   - 4.4. PLANEAMIENTO VIGENTE: OTRAS DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO
     - 4.4.1. RED VIARIA
     - 4.4.2. RED PRINCIPAL DE ESPACIOS PEATONALES Y BICICARRILES
     - 4.4.3. INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS
5. AFECIONES SECTORIALES
   - 5.1. CARRETERAS
   - 5.2. AFECCIÓN ACÚSTICA
   - 5.3. VÍAS PECUARIAS

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 3/56

5.4. RED HIDRÁULICA
5.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
7. NECESIDAD Y JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO
8. CRITERIOS Y CONDICIÓNES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN
9. ALTERNATIVAS DE ORDENACÓN
10. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN
10.1. ÁMBITO DE LA PROPUESTA
10.2. CALIFACACIÓN EN LA ORDENACIÓN
10.3. SUPERFICIES PORMENORIZADAS, EDIICABILIDAD, VIVIENDAS EN LA ORDENACIÓN
10.4. ESQUEMA E ORDENANZAS
10.5. CUMPLIMIENTO DE LASCONDICONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN
10.6. APROVECHAMIENTO. PARTICIPACIÓN
11. AVANCE ESTUDIO ECONÓMICO
11.1. AVANCE DE PRESUPUESTO
11.1.1. CARGAS URBANÍSTICAS COMPLEMETARIAS DEL PGOU DE SEVILLA
11.1.2. GASTOS DESARROLLO URBÍSTICO ANTERIOR DEJADO SIN EFECTO
11.1.3. COSTES DE URBANIZACIÓN
11.1.4. RESUMEN DE COSTES
11.2. ESTIMACION DE INGRESOS

DOCUMENTO 2. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-1.- SITUACION DEL ÁMBITO
I-2-1.- UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SUS-DCA-01 “PALMETE”
I-2.2.- UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ARI-DCA-05 “COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE”
I-3.1.- TOPOGRÁFICO SUS-DCA-01 “PALMETE”
I-3.2.- TOPOGRÁFICO ARI-DCA-05 “COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE”
I-4.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SUS-DCA-01 “PALMETE”
I-4.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ARI-DCA-05 “COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE”
I-5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN PLANEAMIENTO VIGENTE
I-6.1.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES: SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS RESPECTO A LAS SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO DE SEVILLA RD 764/2017
I-6.2.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES. SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA RD 630/2023
I-6.3.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES: CARRETERAS E HIDRÁULICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-1.1.- ORDENACIÓN GENERAL SUS-DCA-01 “PALMETE” Y SUnC ARI-DCA-05 “COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE”
O-1.2.- ORDENACIÓN SUS-DCA-01 “PALMETE”
O-1.3.- ORDENACIÓN SUnC ARI-DCA-05 “COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE”

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 4/56

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO DE LAS UNIDADES URBANISTICAS SUS-DCA-01-PALMETE Y ARI-DCA-05-COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE DEL PGOU DE SEVILLA

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. OBJETO

El presente documento desarrolla la ordenación urbanística conjunta del área de suelo urbano no consolidado ARI-DCA-05-COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE y del área de suelo urbanizable sectorizado SUS-DCA-01-PALMETE, conforme a lo previsto por la Modificación Puntual nº 34 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística 2006 de Sevilla, Aprobada Definitivamente el 11/11/2019 (BOP 102_05/05/2020), la cual relocaliza en el conjunto de esos dos ámbitos un total de 3,4 Has de suelo dotacional proveniente del área de transferencia de aprovechamiento ATA-DE-02-AMPLIACIÓN INSTALACIONES DE PERSAN y específicamente "autoriza la ordenación conjunta de ambas áreas mediante un único plan parcial" el cual "podrá, sin incremento de aprovechamiento, densidad o edificabilidad, localizar libremente las dotaciones, los usos y edificabilidades en cualquiera de las dos áreas".

Corresponderá al instrumento de equidistribución establecer las cargas y beneficios de la propiedad de una y otra área estableciendo el mecanismo necesario para acometer esta actuación conjunta, no estandarizada en la legislación urbanística vigente, entre dos unidades urbanísticas de diferente clase de suelo, pertenecientes a distintas áreas de reparto, con desiguales coeficientes de aprovechamiento medio, todo ello respetando la determinación de la Modificación Puntual del PGOU que establece que "los propietario de suelo (de cada área) mantendrán sus derechos y deberes, conforme a la clase de suelo donde se incluyan" y "mantendrán el aprovechamiento subjetivo que les corresponda por su pertenencia a uno u otro ámbito"

2. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El documento se formula por iniciativa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), agencia pública empresarial adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, propietaria mayoritaria de los terrenos comprendidos en ambos ámbitos.

Redacta el Documento José M. de Ayerbe Puebla arquitecto (colegiado 2693 del COA Sevilla), adscrito a la Sección de Suelo de AVRA.

3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN: DELIMITACION Y DESCRIPCIÓN

3.1. ÁMBITO CONJUNTO

El ámbito del Plan Parcial conjunto los componen las dos unidades urbanísticas nombradas, ARI-DCA-05 y SUS-DCA-01, separadas entre sí unos 325 m por la Barriada San José de Palmete, ambas con su borde sur sobre la carretera autonómica A-8028, coincidente con el límite entre los términos municipales entre Sevilla y Alcalá de Guadaíra. Se sitúan en la zona oriental del casco urbano de Sevilla en el Distrito Cerro-Amate, en el área comprendida al exterior de la circunvalación de Sevilla SE-30 (A-4), y entre las carreteras autonómicas A-92 y A-8028, zona en la que estas dos áreas son las únicas que permanecen actualmente como vacíos sin urbanizar.

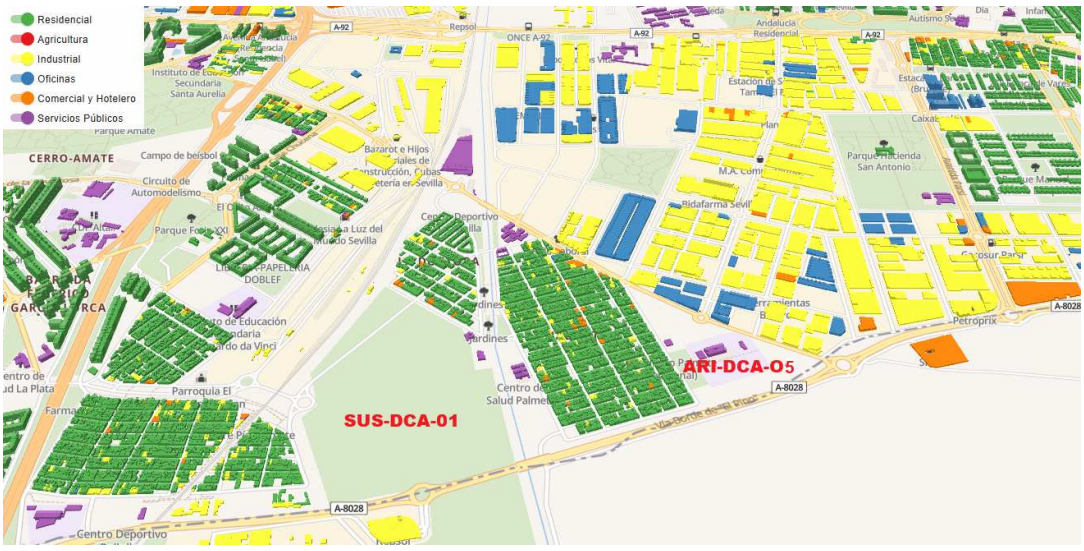
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 5/56



Los usos básicos en el entorno se describen en el siguiente gráfico (mapa 3D CATASTRO-, blog, idee):



Ambos vacíos urbanos se enmarcan en la parte occidental de la indicada zona situada entre las carreteras A-92 y A-8020, de uso general residencial, conformada por las barriadas de Palmete (San José de Palmete, La Doctora, Padre Pío), mayoritariamente constituidas por viviendas unifamiliares de dos plantas, con tramas viarias

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 6/56

ortogonales de calles estrechas, (6 a 8 m de sección en la mayoría de los casos), sin equipamientos en su interior, aunque si algunos en el entorno inmediato

3.2. SUS-DCA-O1-PALMETE

Sector de suelo urbanizable SUS-DCA-O1-PALMETE, con superficie según Modificación Puntual 34 del PGOU de 244.990 m², (ajustada a 243.705 m² en planimetría digital del geoportal de la gerencia municipal), su forma es la de un pentágono irregular, con base sur en la carretera A-8028, circunvalado por las barriadas San José de Palmete, La Doctora y Padre Pío Palmete y por los terrenos de la Estación Logística Ferroviaria de la Negrilla.

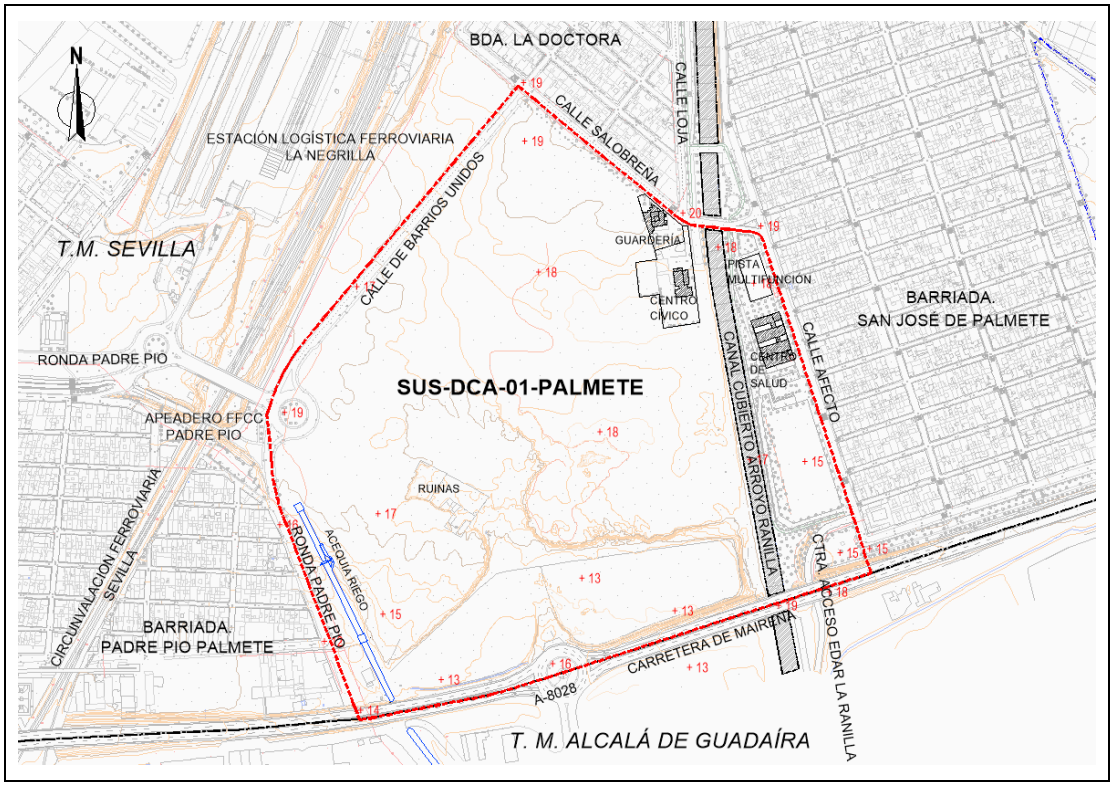
3.2.1. LIMITES DEL SECTOR:

SUR: La Carretera autonómica A-8028-"vía borde de El Pino" (de doble calzada) perteneciente a la Red complementaria Metropolitana de Sevilla, que une la circunvalación de Sevilla SE-30 (A-4) con la A-92 y se prolonga hasta Mairena del Alcor, constituye el límite sur del sector, estando incluida en el mismo la mitad norte de su sección como Sistema General Viario (la mitad sur de esta vía está en el Termino Municipal de Alcalá de Guadaíra). En una posición relativamente centrada de esta base del sector se sitúa la rotonda del KM 0,8 de la carretera A-8028, prevista por el PGOU como único acceso desde esa vía carretera al Sector.

La circunstancia de incluir parte de la A-8028 en el sector puede que se deba a que este sector fue el SUNP-TO-4 del antiguo PGOU 1987 de Sevilla y esta carretera se construye posteriormente, al inicio de la década de los años 90 del pasado siglo. Actualmente se encuentra en uso y su titularidad es de la Comunidad Autónoma, por lo que no es necesaria ya la obtención de los suelos ni, inicialmente, actuación urbanizadora sobre la misma por parte del SUS-DCA-01

ESTE: Delimita el borde oriental la calle Afecto, cuya calzada queda exterior al sector y que lo separa de la barriada San José de Palmete,

NORTE-tramo NORDESTE: constituye este limite el puente rodado sobre el canal de la Ranillas y la calle Salobreña, ambos elementos exteriores al sector, y siendo la referida calle el límite de la barriada La Doctora,.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 7/56

NORTE-tramo NOROESTE: la calle de Barrios Unidos, construida en los años 80 del pasado siglo, conforma el borde de sector, incluida en el mismo, cuya línea límite coincide con el cerramiento exterior de los terrenos de la Estación Logística Ferroviaria La Negrilla, que forma parte de la circunvalación ferroviaria de Sevilla.

OESTE:-VERTICE NOROESTE: Aquí se encuentra el acceso al puente (nuevo) sobre el ferrocarril, construido en 2005, junto a la rotonda de acceso ejecutada en el interior del sector. Desde esta situación también se accede al puente viejo, hoy de uso peatonal, y al Apeadero de Ferrocarril Padre Pío-Palmete perteneciente a la circunvalación ferroviaria de Sevilla.

OESTE: La calle Ronda Padre Pío delimita el sector, quedando exterior a mismo y separándolo de la barriada Padre Pío Palmete.

3.2.2. ELEMENTOS EXISTENTES INTERIORES DEL SECTOR

El CANAL ARROYO DE RANILLAS, cubierto con losas de hormigón (no visitable), atraviesa el sector de norte a sur, a una distancia variable entre 40 y 86 m. de límite oriental del sector, pasando en su extremo sur bajo la carretera de Mairena del Alcor (A-8028) y en su extremo norte bajo puente entre las barriadas de La Doctora y S. José de Pallmete

LA ZONA ESTE entre el Canal de Ranillas y calle Afecto esta tratada como ZONA VERDE, (ejecutada 2010-12) con arbolado, recorridos peatonales y plaza pavimentados, una PISTA MULTIFUNCIÓN (1.000 m²; sin complementos deportivos) y CARRIL BICI que, recorriendo la mayor parte de la margen oriental del canal (en su zona de servidumbre), enlaza al sur con la calle Afecto y, salvando el puente sobre el canal, con su prolongación hacia el norte por la margen occidental del canal en calle Loja.

El CENTRO DE SALUD DE PALMETE, construido en 2012, parcela de 1.500 m² y 2.495 m² en dos plantas, también se encuentra en esa Zona Este del sector.

La CARRETERA DE ACCESO A LA EDAR LA RANILLAS, discurre por el extremo sur de esa Zona Este de Sector, partiendo de la calle Afecto y pasando bajo la A-8028 en zona próxima al Canal Arroyo de Ranillas.



En la margen occidental del canal, en la confluencia de éste con calle Salobreña, están en uso dos equipamientos:

GUARDERÍA NUESTRA SEÑORA DE NAZARET (de 1990), dotación privada en parcela de 1.365 m² con edificación parcialmente de dos plantas, 477 m² construidos, con fachada a calle Salobreña.

CENTRO CÍVICO SOCIAL FRANCISCA OTONARTE, (de 1.990), dotación pública en parcela de 3.759 m² y con 711 m² construidos en dos plantas,

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 8/56



Algunos elementos abandonados y en ruinas:

Un tramo del CANAL DE RIEGO DEL VALLE INFERIOR DEL GUADALQUIVIR, sin uso y abandonado, discurre casi paralelo al límite occidental del sector (Ronda Padre Pio) a escasa distancia (14-35 m)

Las RUINAS DE UNA ANTIGUA HACIENDA (sólo afloran algunos restos de muros) se encuentran en la zona central del sector.





Elementos de viario interiores al sector:

La CALLE DE BARRIOS UNIDOS (2 carriles, aparcamiento en cordón en su lado sur, aceras, alumbrado público), construida a inicio de los años 80, discurre interior al límite Noroeste del sector

La ROTONDA DE ACCESO AL NUEVO PUENTE CONCEJAL JOSE GALLARDO (sobre FFCC), ejecutada en el interior de sector, conjuntamente con el nuevo puente, en 2005, cuenta con dos carriles, isleta central, acerado, alumbrado público).



Los CARRILES NORTE DE LA A-8028 (construida a inicios de los años 90), como se dijo arriba está incluida en el sector y constituye su límite sur (la mitad sur de esa carretera se encuentra en el TM de Alcalá de Guadaíra).

Por su posible incidencia en la urbanización y/o delimitacion parcelas edificables se señala la existencia de un COLECTOR OVOIDE 220 paralelo al canal de riego en borde occidental del sector

3.2.3. PAISAJE Y TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

En su conjunto, con excepción de los elementos descritos y algún árbol, los terrenos construyen un erial abandonado y sin uso.

Topográficamente los terrenos al oeste del canal del arroyo Ranillas conforman una plataforma bastante plana con ligera pendiente, menor del 1%, bajando de norte a sur, desde cota +19 en calle Barrios Unidos hasta cota +17 m sobre una poligonal situada entre 50 y 100 m de la A-8028, donde se produce un talud de unos 4 m baja a

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 9/56

una plataforma en la cota 13 m. hasta la A-8028, carretera que se eleva en talud sobre esa plataforma, estando en la cota +14 en el extremo oeste del sector, de +18 en la rotonda y ascendiendo algo mas para salvar, con puentes, los pasos del canal del Ranillas y de la carretera a la EDAR Ranillas

La “meseta” principal descrita, tiene otro desnivel menos brusco descendiendo en su borde occidental, formando una franja en cota +13 anexa a la Ronda Padre Pío, por la que discurre el antiguo canal de riego arriba mencionado.

Sobre gran parte de estos terrenos se pueden observar los montículos, restos ya asentados y cubiertos, causados por múltiples vertidos (ilegales) de escombros que durante mucho tiempo se efectuaron en este lugar.





La franja urbanizada como zona verde de terrenos entre el canal del Ranillas y el límite oriental del sector, también desciende, junto a la calle Afecto que la delimita, en pendiente algo mayor del 1% desde la cota +19 en el norte hasta la cota +15 en el sur, con la salvedad del talud que forma su borde oeste para alcanzar la cota del canal (+17./ +18) y la depresión en el extremo sur para formar el paso de la carretera de la EDAR bajo al A-80.28



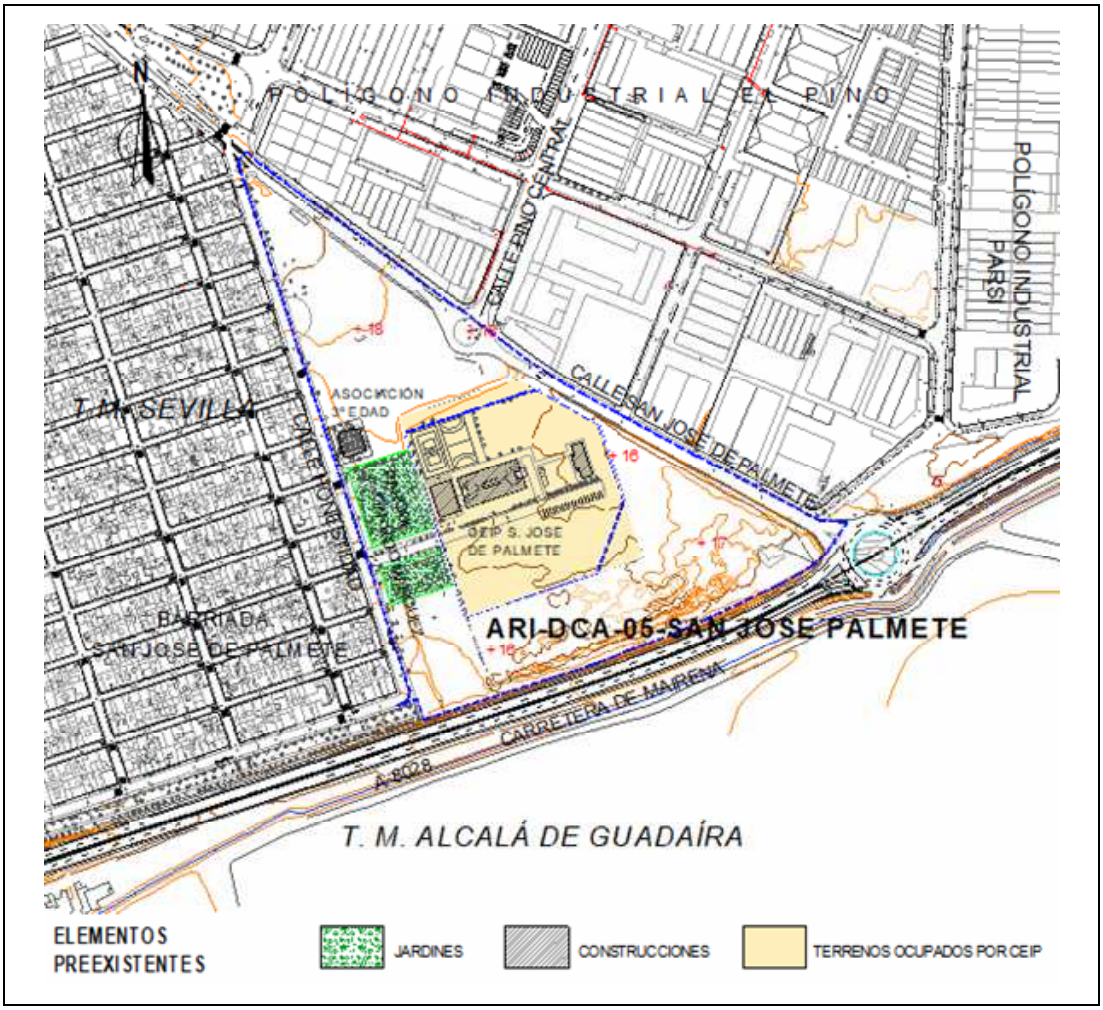
3.3. SUNC ARI-DCA-05- COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE

Suelo Urbano No Consolidado ARI-DCA-05, su límite exterior forma un triángulo rectángulo con su base sur en la carretera A-8028 y flanqueada por las barriadas San José de Palmete y el Polígono Industrial El Pino, quedando excluida del mismo la parcela del CEIP S José de Palmete enclavada en su interior. Su superficie es de 58.537 m² según Modificación Puntual 34 del PGOU, (58.564 m² en planimetría digital del geoportal de la gerencia municipal).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 10/56



Nota. Como se detalla mas adelante, en la presente ordenación conjunta se ajusta el límite de la isla enclavada en el interior, adaptándola a la parcela catastral del CEIP y al espacio necesario para trazar la nueva calle S. José de Palmete (Viario Principal Urbano en PGOU)

3.3.1. LÍIMITES DE ÁREA

3.3.1.1. DELIMITACION EN PGOU (MODIFICACION 34)

SUR: El límite exterior al Área lo constituye la Carretera autonómica A-8028-"vía borde de El Pino" (de doble calzada) perteneciente a la Red complementaria Metropolitana de Sevilla, que une la circunvalación de Sevilla SE-30 (A-4) con la A-92 y se prolonga hasta Mairena del Alcor. La rotonda del KM 1,8 de esta carretera, situada en el vértice oriental del ámbito, está prevista por el PGOU como único acceso desde esa vía al Área de Reforma Interior..

ESTE: La calle San José de Palmete constituye el límite Este del ARI, estando incluida en su ámbito. Su prolongación enlaza la A-8028 con los accesos a Sevilla. En punto intermedio del tramo dentro del ARI, una rotonda (D 30 m) construida en 2003 resuelve su encuentro con la calle Pino Central (eje principal del Polígono El Pino)) ,

OESTE: La calle Honestidad perimetral de la barriada S. José de Palmete, conforma el borde occidental del ámbito, siendo exterior al mismo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 11/56

ENCLAVE INTERIOR. Dentro de los límites anteriores, el PGOU excluye del ámbito del ARI los terrenos del CEIP S. José de Palmete. La delimitación determinada por el PGOU difiere en algunos puntos con otras referencias:

- Con la parcela catastral, excluyendo del enclave una superficie de 800 m², formando un chaflán en su vértice SE.

- Con la superficie realmente ocupada y vallada por el CEIP: excluye el referido chaflan de 800 m² y una banda de unos 12 m de ancho (1.246 m²) en su borde norte, que no pertenece a la parcela catastral.

No se han encontrado referencias históricas en catastro o en la ocupación del terreno que justifiquen esas particularidades en el trazado del enclave.



3.3.1.2. AJUSTE AMBITO DEL ENCLAVE.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 12/56

Conforme a lo anterior en este Avance de Plan Parcial e propone ajustar el ámbito DEL ARI-DCA-05 ALTERANDO LA DELIMITACION DEL ENCLAVE INTERIOR, en los siguientes términos:

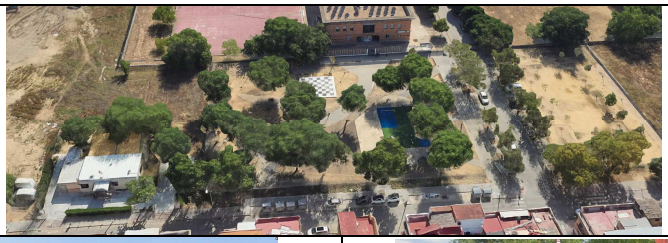
- En vértice Sudeste se recupera para el CEIP el límite de la parcela catastral, excluyendo del ámbito del ARI-DCA_05 el chaflán delimitado en el PGOU, quedando esa superficie incorporada al enclave interior.
- En Vértice Nordeste, donde la parcela catastral y vallado del colegio discurre paralela a la calle S. José de Palmete, se retranquea esa linea hacia el CEIP para permitir que el nuevo diseño de la referida vía, considerada Viario Principal Urbano con carácter de Sistema General por el PGOU, pueda contener doble carril en cada sentido y carril-bici. La franja de suelo excluida del enclave interior se incorpora a la superficie del ARI-DDCA-05.
- El resto del perímetro del enclave interior que se propone en este Avance mantiene el previsto por el PGOU y es coincidente con la parcela catastral, sin que se incorpore al enclave la franja actualmente ocupada por el CEIP al norte de su parcela catastral.

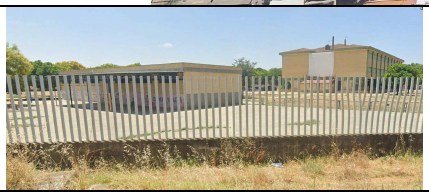
3.3.2. ELEMENTOS EXISTENTES INTERIORES DEL ÁREA

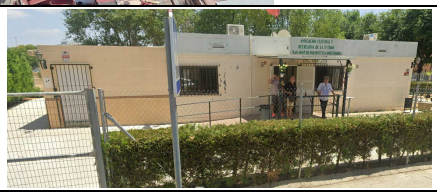
CENTRO DE ENSEÑANZA INFANTIL Y PRIMARIA CEIP S. JOSÉ DE PALMETE. Ocupa la zona central del área. Incluye edificaciones, campos deportivos y otros terrenos abiertos, estando el conjunto cercado por una valla de tubos metálicos. ENCLAVE INTERIOR EXCLUIDO DEL ÁMBITO (con las diferencias indicadas).

PARQUE INFANTIL FCO. GARRIDO MÁRQUEZ. (o Jardines Honestidad). Ocupa la franja de unos 50 m entre el CEIP y la calle Honestidad. Ejecutado en 2006, cuenta con una superficie de 5.189 m². incluyendo el acceso al centro educativo, todo ello vallado con cerca de tubos metálicos igual a la del colegio,

ASOCIACION CULTURAL Y RECREATIVA DE LA 3ª EDAD SAN JOSÉ DE PALMETE Y LA DOCTORA. Situada en calle Honestidad, con una parcela de 765 m² delimitada por valla, es una construcción `refabricada de 312 m² en una planta, construida en 2000 y utilizada como ambulatorio hasta construcción en 2012 del Centro Salud Palmete.







Elementos de viario interiores al sector:

CALLE SAN JOSÉ DE PALMETE, de doble dirección, dos carriles, aparcamiento en cordón en banda esta



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 13/56

3.3.3. PAISAJE Y TOPOGRAFÍA DEL ÁREA

En su conjunto, con excepción de los elementos descritos los terrenos construyen un erial abandonado y sin uso.

Topográficamente los terrenos conforman una plataforma bastante plana con ligera pendiente, menor del 1%, bajando de norte a sur, estando la porcion al norte del centro educativo sobre la cota +18 y formando una explanada entre el colegio y la A-8028 sobre la cota +16, con excepción de una ligera elevacion en las proximidades de esa carretera y rotonda (probablemente rellenos o vertidos)

4. PLANEAMIENTO

4.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Las barriadas de los “Palmetes” (S. José de Palmete, La Doctora y Padre Pío) surgen a mediados de los años 60 como parcelaciones ilegales en suelo calificado rústico en el Plan General de 1962, generalmente con viviendas autoconstruidas. Por estrategia de sus promotores, estas parcelaciones iniciales se establecieron en núcleos aislados entre si, dejando entre ellas los dos vacíos urbanos ámbito de la presente intervención.

A medida que sube la ocupación de estas parcelaciones crece la demanda de dotaciones y servicios mínimos, haciendo que en los años 70 el ayuntamiento empiece a intervenir remodelando y ordenando la zona y, en 1976, estando avanzada su colmatación, especialmente en S. José de Palmete y Padre Pío, se redacta un Plan Parcial que abarca la totalidad de los terrenos, aunque con costes inabordables por el municipio por lo que los trabajos pasan al Instituto Nacional de Urbanización (INUR) del Ministerio de Vivienda y, por expropiación, el Estado adquiere los terrenos, que se transmiten a la Comunidad Autónoma en 1983 (Real Decreto 3481/ de 28 de Diciembre), que los adscribe a EPSA (actual AVRA) por Decreto 262/1985 de 18 diciembre.

La zona industrial al este de los “Palmetes” (Polígono El Pino) se empieza a desarrollar en los 70 (aunque no previsto por el PGOU 1962, su implantación se basó en las tolerancias de las condiciones establecidas entonces por el “Polo de Desarrollo”) y sobre 1980 ya tiene una ocupación considerable en su eje norte sur, hasta las proximidades del área de esta intervención

En los 80 y 90 (PGOU 87) y sobre todo en el actual siglo (PGOU 2006), ya con la calificación de suelo urbano y urbanizable en el áreas de crecimiento de Sevilla a partir de la SE-30 y entre las A-92 y A-8028, se acelera su desarrollo urbano, estando en la actualidad urbanizado en su totalidad y edificado en su mayor parte, con excepción de los dos vacíos objeto de esta intervención.

OCUPACIÓN SOBRE 1980



mapa 3D CATASTRO-, blog, idee

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

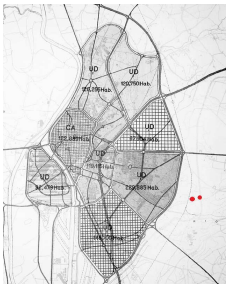
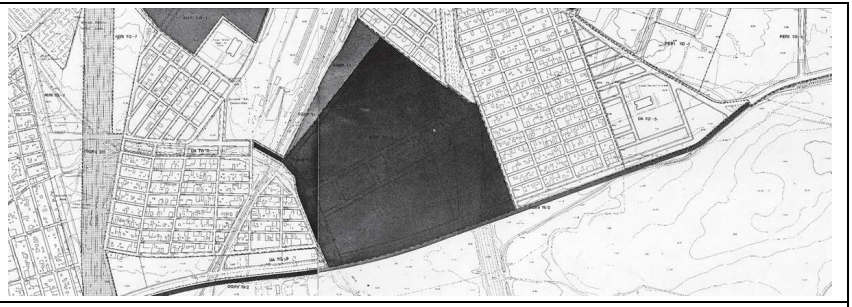
FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 14/56

OCUPACIÒN ACTUAL			

4.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

4.2.1. **EL PLAN GENERAL DE SEVILLA DE 1962** califica como Suelo Rustico los terrenos de los actuales barrios de Palmete, entonces integrados en zona agrícola.

4.2.2. **El PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SEVILLA DE 1987,** estando avanzada la consolidación de las barriadas de los Palmetes y el colindante polígono Industrial el Pino, califica unas y otro como Suelo Urbano,. También incluye como Sistemas Generales la actual A-8028 (SGRV 19, que denomina Carretera Borde Polígono El Pino Sur) y la Estación Logística Ferroviaria de la Negrilla (SGRF-11), además de la circunvalación A-92 (SGRV 2)

	
PGOU 1962	**PGOU 1987**

En cuanto a los dos ámbitos objeto de la presente ordenación, que permanecían como vacíos sin edificar., establece sendas unidades urbanísticas.

El ámbito del actual ARI-DCA-05 es calificado por el PGOU 1987 como Suelo Urbano estableciendo una Unidad de actuación con lal denominación de UA-TO-5. Su delimitación exterior similar al actual ARI pero incluyendo la parcela del Colegio Publico S. José de Palmete (construido 1985). Con uso global Residencial, 21.800 m² techo para 180 viviendas y 40.000 m² de dotaciones (18.000 m² espacios libres. 21.000 m2² educativo y 1.000 m² otros). Se considera el “remate” de la Barriada S. José de Palmete, proponiéndose como ordenación la extensión de la malla de esa barriada.

El ámbito del actual SUS-DCA-01 se califica en el PGOU 1987 como Suelo Urbanizable No Programado, sector SUNP-TO-4, con la misma delimitación que el actual sector pero añadiendo el puente sobre el ferrocarril, que conecta con barriada La Doctora, (ejecutado en 2005). Uso global Residencial, 124.000 m² de edificabilidad para 1.030 viviendas. No especifica dotaciones, ya que era de aplicación lo establecido por el entonces vigente Reglamento de Planeamiento, pero si indica la preferencia de situarlas en la zona del Canal de Ranillas como enlace con las tramas colindantes. Propone estructurar su ordenación con un eje Este-Oeste de conexión y actividad mixta, del alta densidad.

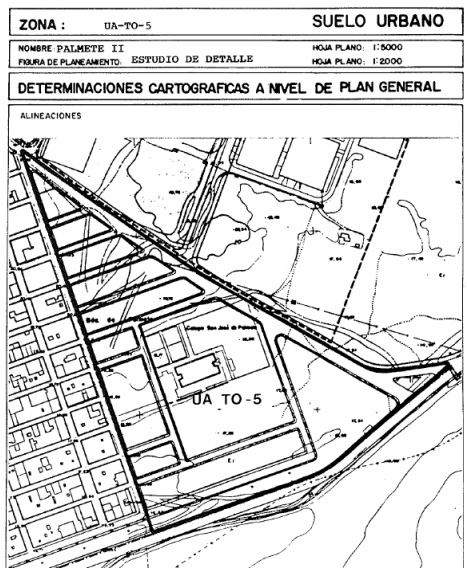
Es copia auténtica de documento electrónico

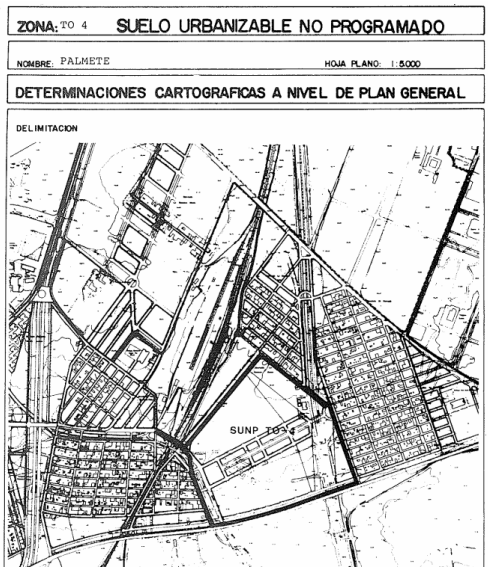
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 15/56

Ninguna de las dos actuaciones fue desarrollada conforme al PGOU 1987.

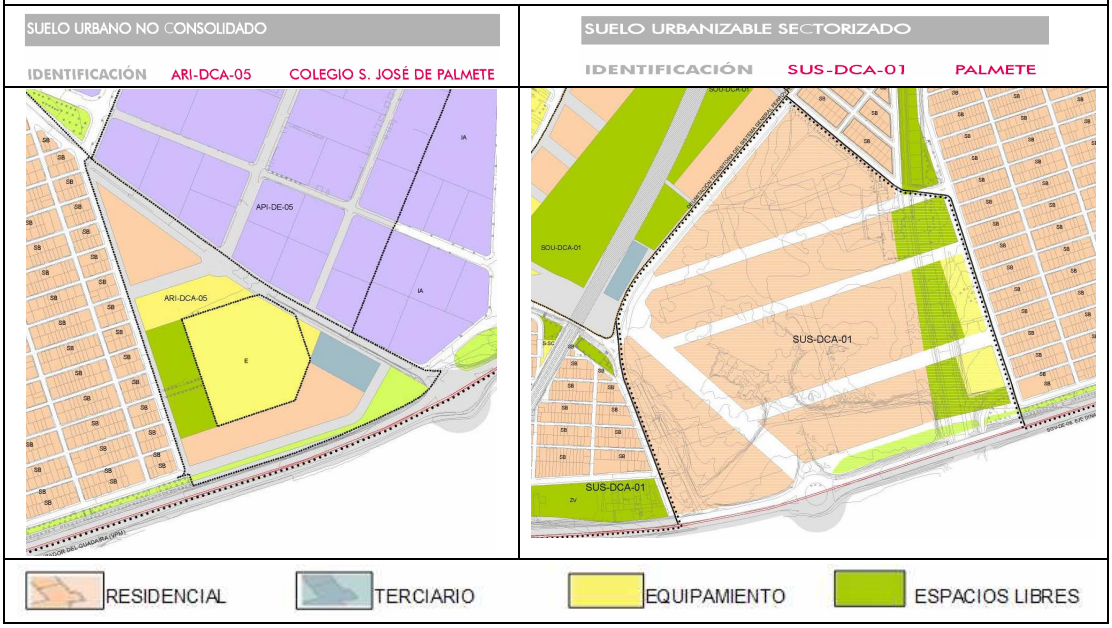
PGOU 1987





4.2.3. El PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006, AD 19/07/2006 (BOJA 174_07/09/06) ;AD TR 09/10/07 (BOJA 21_30/01/08) delimita las dos unidades urbanísticas que se incluyen en el presente desarrollo conjunto: suelo urbano no consolidado ARI-DCA-05-S. JOSÉ DE PALMETE y suelo urbanizable sectorizado SUS-DCA-01-PALMETE.

PGOU 2006 ORDENACIÓN PORMENORIZADA



El PGOU determina para cada una de estas dos unidades urbanísticas un área de Reparto independiente, por lo que ambas carecen de excesos o defectos de aprovechamiento

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 16/56

ARI.DCA-05	PERI AD 17/07/2009	NO TRAMITADO P. REPARCELACION	NO TRAMITADO P. URBANIZACIÓN
SUS-DCA-01	PP AD 09/08/2008	NO TRAMITADO P. REPARCELACION	NO TRAMITADO P. URBANIZACIÓN

NOTA.- Del SUS-DCA-05 en 2009 se redacta los proyectos de Reparcelación y Urbanización; no se tramitan.

4.2.3.3. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR 2009 DEL SUNC ARI-DCA-05 (sin efecto actual)

El ámbito definido por PGOU 2006 es el descrito con detalle en anterior apartado "ámbito de la intervención: delimitacion y descripción", esto es el triangulo rectángulo situado entre Barriada S. José de Palmete y el Polígono El Pino, del que se excluyen los terrenos del Centro de Enseñanza Infantil y Primaria CEIP S. José de Palmete, enclavado en su interior.

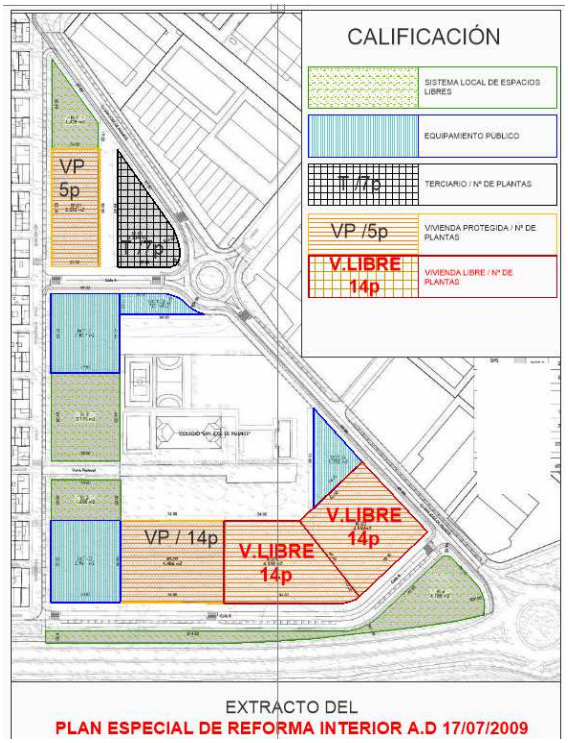
La ordenación que propone se apoya en la calle S. José de Palmete, límite con la zona Industrial y que el PGOU considera Viario Principal Urbano (VPU), y por ello con carácter de Sistema General, y la comunica con la barriada S. José de Palmete a través de dos viales. Además mantiene como Espacio Libre los jardines existentes (Parque F. Garrido Márquez) junto al colegio.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI-DCA-05, promovido por AVRA, titular de los terrenos, es Aprobado definitivamente el 17/07/2009 (BOP 262_10/11/2012).

Para obtener parcelas residenciales con mayor fondo, el PERI 2009 modifica la delimitación del ARI trasladando la parcela escolar enclavada en su ámbito, alejándola uno 26 m. de la carretera A-8028. Por lo demás la ordenación de PERI respeta básicamente la prevista por el PGOU y mantiene todos sus parámetros con la salvedad de:

- En aplicación del art. 2.2.8 de las NNUU del PGOU, manteniendo la edificabilidad. incrementa en el 5% el número total de viviendas (+17 viviendas protegidas), quedando en 365 viviendas (167 viviendas protegidas)

- Incrementa en 4.553 m² (+33,6%) la superficie dedicada a dotaciones (Espacios Libres y Equipamientos)



EXTRACTO DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR A.D 17/07/2009

ARI-DCA-05 PERI AD 2009

USOS	SUPERFICIE M2	M2T	MÁXIMO VIVIENDAS
VP	7.376,00	14.975,00	167
VL	9.118,00	20.954,00	198
TOTAL RESIDENCIAL	**16.494,00**	**35.929,00**	**365**
TOTAL TERCIARIO	2.334,00	7.000,00	0
TOTAL LUCRATIVO	**18.828,00**	**42.929,00**	
EELL	10.297,00		
EQUIPAMIENTO	7.802,00		
TOTAL DOTACIONES	**18.099,00**		

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 17/56

4.2.3.4. PLAN PARCIAL 2008 DEL SUS- DCA-01 (sin efecto actual)

El ámbito definido por PGOU 2006 es el descrito con detalle en anterior apartado “ámbito de la intervención: delimitacion y descripción”, esto es el pentágono irregular comprendido entre la A-8028, la Estación de la Negrilla, y las barriadas Padre Pío, La Doctora y San José de Palmete

La ordenación que propone establece la comunicación, exigida por el PGOU, entre la rotonda del KM 0,8 de la A-8028 al sur del sector y la de acceso al puente Concejal J- Gallardo sobre el ferrocarril al noroeste del ámbito, vial considerado por el PGOU como Viario Secundario (VS)–Eje Conector Intersectorial. Desde este vial establece una trama de viales este-oeste, paralelos a la A-8028 hasta la barriada S. Jose de Palmete, salvando el Canal del Ranillas.

Especifica como parte de la reserva de SIPS tanto la guardería infantil como el Centro Cívico existentes entonces.

Además de calificar la mitad norte de la sección de la A-8028 (porción en término municipal de Sevilla) como Sistema General Viario (parte del SGV-DE-06) en el sector, el PGOU 2006 marca la zona oriental del sector, incluyendo el canal del Ranillas, como Sistema General de Espacios Libres (porción del SGEL-DE-14-parque lineal del Ranillas y Parque infanta Elena). También indica esa zona oriental como lugar preferente para la implantación de equipamientos locales.

El Plan Parcial (PP) del SUS-DCA-05, promovido por AVRA, propietaria mayoritaria de los terrenos, es Aprobado definitivamente el 9/08/2008 (BOP 171_24/07/2012),

La morfología de la ordenación establecida por el PP 2008 sigue las directrices del PGOU aunque reduciendo los pasos de interconexión con barriada S. José de Palmete, potenciando en su lugar la salida hacia el norte, a través de calle Loja que comunica el sector con viario principal urbano (VPU). Mantiene la edificación de los equipamientos entonces existentes, ajustando sus parcelas a la ordenación (Guardería y Centro Cívico No el Centro de Salud, entonces no construido). Localiza los equipamientos y terciario en parcelas perimetrales y el residencial y espacios libres en la zona central.

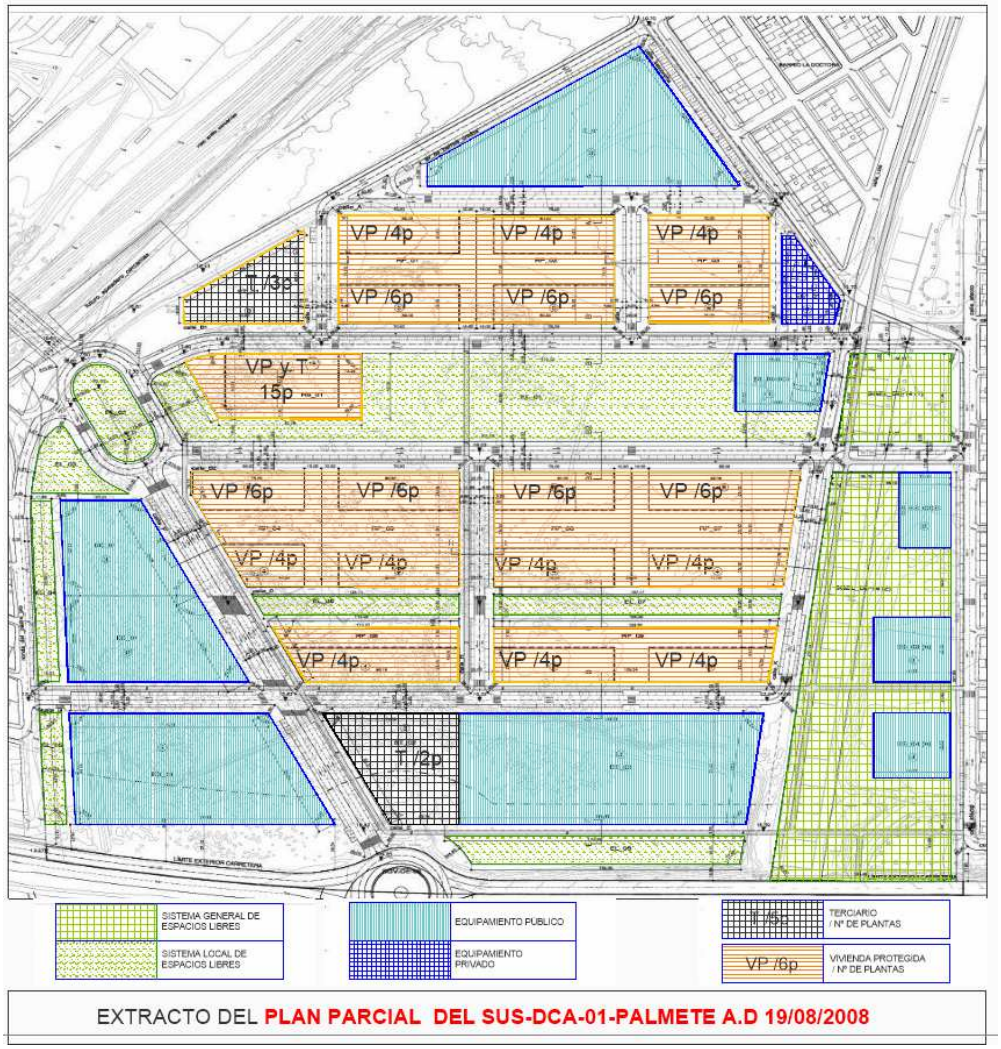
El Plan Parcial aprobado en 2008, además de ajustar ligeramente las superficies previstas en el PGOU:

- En aplicación del art. 2.2.8 de las NNUU del PGOU, manteniendo la edificabilidad. eleva en el 5% el número total de viviendas (+54 viviendas protegidas), quedando en 1.198 viviendas, todas ellas viviendas protegidas)
- Incrementa en 5.797 m² (+ 8,3%) la superficie dedicada a dotaciones (Espacios Libres y Equipamientos), sin computar los 1.370 m² de la guardería existente que, contrariamente al criterio del n PGOU, no computa entre los SIPS.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 18/56



EXTRACTO DEL **PLAN PARCIAL DEL SUS-DCA-01-PALMETE A.D 19/08/2008**

SUS-DCA-01 PALMETE (PP AD)

USOS	SUPERFICIE M2	M2T	MÁXIMO VIVIENDAS
VP	54.452,94	113.566,91	1.198
VL	0,00	0,00	0
TOTAL RESIDENCIAL	**54.452,94**	**113.566,91**	**1.198**
TOTAL TERCIARIO	8.458,66	13.004,58	0
TOTAL LUCRATIVO	**62.911,60**	**126.571,49**	
EELL	27.951,84		
EQUIPAMIENTO	47.758,50		
TOTAL DOTACIONES	**75.710,34**		

Es copia auténtica de documento electrónico

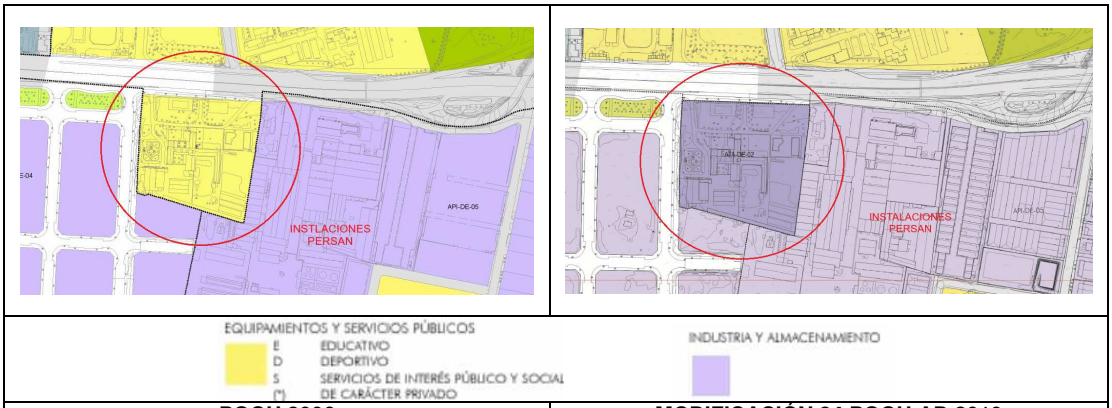
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 19/56

4.3. PLANEAMIENTO: VIGENTE: DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS.

Para las unidades urbanísticas SUNC_ARI-DCA-05-S. JOSÉ DE PALMETE y SUS-DCA-01-PALMETE, el planeamiento vigente de aplicación es la **MODIFICACIÓN PUNTUAL 34 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA 2006 de Sevilla, que fue aprobado definitivamente el 21/11/2019 (BOP 102_05/05/2020), dejando sin efecto tanto el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI-DCA-05 AD en 2009 como el Plan Parcial (PP) del SUS-DCA-05 AD en 2008.**

La Modificación 34 del TR del PGOU de Sevilla se tramita para recalificar un equipamiento educativo local (ocupado por un Centro de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía) en suelo urbano situado en la margen sur de la A-92 como Industria Abierta posibilitando con ello la ampliación de las colindantes instalaciones industriales de PERSAN.



PGOU 2006	MODIFICACIÓN 34 PGOU AD 2019

Para ello esa Modificación delimita el Área de transferencia de Aprovechamientos ATA-DE-02-AMPLIACION INSTALACIONES DE PERSAN, calificando la totalidad de sus 3,1 Has. como Industria Abierta; del aprovechamiento resultante de esta actuación se generan además 2.895 m² de suelo para dotaciones Locales.

Conforme a lo previsto por art. 36.2.a.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA ley 7/2002 de 17 diciembre) vigente en la fecha de AD de la Modificación 34 del PGOU de Sevilla, y actualmente por el vigente Reglamento General de la Ley de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA) en su art. 119.c), las Innovaciones de un Instrumento de Planeamiento que desafecten equipamientos comunitarios básicos deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio.

Calificando el Modificado referido el 100% de su ámbito como uso industrial, la superficie de equipamiento a compensar asciende a 3,4 Has. Según Ficha Urbanística del Modificado 34 del PGOU:

31.122,00 M²S	Relocalizacion superficie dotacional centro de servicios sociales de la A-92
2.895,00 M²S	Relocalización dotaciones derivadas de nuevos aprovechamientos de la ATA-DE-02
34.017,00 M²S	(Según ficha urbanística ATA-DE-02)

EL Modificado del PGOU aprobado en 2019 designa al SUNC_ARI-DCA-05-S y al SUS-DCA-01 como los ámbitos donde deben relocalizarse las indicadas 3,4 Has. de equipamientos procedentes del ATA-DE-02, especificando las superficies que corresponden a cada ámbito:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 20/56



	del CSS A92	de ATA-DE-02	SUMA M²
Relocalizacion en ARI-DCA-01	25.600,00	0,00	25.600,00
Relocalización SUS-DCA-01	5.525,00	2.895,00	8.420,00
TOTAL RELOCALIZACIÓN DOTACIONES	**31.125,00**	**2.895,00**	**34.020,00**
(Según fichas ARI-DCA-05 y ARI-DCA-01. *No se considera significativa diferencia 3 m² con ficha de ATA-DE-02*)			

Como se ha dicho mas arriba, las ordenaciones detalladas aprobadas en el PP del SUS-DCA-05 y en el PERI del ARI-DCA-05 incrementaron en 1 Has. la superficie dedicada a Sistemas Locales (espacios públicos y equipamientos) respecto a lo determinado por el PGOU 2006:

M² SISTEMAS LOCALES	PGOU 2006	diferencia	PP/ PERI AD
TOTAL ARI-DCA-05	**13.546,00**	4.553,00	18.099,00
TOTAL SUS-DCA-01	**69.912,92**	5.797,42	75.710,34
TOTAL CONJUNTO	**83.458,92**	**10.350,42**	**93.809,34**

La Modificación Puntual 34 del PGOU consolida la superficie de sistemas locales establecida por los respectivos planeamientos de desarrollo antes indicados, superficie a la que ahora ha de sumarse la de las dotaciones locales a relocalizar procedentes del ATA-DE-02.

Por, tanto, el total de superficie de sistemas locales propios y relocalizados a implantar, conforme a los datos de superficie de la Modificación Puntual del PGOU resultan 43.699 m² en el ARI-DCA-05 (que supone el 74,7% de su ámbito) y 84.130 m² en el SUS-DCA-01 (34,7% de su superficie):

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 21/56

DOTACIONES LOCALES (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS) EN PLANEAMIENTO VIGENTE

M2 SECTOR (MOD.PGOU) 58.537		ARI-DCA-05 EN MOD 34					
ARI-DCA-05		**SSLL ≡ PERI AD**	**RELOCALIZACIÓN**		**TOTAL RELOCALIZACION DOTACIONES**	**TOTAL DOTACIONES MOD 34 PGOU**	**% S/SECTOR**
			DE ATA-02	DE CSS A92			
EELL	EELL	10.297,00	0,00	0,00	0,00	**10.297,00**	17,6%
EQUIPAMIENTOS	SIPS EDUCATIVO DEPORTIVO	7.802,00	0,00	25.600,00	25.600,00	**33.402,00**	57,1%
TOTAL DOTACIONES ARI		**18.099,00**	**0,00**	**25.600,00**	**25.600,00**	**43.699,00**	**74,7%**
	% S/ SUP. SECTOR	30,9%			43,7%	**74,7%**	

M2 SECTOR (MOD.PGOU) 244.990		SUS-DCA-01 EN MOD 34					
SUS-DCA-01		**SSLL ≡ PP AD**	**RELOCALIZACIÓN**		**TOTAL RELOCALIZACION DOTACIONES**	**TOTAL DOTACIONES MOD 34 PGOU**	**% S/SECTOR**
			DE ATA-02	DE CSS A92			
EELL	EELL	27.951,84	0,00	0,00	0,00	**27.951,84**	11,4%
EQUIPAMIENTOS	SIPS EDUCATIVO DEPORTIVO	47.758,50	2.895,00	5.525,00	8.420,00	**56.178,50**	22,9%
TOTAL DOTACIONES SUS		**75.710,34**	**2.895,00**	**5.525,00**	**8.420,00**	**84.130,34**	**34,3%**
	% S/ SUP. SECTOR	30,9%			3,4%	**34,3%**	

M2 SECTOR (MOD. PGOU) 303.527	CONJUNTO ARI-DCA-05 Y SUS-DCA-01 EN MOD 34 PGOU					
CONJUNTO	**SSLL**	RELOCALIZACIÓN		**TOTAL RELOCALIZACION DOTACIONES**	**TOTAL SUELO DOTACIONES MOD 34 PGOU**	**% S/SECTOR**
		DE ATA-02	DE CSS A92			
EELL	38.248,84	0,00	0,00	0,00	**38.248,84**	12,6%
EQUIPAMIENTOS	55.560,50	2.895,00	31.125,00	34.020,00	**89.580,50**	29,5%
TOTAL DOTACIONES ARI-DCA-O5 + SUS-DCA-O1	**93.809,34**	**2.895,00**	**31.125,00**	**34.020,00**	**127.829,34**	**42,1%**
% S/ SUP. SECTOR	30,9%			11,2%	**42,1%**	

En cuanto a las dotaciones de sistemas generales, el Modificado recobra los valores establecidos por el PGOU 2006, que se refieren a los incluidos en el SUS-DCA-01:

- 10.869 m² de Sistema General Viario SGV-DE-06-EJE DINAMIZADOR DEL GUADAIRA, que corresponde a la porción de la Carretera A-8028 contenida en la delimitación del Sector
- 20.000 m² de Sistema General de Espacios Libres, correspondientes a la porción de SGEL-DE-14-PARQUE LINEAL DEL RANILLAS Y PARQUE INFANTA ELENA dentro del Sector, que incluye la superficie del canal cubierto del arroyo Ranillas.

Para el resto de las determinaciones urbanísticas del ARI-DCA-05-S y del SUS-DCA, la Modificación Puntual 34 del PGOU se retrotrae a los valores establecidos por el Texto Refundido del PGOU 2006 de Sevilla sin referencia a la ordenación ni a los valores resultantes de los respectivos planeamientos de desarrollo

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 22/56

aprobados en 2009 y 2008: Así, recupera la delimitacion y superficie del PGOU para ambas áreas, mantiene clasificación y categoría de suelo, así como las respectivas Áreas de Reparto, de las que una y otra unidad constituyen sector único por lo que no se produce exceso o defecto de aprovechamiento. Igualmente mantiene la ordenación pormenorizada, edificabilidad, número de viviendas, etc. establecidas por el PGPOU 2006.

En el cuadro siguiente se reproducen los valores establecidos por el Modificado 34 del PGOU:

		MOD 34 PGOU AD 21/11/2019 (BOP 102_05/05/2020)		
		FICHAS URBANISTICAS		
		ARI_DCA_05	**SUS_DCA_01**	**CONJUNTO**
OE	M2 SUP TOTAL	58.537	244.990	303.527
OE	M2 SUELO PÚBLICO ASOCIADO	8.032	18.000	26.032
OE	M2 SUP TOTAL CON APROVECHAMIENTO	50.505	226.990	277.495
OE	ÁREA REPARTO	CA-05/UR	CA-01/UZ	
OE	AM (UAs/m²))	0,7907	0,4592	**0,5195**
OE	AO (Uas)	39.934	104.233	144.167,40
OE	AS (Uas); 90% AO	35.941	93.810	129.750,66
OE	CESION AYTO (Uas) 10% AO	3.993	10.423	14.416,74
OE	EXCESO APROVECHAMEINTO (UAs)	0	0	0,00
OE	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
OE	COEF EDIF. M2T/M2S	0,85	0,56	0,61
	COEF.PONDERACION VL	1,00	1,00	1,00
	COEF.PONDERACION VP	0,80	0,80	0,80
	COEF.PONDERACION T	1,00	1,00	1,00
OP-PREC	M2T MAXIMA EDIF. LUCRATIVA	42.929	127.114	170.043,00
OP-PREC	M2T VL	20.954	0	20.954,00
OP-PREC	M2T VP	14.975	114.403	129.378,00
OP-PREC	M2T TERCIARIO	7.000	12.711	19.711,00
OE	MÁXIMA DENSIDAD VIVIENDAS	59,50	47,00	49,39
OE	MÁXIMO Nº VIVIENDAS	348	1.151	1.499
OE	MINIMO Nº VP	150	1.144	1.294
OE	MINIMO % APROV. VP S/ AO	30,00 %	87,8053%	71,79%
OP-PREC	APROV VL (Uas)	20.954,00	0,00	20.954,00
OE	MÍNIMO APROV. VP (UAs)	11.980,00	91.522,40	103.502,40
OP-PREC	APROV TERCIARIO (Uas)	7.000,00	12.711,00	19.711,00
SUMA DOTACIONES LOCALES Y RELOCALIZACIÓN		**43.699,00**	**84.130,34**	**127.829,34**
OP-PREC	M2S ESPACIOS LIBRES	10.297,00	27.951,84	38.249
OP-PREC	M2S SIPS	7.802,00	47.758,50	55.561
OP-PREC	M2SEDUCATIVO			
OP-PREC	M2S DEPORTIVO			
OP_PREC	RELOCALIZACION DOTACIONES CORRESPONDIENTES A ATA-DE-02-PERSAN	25.600,00	8.420,00	34.020
TOTAL SSGG		**0,00**	**30.869,00**	**30.869,00**
OP-PREC	SSGG EL	0,00	20.000,00	20.000
OP-PREC	SSGG VIARIO	0,00	10.869,00	10.869

Nota:

OE	*ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*
OP-PREC	*ORDENCIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 23/56

Aunque, se ha repetido, ambas áreas conservan en este planeamiento su situación y parámetros urbanísticos, el **Modificado 34 del PGOU 2006 establece autorizaciones y condiciones que permiten un planeamiento de desarrollo conjunto para los dos ámbitos**, aunque sin precisar el procedimiento para ello:

- ***Se autoriza la Ordenación conjunta (de ARI-DCA-05 y SUS-DCA-01) mediante un único Plan Parcial.***
- ***El Plan Parcial podrá sin incremento de aprovechamiento, densidad o edificabilidad localizar libremente las dotaciones, los usos y las edificabilidades en cualquiera de las dos áreas.***
- ***Igualmente, el Plan Parcial podrá delimitar una o varias unidades de ejecución para la totalidad del ámbito de ordenación.***
- ***En el supuesto de que parte de la edificabilidad del ARI-DCA-05 se traslade al SUS.DCA-01, deberá preverse la ejecución simultanea de los dos ámbitos.***
- ***Los propietarios de suelo mantendrán sus derechos y deberes conforme a la clase de suelo donde se incluyan. Del mismo modo, los propietarios de suelo mantendrán el aprovechamiento subjetivo que les corresponda por su pertenencia a uno u otro ámbito***

Respecto a las dotaciones, además de la relocalización antes detallada de las provenientes del ATA-DE-02, añade algunas condiciones en el SUS-DCA-01:

Destinar a Biblioteca de Barrio (mínimo 570 m² de suelo) como parte de Lola reserva de SIPS sociocultural

Prever parcela de 1.500 m² para SIPS de Salud (desde 2012 ya esta en servicio el Centro de Salud Palmete), en parcela de esa superfice),

Como Parte de reserva de SIPS debe preverse traslado de Guarderia Infantil. Ntra. Sra. Nazaret (se refierea a la construida en 1990, con parcela de de 1.356 m²)

Como Parte de reserva de SIPS debe preverse traslado de Centro Cívico Social (se refiere al Centro F. Oyonarte, construido 1990, con parcela de de 3.278 m²)

Respecto a los Sistemas Generales incluidos en el SUS-DCA-01 se permiten adaptaciones a su trazado y localización siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha urbanística.

La Modificación 34 del PGOU AD 2019, como ya hiciera el PGOU 2006, especifica para la gestión del sector SUS-DCA-01 el Sistema de Compensación. Ni el PGOU ni la Modificación Puntual 34 concretan el Sistema de Gestión para el Área de Reforma Interior ARI-DCA-05, aunque si lo hizo el PERI aprobado en 2009 indicando el Sistema de Compensación. En este avance se mantiene la propuesta de Sistema de Compensación para ambas áreas, de un sólo propietario para el caso de ARI-DCA-05, con al colaboración entre una y otra área en la forma descrita en el apartado Aprovechamiento-Participación de esta Memoria

Se incluyen a continuación las **FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS** para **el ARI-DCA-05-S. JOSÉ DE PALMETE y para el SUS-DCA- PALMETE, por la MODIFICACIÓN PUNTUAL 34 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA 2006 de Sevilla, aprobado definitivamente el 21/11/2019 (BOP 102_05/05/2020)**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 24/56

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA 04/11/2025

VERIFICACIÓN Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C PÁG. 25/56

Modificaciones
Puntuales

FICHA DE DETERMINACIONES MODIFICADA DEL ARI-DCA-05, COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el dia 21 NOV 2019

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN **ARI-DCA-05** **COLEGIO S. JOSÉ DE PALMETE**

BARRIO CIUDAD	CA-2	HOJA	16-16	ÁREA DE REPARTO	CA-05/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7907 UA/m2

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA).

Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Palmete, como espacio de transición tipomorfológica, reequipamiento del barrio y definición de un nuevo frente urbano hacia el viario intersectorial de borde noroeste, que vendrá a relacionar las áreas industriales del Polígono El Pino con las residenciales de Palmete. La ordenación detallada integra el colegio existente e incorpora usos residenciales y terciarios atendiendo a las características del área.

Otras condiciones para su desarrollo:

En esta área, en ordenación conjunta con el SUS-DCA-01, se deberán relocalizar 25.600 M2 dotacionales trasladados del Centro de Servicios Sociales de la A-92 (nueva ATA-DE-02).

Las dotaciones locales previstas en esta ficha ya incluyen los nuevos 25.600 M2 relocalizados, así como su ampliación prevista en el PERI aprobado.

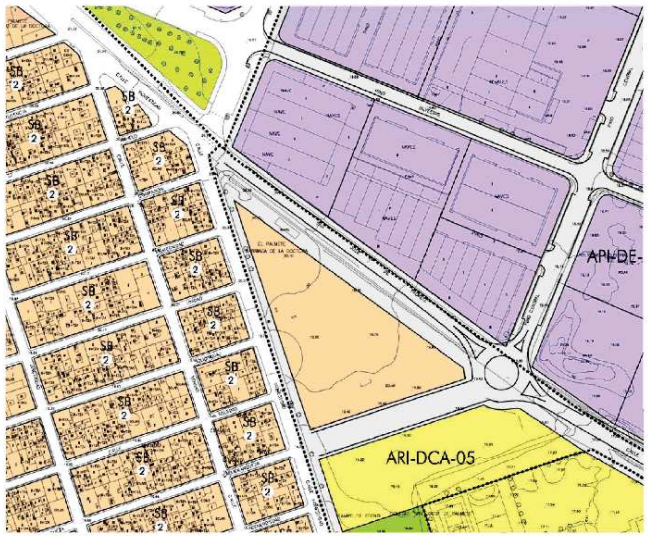
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPERFICIE M2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PARA SISTEMAS ASOCIADOS	APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO UA/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
58.527	50.505	8.022	0,7927	39.924	35.931	3.993	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	DENSIDAD MÁXIMA viv/ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDAS (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDAS (%)
RESIDENCIAL	0,85	42.929	85,50	368	160	11.980	50%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA — ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DESCRIPCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m2t	COEF. PONDERACIÓN USOS	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE DE SUELO EDIFICABLE M2s	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	30.954	1,00	1,05	30.954			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	14.975	0,80	1,00	11.980			
SERVICIOS TERCIARIOS	7.000	1,00	1,00	7.000			EXCLUSIVO
TOTAL	42.929						
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				56,67%	VARIOS (TOTAL)		Según ordenación pormenorizada.
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de suelo es aproximada		
10.287	25.442			0			

GESTIÓN — PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN — SEGUNDO CUATRIENIO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se autoriza la ordenación conjunta de esta área con el SUS DCA 01 mediante un único Plan Parcial. El Plan Parcial podrá, sin incremento de aprovechamiento, densidad o edificabilidad localizar libremente las dotaciones, los usos y las edificabilidades en cualquiera de las dos áreas.
Igualmente, el Plan Parcial podrá delimitar una o varias unidades de ejecución para la totalidad del ámbito de ordenación.
En el supuesto de que parte de la edificabilidad de este ámbito se traslade al sector SUS-DCA-01, deberá proverse la ejecución simultánea de los dos ámbitos.
Los propietarios de suelo mantendrán sus derechos y deberes, conforme a la clase de suelo donde se incluyan. Del mismo modo, los propietarios de suelo mantendrán el aprovechamiento subjetivo que les corresponda, por su pertenencia a uno u otro ámbito.

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía
AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA)

VERIFICACIÓN
Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C
FIRMADO POR
JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
04/11/2025
PÁG. 26/56

Modificaciones
Puntuales

FICHA DE DETERMINACIONES MODIFICADA DEL SUS-DCA-01, PALMETE.

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

21 NOV 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN **SUS-DCA-01 PALMETE**

BARRIO CIUDAD	HOJA	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
CA-2	**15-16**	**CA-01/UZ**	**0,4592 UA/m2**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

SUNP TO 4 del PGOU 87 no desarrollado. La ordenación de este sector se suma a la reestructuración y recualificación que aportará al sector de Palmete el traslado de la estación de contenedores de La Negrilla y la implantación del nuevo apeadero de mercancías, incorporando los suelos liberados y posibilitando el reequipamiento y la cohesión urbana entre las barriadas de San José de Palmete, Padre Pío y La Doctora, áreas consolidadas y contiguas con el sector. La estructura interna del mismo deberá contribuir a resolver la continuidad estructural y funcional entre todas ellas, por lo que debe tender elementos de continuidad mejorando las condiciones de borde. Pide especial de integración se confía al viario de entrada del nuevo puente previsto sobre el FFCC de la Negrilla y la vía estructural del borde de Palmete, así como, a nivel interno, a nuevos viarios 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).

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 artículo 2.2.7 de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha. De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerar 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 refuerzan el resto de las condiciones establecidas. Localización de equipamientos y espacios libres formalizando un parque lineal equipado que confluye en el apeadero de RENFE, como elemento de centralidad del área, y espacios libres y equipamientos asociados a la banda del canal del Rabillas, recuperado como corredor verde. Parte de las reservas de SIPS sociocultural se destinará a biblioteca de barrio (5/70 M2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales. Parte de la reserva de SIPS deberá prevenirse para el traslado de la Guardería Infantil Ntra. Sra. de Nazaret y Centro Cívico Social existentes, que se verán afectados por la ordenación prevista.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las Normas Urbanísticas.
- Entre las dotaciones dotacionales, el Plan Parcial deberá prever una parcela de 1.000 M2 de suelo para el uso S-S, Servicios de Interés Público y Social de Salud, en cumplimiento de convenio suscrito con la Consejería de Salud.
- En este sector, en ordenación conjunta con el ARI DCA 5, se deberán relocalizar 5.525 M2 dotacionales trasladados del Centro de Servicios Sociales de la A-92 y 2.895 M2 como compensación del nuevo aprovechamiento industrial previsto en la nueva ATA-DE-02, así como se deberá mantener la superficie de dotaciones del Plan Parcial aprobado.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPERFICIE M2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
264.990	220.020	18.000	0,4592	101.004	99.810	10.420	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2t	DENSIDAD MÁXIMA Viv/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDAS (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDAS (%)
RESIDENCIAL	0,5800	127.714	47,09	1.151	1.744	51.522	51,03%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m2t	COEF. PONDERACIÓN USOS	COEF. LOCALIZACIÓN	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES
VIVIENDA PROTEGIDA	114.453	0,90	1,00	1,00	51.522	* Sistema General Viario Interior SGV-DE-08 Eje Guadaira-Guadalquivir. ** Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-DE-14 Parque Lineal de Rabilla y Parque Interior Palmete.
SERVICIOS TERCIARIOS	12.711	1,00			12.711	
TOTAL	127.164				164.233	
CESIONES VIN MAS DEL SUELO (M2)		VIARIO/TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GRAL. (VALOR INCLUIDO) (M2)		10.869		23.059		
DOTACIONES PRIVADAS (TOTAL)		27.951,04 M2 de espacios libres y 47.750,93 M2 de equipamientos, más 5.525 M2 y 2.895 M2 de nueva cesión en parcelas				

GESTIÓN

PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Se aulariza la ordenación conjunta de esta área con el ARI-DCA-05 mediante un único Plan Parcial. El Plan Parcial podrá, sin incremento de aprovechamiento, densidad o edificabilidad localizar libremente las dotaciones, los usos y las edificabilidades en cualquiera de las dos áreas. Igualmente, el Plan Parcial podrá delimitar una o varias unidades de ejecución para la totalidad del ámbito de ordenación. En el supuesto de que parte de la edificabilidad del ARI-DCA-05 se traslade a este ámbito, deberá preverse la ejecución simultánea de los dos ámbitos. Los propietarios de suelo mantendrán sus derechos y deberes, conforme a la clase de suelo donde se incluyan. Del mismo modo, los propietarios de suelo mantendrán el aprovechamiento subjetivo que les corresponda, por su pertenencia a uno u otro ámbito.	

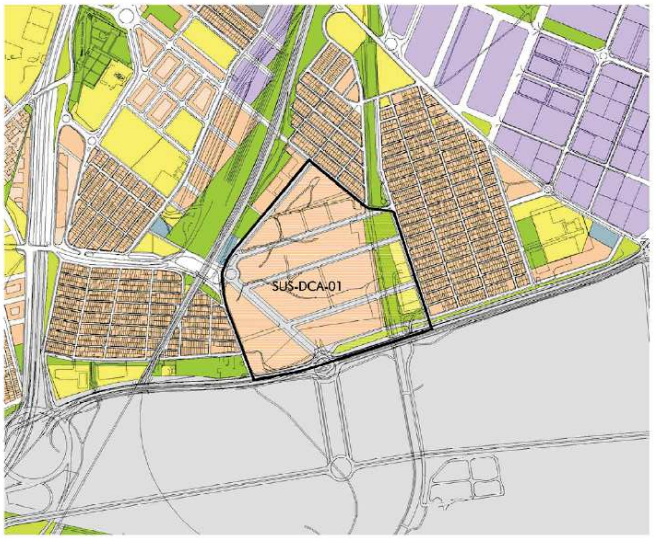
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

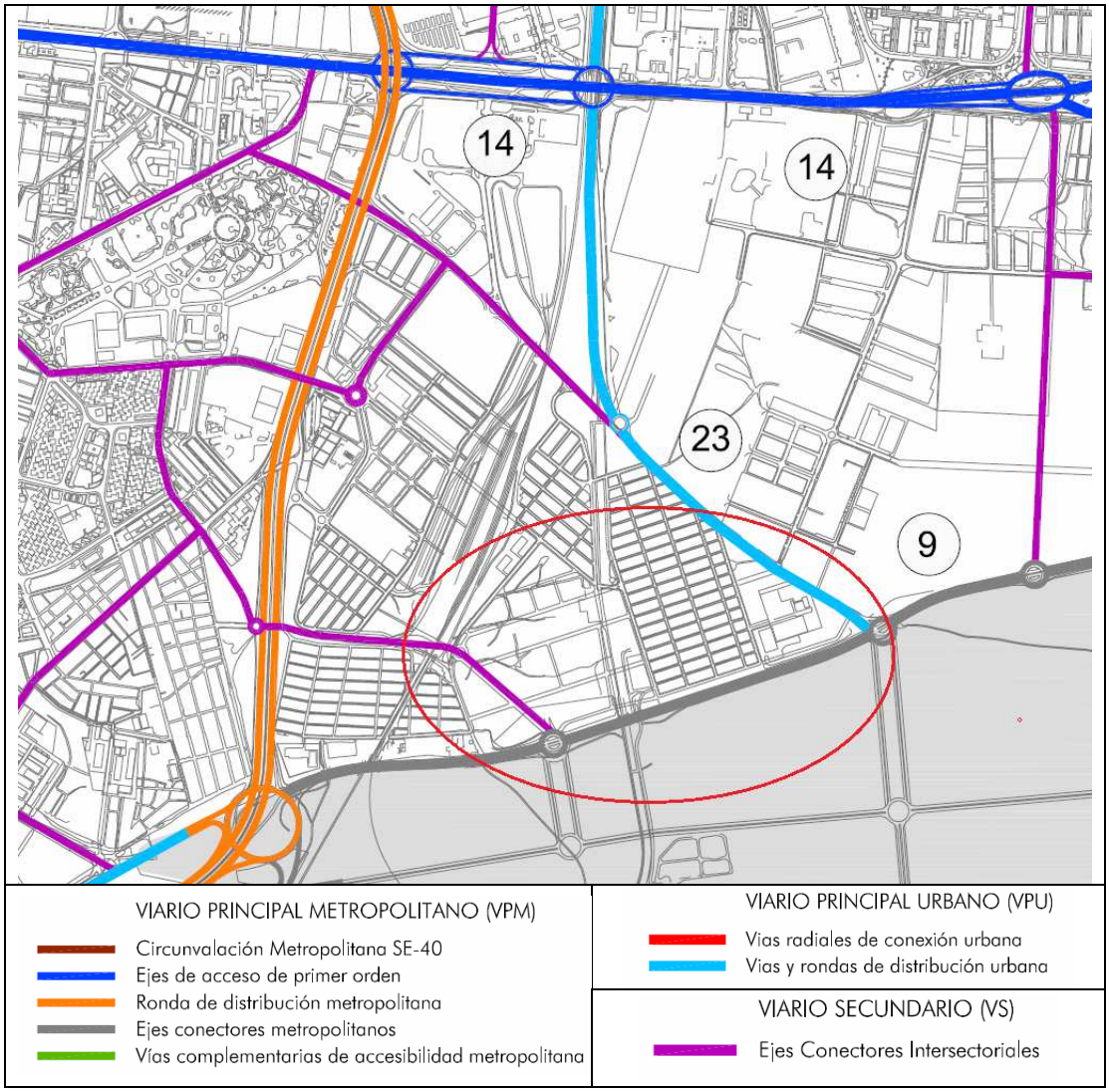


Es copia auténtica de documento electrónico

4.4. PLANEAMIENTO VIGENTE: OTRAS DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO

4.4.1. RED VIARIA

La estructura urbana y jerarquía viaria establecida por el PGOU 2006, afecta a los viales de las dos áreas objeto de la presente ordenación:



- La carretera autonómica A-8028 que conforma el borde sur de ambas zonas, ejecutada a inicio de los años 90, estaba definida por el PGOU 2006 como Sistema General Viario SGV-DE-O6, con jerarquía de VIARIO PRINCIPAL METROPOLITANO constituyendo el EJE DINAMIZADOR DEL GUADAIRA

- En el ARI-DCA, la (existente) calle San José de Palmete que compone su borde occidental y lo separa del Polígono industrial el Pino, en PGOU 2006 forma parte del DISRIBUIDOR URBANO ARROYO, MIRAFLORES-RIO GUADAIRA , con la jerarquía de VIARIO PRINCIPAL URBANO (VPU) por lo que, según art. 6.6.20.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, forma parte de la estructura general y orgánica del plan general y tiene carácter de Sistema General (aunque la Ficha Urbanística del área no lo especifica, se incluye como Sistema General en la Estructura del Territorio).

Es copia auténtica de documento electrónico

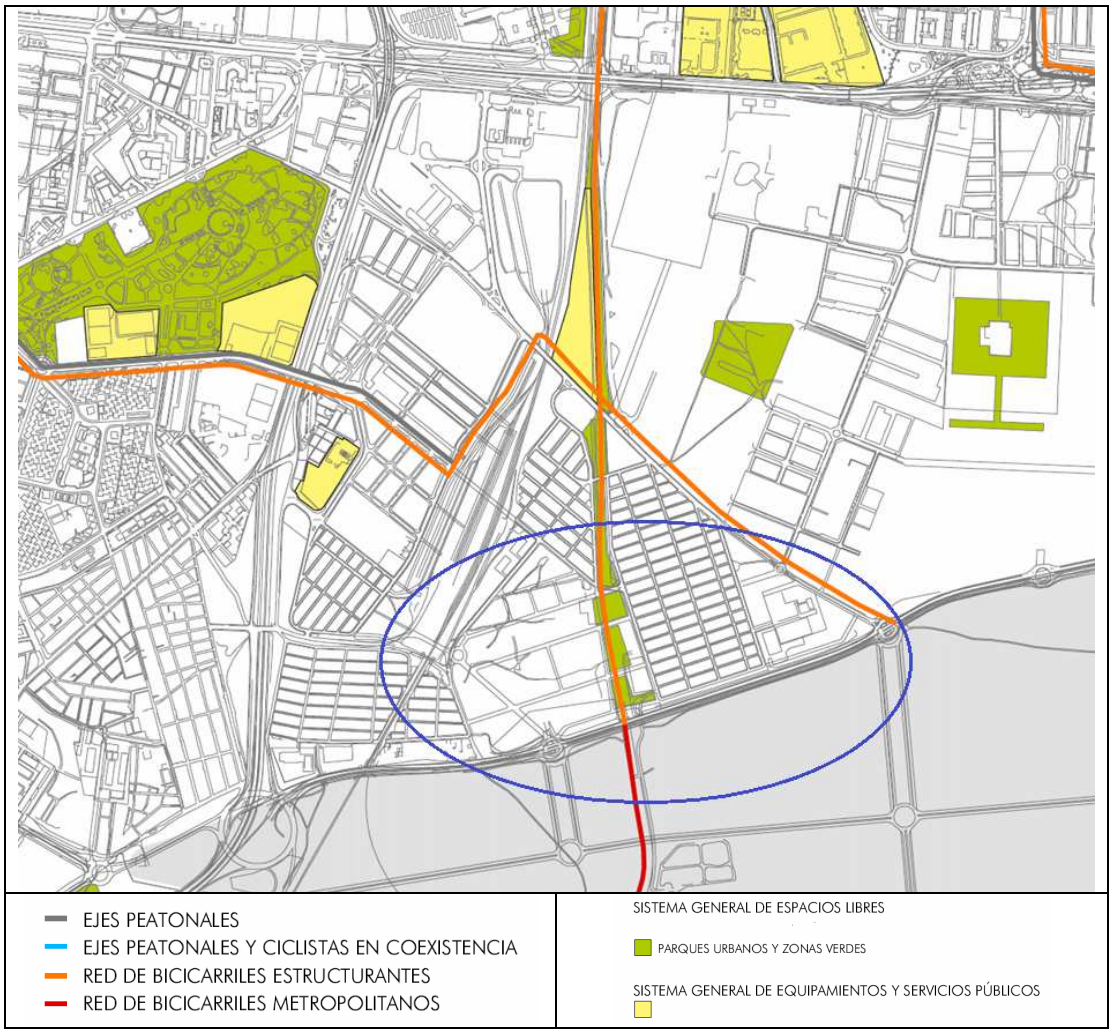
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 27/56

- En el SUS-DCA-01, el vial previsto en su ordenación pormenorizada por el PGOU. uniendo la rotonda del KM 0,8 de la A-8028 con la de acceso al puente Concejal J- Gallardo sobre el ferrocarril al noroeste del ámbito, constituye un EJE CONECTOR INTERSECTORIAL con la jerarquía de VIARIO SECUNDARIO (VS)

4.4.2. RED PRINCIPAL DE ESPACIOS PEATONALES Y BICICARRILES

La estructura de movilidad y accesibilidad urbana es apoyada por el PGOU 2006 con la creación de una red de recorridos peatonales y en bicicleta que tienen tramos en los dos ámbitos de esta ordenación:



- Como se señala mas arriba, el SUS-DCA-01 contiene la porción sur del SGEL-DE-14-PARQUE LINEAL DEL RANILLAS Y PARQUE INFANTA ELENA, que lo recorre de norte a sur en su zona oriental, sobre el canal del arroyo Ranillas.

- Para los dos ámbitos de la ordenación el PGOU 2006 establece RECORRIDOS DE LA RED DE BICICARRILES ESTRUCTURANTES;

  - En SUS-DCA-01 en bici-carril sentido norte-sur sobre el SGEL-DE14. Como se ha mencionado anteriormente, este recorrido está ejecutado desde 2011-12, situado

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

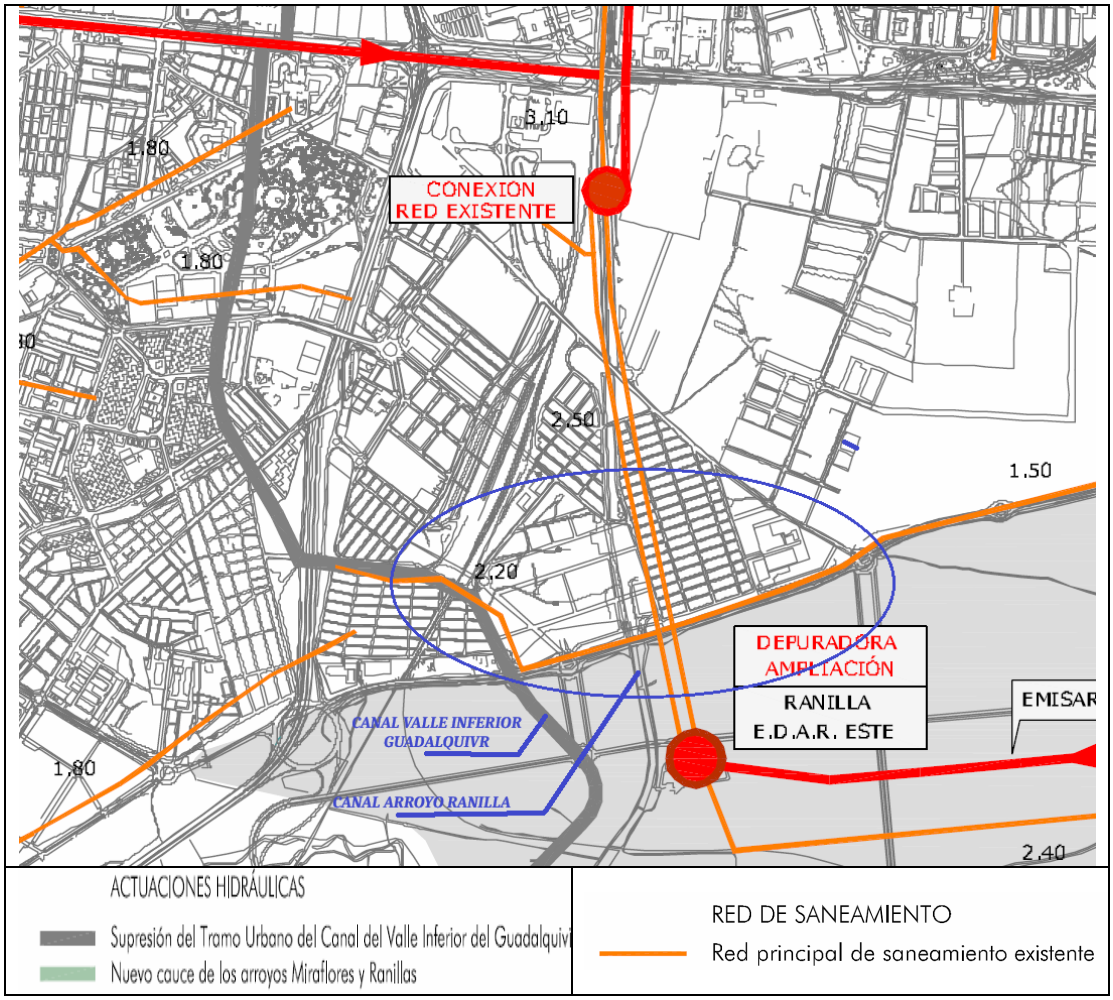
FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 28/56

dentro del sector por la margen oriental del canal del Ranillas, siguiendo hacia el norte, ya fuera del ámbito, por la margen occidental del canal (calle Loja)..

- En ARI-DCA-05, el bici-carril previsto por el PGOU sigue la calle S. José de Palmete

4.4.3. INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS

Entre las propuestas sobre infraestructuras urbanas básicas que realiza el PGOU de 2006 algunas conciernen a los dos ámbitos de la presente ordenación.



SUPRESIÓN TRAMO URBANO DEL CANAL DE RIEGO DEL VALLE INFERIOR DEL GUADALQUIVIR

Propone el PGOU 2006 suprimir las afecciones de las infraestructuras de riego dentro del tramo urbano consolidado y en los suelos urbanizables de la ciudad (se sustituirá por la nueva configuración prevista en el PGOU), aunque condiciona la viabilidad de esta propuesta al rescate de los derechos de agua de las parcelas agrícolas en Alcalá de Guadaíra. Añade que los suelos liberados se obtendrán para el patrimonio municipal de suelo después de establecer un convenio con la Comunidad de regantes del Guadalquivir.

No obstante, pese a las previsiones del PGOU 2006 no se ha localizado ninguna información pública relativa a la eliminación de este canal de riego

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 29/56

Esta SUPRESIÓN DEL CANAL DEL RIEGO AFECTA AL SECTOR SUS-DCA-O1 por cuya zona oeste discurre un tramo de este canal (el último antes de pasar al Término Municipal de Alcalá de Guadaíra), como se ha mostrado en la descripción de los terrenos.

SUPRESIÓN DEL CAUCE URBANO DEL ARROYO RANILLAS

El PGOU 2006 propone modernizar la infraestructura hidráulica mediante un nuevo cauce de avenidas que integre los arroyos Tamarguillo, Ranillas y Miraflores, y en consecuencia, suprimir el cauce urbano del arroyo Ranillas con su precaria cubierta no utilizable transformándolo en corredor verde.

Sin embargo, pese a las previsiones del PGOU 2006, no hay noticias ni planes conocidos para la "eliminación" completa del Canal de la Ranillas en Palmete..

Esta supresión DEL CAUCE URBANO DEL ARROYO RANILLAS AFECTARÍA AL SECTOR SUS-DCA-01 que, como se ha indicado en la descripción de los terrenos, esta actualmente atravesado de norte a sur en su zona oriental por dicho cauce cubierto, ámbito que está calificado el PGOU como Sistema general de espacios libres.

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

De la red de saneamiento existente descrita por el PGOU, cabe señalar los tramos que por su situación y dimensión pueden afectar a la urbanización de ámbito de la presente ordenación.

- Tramo D 220 que discurre por la zona oeste del SUS:DCA-01, como se mustra en la descripción de este ámbito.
- Tramos D 250 que discurre por la calle S. Jose de Palmete en ARI-DCA-05

5. AFFECIONES SECTORIALES

5.1. CARRETERAS

La Carretera autonómica A-8028-“vía borde de El Pino” (de doble calzada) que conforma (como ya se ha explicado) el borde sur de los dos ámbitos de esta ordenación pertenece a la Red complementaria Metropolitana de Sevilla, que une la circunvalación de Sevilla SE-30 (A-4) con la A-92 y se prolonga hasta Mairena del Alcor.

Las competencias de esta carretera corresponden a la Junta de Andalucía y sus zonas de dominio público, afección o exclusión de edificación están reguladas por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteas de Andalucía con las modificaciones realizadas por el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre

Las vías de la Red Complementaria Metropolitana se consideran carreteras de rango menor con la función de conexión y accesibilidad y no pueden incluirse entre las vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas) que están concebidas para tráfico de alta velocidad. Por tanto, a la A-8028 (que contiene rotondas a nivel), a pesar de contar con doble calzada, se le debe aplicar las zonas definidas en la referida ley para “el resto de carreteras

- Zona de dominio público: 3 m desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.
- Zona de servidumbre legal: 8 m. desde la zona de dominio público
- Zona de afección: 25 m desde arista exterior de la explanación
- Zona de no Edificación: 25 m desde la arista exterior de la calzada.

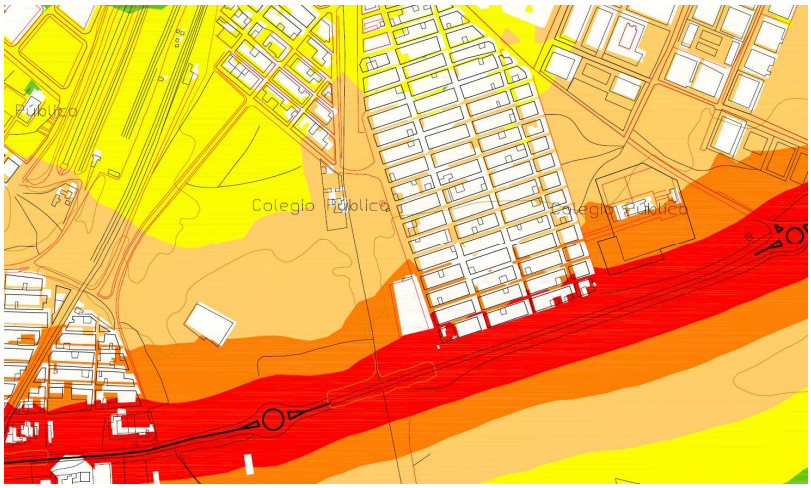
5.2. AFECCIÓN ACÚSTICA

La A-8028 tiene zonas de afección acústica con niveles sonoros altos en las zonas más próximas a la vía, que pueden condicionar la ubicación del uso residencial en la ordenación e incluir protecciones al ruido en la urbanización (La colindante barriada S. Jose de Palmete, cuya edificación residencial está cercana a esa carretera, cuenta con una tupida plantación arbórea y además la protección mediante valla).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 30/56

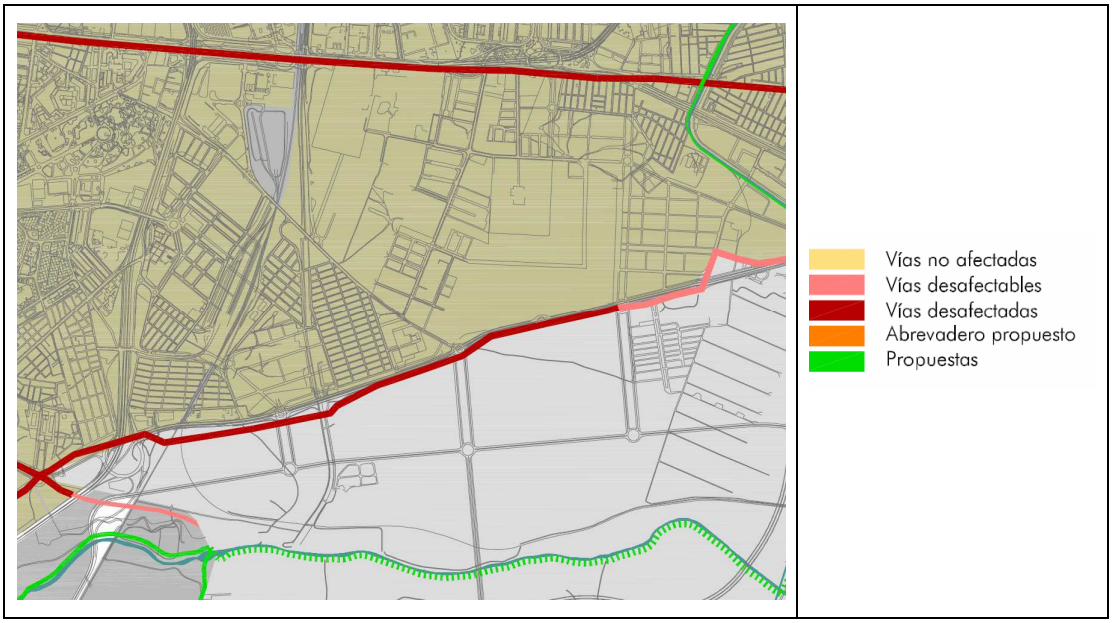


5.3. VÍAS PECUARIAS

La CAÑADA REAL DE PEROMINGO Y DE PALMETE discurría por el trazado de la actual carretera A-8028 que conforma el borde sur de los dos ámbitos de esta ordenación.

En aplicación del reglamento de vías Pecuarias de Andalucía el PGOU 2006 propone un trazado alternativo de vía pecuaria en torno a la ciudad que permita desafectar la mayor parte de las vías pecuarias históricas que atraviesan el casco urbano, hoy convertidas en arterias principales del viario.

El documento del PGOU 2006, en su Plano de Ordenación Estructural o.e.13 presenta la vía pecuaria CAÑADA REAL DE PEROMINGO Y DE PALMETE COMO DESAFECTADA, por lo que no se aplicaría esta afección sobre los ámbitos de la presente ordenación



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 31/56

No obstante lo determinado por el PGOU, en el momento de la redacción de este Avance de planeamiento no consta que se haya realizado el trámite preceptivo para esa desafectación. En cualquier caso la ordenación incluirá zonas verdes que, en su caso, podrían ser compatibles con esa vía pecuaria.

Por otro lado el trámite de desafectación podría requerir un deslinde previo que alteraría la estructura de la propiedad de los ámbitos,

5.4. RED HIDRÁULICA

Como se ha referido anteriormente, el PGOU 2006 prevé la supresión de los dos elementos de la Red Hidráulica que cruzan los ámbitos: el Canal de Riego del Valle Inferior del Guadalquivir y el Canal cubierto del Arroyo Ranillas, en cuyo caso las zonas de afección y servidumbre no incidirían en la ordenación.

No obstante lo anterior:

Respecto al Canal de Riego del Valle Inferior del Guadalquivir, en el momento de la redacción de este Avance de planeamiento, y a pesar de la apariencia abandonada del elemento, no consta que se hayan rescatado los derechos de agua que condicionan esta supresión determinada por el PGOU.

En tanto se mantenga el Canal de riego será de aplicación la Sevidumbre de Acueducto sobre el mismo:

- Art 561 Código Civil: La servidumbre será considerada continua y aparente
- Art. 26 Reglamento Dominio Público Hidráulico: Derecho de pasar por los márgenes del acueducto y ocupar temporalmente los terrenos indispensables para depositar los materiales de las obras necesarias para la construcción, conservación y limpieza del acueducto,

En cuanto al Canal del Arroyo Ranillas, tampoco se tiene noticia que se haya realizado el nuevo cauce de avenidas previsto por el PGOU 2006 que permitirá suprimir este canal del Ranillas., ni se han localizado planes para desmontar el actual canal,

En tanto se mantenga el Canal del Arroyo Ranillas será de aplicación las zonas de protección definidas en el Reglamento Dominio Público Hidráulico, medidas desde línea de máxima crecida ordinaria:

- Zonas de servidumbre de 5 m anchura
- Zona de Policía de 100 m. de anchura

5.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La proximidad del aeropuerto de Sevilla requiere comprobar la afección de las servidumbres aeronáuticas, de limitación de altura y acústicas sobre el ámbito de la intervención derivadas del Plan Director del aeropuerto de Sevilla (Aeropuerto Internacional de Sevilla-San Pablo), que a fecha actual están reguladas por la siguiente normativa:

- Orden de 23 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Sevilla.
- Real Decreto 630/2023, de 11 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Sevilla.
- Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

Consultada la aplicación “Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)” del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, respecto a las afecciones derivadas del aeropuerto de Sevilla, la situación del ámbito del presente Plan parcial conjunto se resume:

- El ámbito es exterior a la Zona de Servicio del Aeropuerto (ZSA)
- No se encuentra incluido en él área de cautela prevista por el Plan Director vigente para futuros crecimientos.

Es copia auténtica de documento electrónico

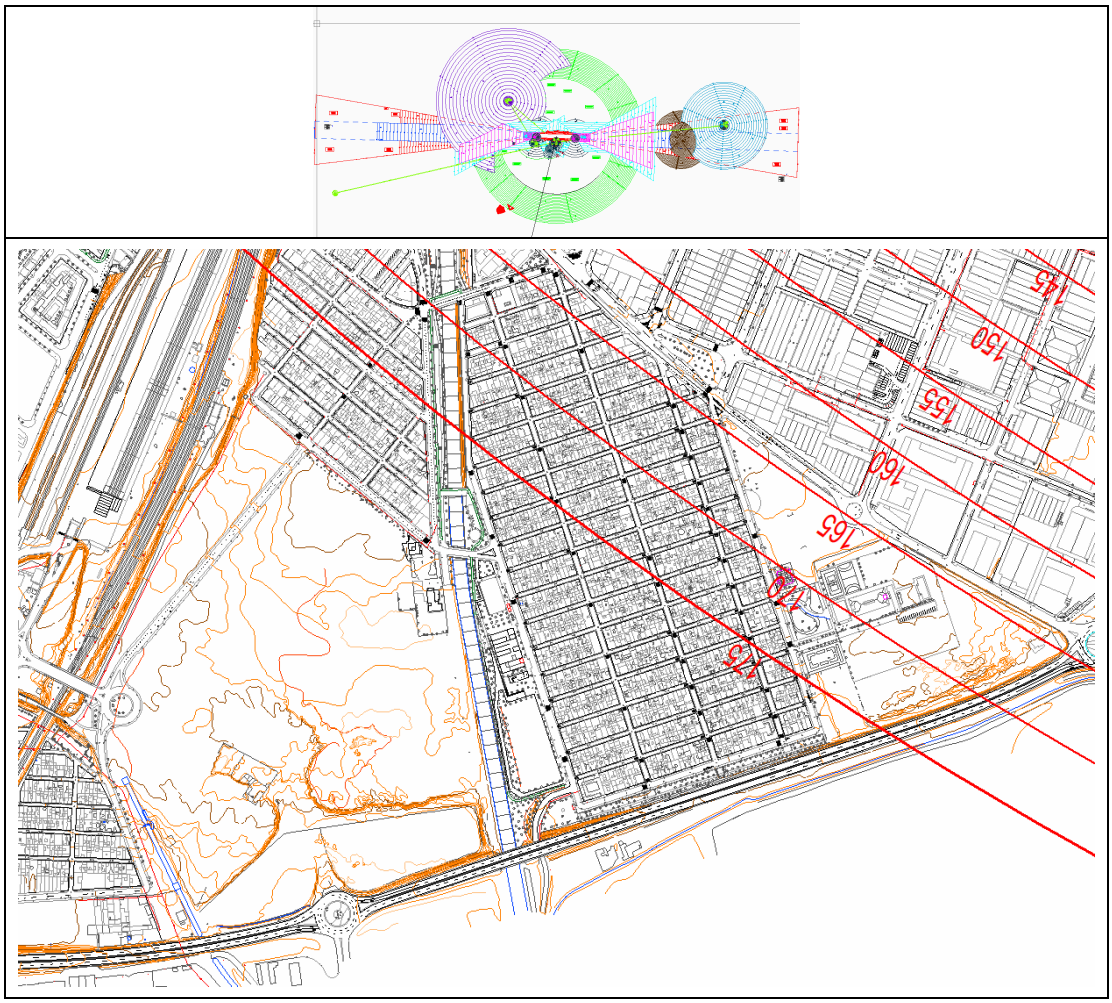
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 32/56

- NO ESTÁ AFECTADO POR LA HUELLA DE RUIDO

- SÍ ESTÁ AFECTADA POR LA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LIMITACIÓN DE ALTURA. La máxima altura permitida para cualquier elemento sobre el terreno será de 143 m en el ámbito del ARI-DCA-05 Y DE 217m. en el recinto del SUS-DCA-01, (en ambos casos la máxima altura del terreno está aproximadamente en la cota 20 m)

No obstante la altura libre máxima permitida exceda en mucho a la necesaria para las previsiones de edificación por el planeamiento, ES PRECEPTIVO QUE EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA SOLICITE LA EMISIÓN DE INFORME VINCULANTE SOBRE ESTE PLANEAMIENTO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN



Por otro lado se señala que:

- El uso global del ámbito es residencial según el vigente PGOU 2006, manteniendo el uso previsto en el anterior plan general de 1987.

- No se contempla la instalación de radiogneradores.

- No se prevé la instalación de emisores radioeléctricos u otro tipo de dispositivos que pudieran dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 33/56

- No se prevén instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad del ámbito del ARI-DCA-05 y la mayor parte del SUS-DCA-01 provienen de los terrenos transferidos por el Estado a la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía los cuales, por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía nº 262/1985 de 18 de Diciembre, se adscribieron a la entonces Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), actual Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

Desde entonces, diversas porciones de esos terrenos han sido puestos por AVRA a disposición de otros organismos para su uso comunitario, aunque manteniendo la titularidad de los suelos, y con ello los derechos de aprovechamiento urbanístico que le correspondan.

- Acuerdo del Consejo de Administración de EPSA (AVRA) de 11/03/1988 de Puesta a disposición de la Gerencia Municipal de Sevilla de 20-945 m² en la UA-TO-05 (denominación del ARI-DCA-05 en PGOU 1987) para el Colegio San José de Palmete.

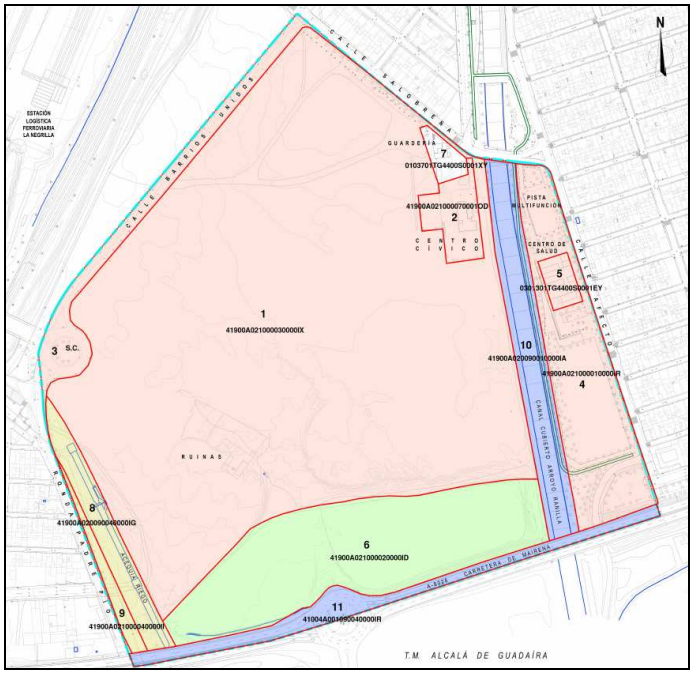
- Resolución del Director EPSA (AVRA) de 0503/2003 poniendo a disposición de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento los terrenos de titularizad de EPSA afectados por el proyecto de construcción del nuevo puente sobre ferrocarril en Ronda de Padre Pío, sin perjuicio de la compensación a EPSA en la forma que proceda

- Resolución del Director EPSA (AVRA) de 03/04/2006 para la cesión anticipada y puesta a disposición para que el ayuntamiento lo ponga a disposicion del Sevicio Andaluz de Salud (SAS) para la construcción de un centro de salud, con independencia que la cesión de la titularidad del suelo se producirá tras la aprobación del PP y Proyecto de Reparcelación

- Resolución del Director EPSA (AVRA) de 13/03/2013 autorizando al Ayuntamiento eluso en precario de 2.837 m2 en el ARI-DCA-05 para la instalación de módulo prefabricado para sede de Asociación Cultural de la Tercera Edad S. José de Palmete y la Doctora. La autorización no generara derechos a favor del ayuntamiento y el uso cesará con el requerimiento expreso de EPSA (AVRA)

Atendiendo a las superficies medidas en la planimetría catastral y agrupando las parcelas catastrales conforme a las fincas registrales correspondientes, la superficies aportadas para cada una de los dos ámbitos resultan:

SUS-DCA-01



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 34/56

SUS-DCA-O1

	DATOS CATASTRO 2025		REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SUELO CON DERECHO APROVECHAMIENTO

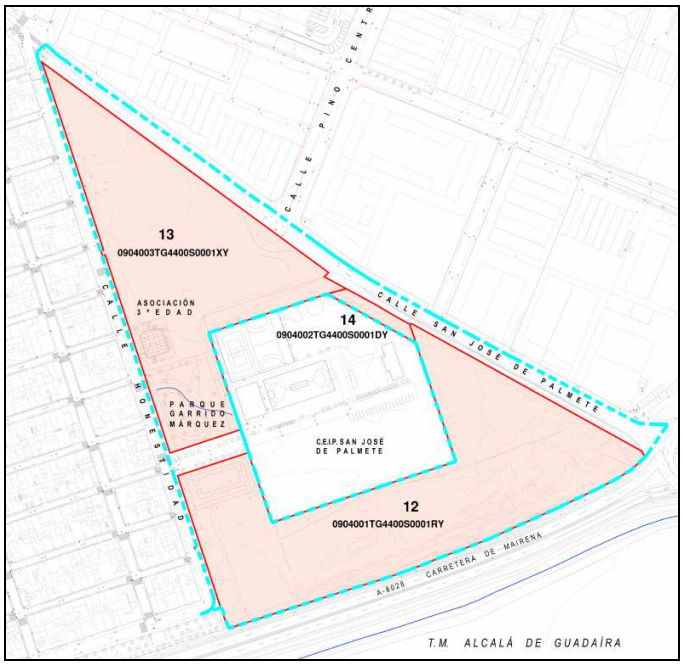
	REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	M²	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
1	41900A021000030000IX	AVRA	154.736,00	186.461,36	84,30%	AVRA	7926
2	41900A021000070001OD	AYTO. SEVILLA	3.759,00				
3	Calle Barrios Unidos	SIN PARCELAR	7.616,36				
4	41900A021000010000IR	AVRA	18.850,00				
5	0301301TG4400S0001EY	AVRA (PROPIEDAD) J.A. (SUPERFICIE)	1.500,00				
6	41900A021000020000ID	HDAD SANTA CARIDAD	25.567,92	25.567,92	11,56%	P.TORREES (22,4%) VYS.SA(77,76%)	21885
7	0103701TG4400S0001XY	CONGREGACION DE HERMA	1.365,00	1.365,00	0,62%	ARCHIDIOCESIS	85238
8	41900A020090040000IG	CHG	5.953,00	7.795,00	3,52%	COM. REGANTES VALLE INFERIOR GUADALQUIVIR	NO INSCRITO
9	41900A0210000400001I	CHG	1.842,00				
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO			**221.189,28**	**221.189,28**	**100,00%**		

SUELO PÚBLICO ASOCIADO SIN APROVECHAMIENTO

	REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	M²	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
10	41900A020090010000IA	CHG	11.201,00	11.201,00	0,00%		
11	41004A001090040000IR	CARRETERAS J.A.	11.315,08	11.315,08			
TOTAL SUPERFICIE SIN DERECHO APROVECHAMIENTO			**22.516,08**	**22.516,08**			

TOTAL SUPERFICIE SUS-DCA-01	**243.705,36**	**243.705,36**

ARI-DCA-05



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 35/56

ARI-DCA-05

SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO

	DATOS CATASTRO 2025					REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
	PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE EN ARI-DCA-05 (m²)	M²	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
12	0904001TG4400S0001RY	AVRA	26.860,30	49.365,79	100,00%	AVRA	6337 Y 21308
13	0904003TG4400S0001XY	AVRA	21.857,42				
14	0904002TG4400S0001DY	AYTO. SEVILLA	648,07				
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO			**49.365,79**	**49.365,79**	**#####**		

SUELO PÚBLICO ASOCIADO SIN APROVECHAMIENTO

	PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	M²	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
	VIARIO SIN PARCELAR		9.020,19	9.020,19	0,00%		
TOTAL SUPERFICIE SIN DERECHO APROVECHAMIENTO			**9.020,19**	**9.020,19**			

TOTAL SUPERFICIE SUS-DCA-01	**58.385,98**	**58.385,98**

LOS PORCENTAJES INDICADOS SON RELATIVAOS A LA PROPIEDAD EN CADA UNO DE LAS DOS UNIDADES URBANISTICAS. En el apartado 10.6 se expone la participacion sobre el conjuto de cada uno de los grupos de propietarios de uno y otro ámbito.

7. NECESIDAD Y JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO

Aunque Plan Parcial del SUS-DCA-01-PALMETE y Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DCA-05-COLEGIO SAN JOSE DE PALMETE cuentan con las respectivas aprobaciones definitivas en 2008 y 2009, el desarrollo de ambas ha permanecido paralizado, y ni una ni otra área ha tramitado posteriormente su proyecto de equidistribución ni los proyecto de urbanización.

Como se muestra en los cuadro del apartado 4.3, la Modificación Puntual 34 del PGOU relocaliza en el conjunto de estas dos áreas un total de 3,4 has. de suelo para dotaciones locales a añadir a los sistemas locales propios de cada una de ellas (consolidada la superficie dotacional definida por Plan Parcial y Plan Especial). La extensión de esta superficie añadida no permite que esa incorporaron se pueda solventar con la innovación independiente de los respectivos planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente, como se deduce de las siguientes consideraciones.

Los 25.600 m² de dotaciones a relocalizar en ell ARI-DCA-05 equivalen al 43,7% de su superficie; añadiendo los sistemas locales propios de la unidad, la superficie dedicada a dotaciones ascendería al 74,7% de su superficie total, quedando sólo el 25,3% del ARI para asumir el viario y la totalidad del suelo lucrativo

A modo ilustrativo, aplicando lo anterior a los datos del PERI aprobado en 2009, (con superficie total ligeramente superior a la prevista por el Modificado del PGOU), aun calificando dotacional el 100% del suelo neto lucrativo del PERI, faltaría una superficie de uso dotacional de 6.772 m² que, si no se trasladara a otro sector, obligaría a reducir el 29 % de la superficie de viario establecida en el PERI.

ARI-DCA-05 PERI AD			CON DOT. RELOCALIZADAS	
DATOS PERI AD 2009	**M2**	**% ARI**	**M2**	**% ARI**
LUCRATIVO	18.828,00	31,11%	0,00	0,00%
DOTACIONES ARI	18.099,00	29,90%	18.099,00	29,90%
DOTACIONES RELOC.	0,00	0,00%	25.600,00	42,29%
VIARIO	23.602,00	38,99%	16.830,00	27,80%
TOTAL ARI-DCA-05	**60.529,00**	**100,00%**	**60.529,00**	**100,00%**

RELOCALIZACON DOTACIONES		
	M2	**% ARI**
EN LUCRATIVO	18.828,00	31,11%
EN VIARIO	6.772,00	11,19%
	25.600,00	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 36/56

Sin entrar en más consideraciones, se entiende que, cualquiera que sea la reordenación detallada que se proponga, es inviable que el ARI-DCA-05 pueda asumir de forma independiente en su ámbito la superficie de 25.600 m² de nuevas dotaciones determinada por la Modificación Puntual 34 del PGOU 2006 ..

Para el SUS-DCA-01, de superficie cuádruplo de la del ARI, los 8.420 m² de dotaciones a relocalizar que le asigna la Modificación Puntual del PGOU sólo equivalen al 3,4 % de su superficie total. Sería viable que este ámbito pueda incorporar, además, parte de las superficies de usos correspondientes al ARI-DCA-05.

No obstante se señala que si se pretendiera mantener la ordenación establecida por el PERI 2009 del ARI-DCA-05 y relocalizar la totalidad de los 30.020 m² de nuevas dotaciones sobre la ordenación del PP 2008 del SUS-DCA-01, esa superficie equivaldría al 14% del total de la superficie de ese sector urbanizable, y supondría ocupar el 55% de la superficie lucrativa prevista en el Plan Parcial, la cual se reduciría a menos del 12% de la superficie del sector.

SUS-DCA-01 . PP AD			CON 100% DOT. RELOCALIZADAS	
DATOS PP AD 2008	**M2**	**%**	**M2**	**%**
TOTAL LUCRATIVO	62.911,60	25,91%	28.891,60	11,90%
TOTAL DOTACIONES	75.710,34	31,18%	75.710,34	31,18%
DOTACIONES ELOC.	0,00	0,00%	34.020,00	14,01%
TOTAL VIARIO	76.846,11	31,65%	76.846,11	31,65%
SSGG	27.346,85	11,26%	27.346,85	11,26%
TOTAL SUS-DCA-O1	**242.814,90**	**100,00%**	**242.814,90**	**100,00%**

RELOCALIZACON DOTACIONES		
	M2	**%**
EN LUCRATIVO	34.020,00	14,01 %
	34.020,00	

En consecuencia es necesario asumir la opción autorizada por la Modificación 34 del PGOU 2006, redactando una ordenación detallada del ARI-DCA-05 y del SUS-DCA-01 mediante la elaboración de un Plan Parcial conjunto que distribuya libremente entre los dos ámbitos el total de usos lucrativos y dotacionales determinados para por esa vigente Modificación Puntual.

8. CRITERIOS Y CONDICIONANTES BÁSICOS PARA LA ORDENACION

Para cada uno de los dos vacíos urbanos objeto de esta ordenación conjunta establece el PGOU como objetivo completar la estructura urbana del núcleo Palmete y contribuir a su reequipamiento.. No obstante su alejamiento físico, separadas mas de 300 m. por la barriada S. José de Palmete, totalmente consolidada y con una red viaria de muy reducida sección, impide plantear una ordenación espacial unitaria, lo que tampoco es objetivo del PGOU, que las considera dos actuaciones separadas con independencia de las circunstancias introducidas por la Modificación Puntual 34. Por tanto, más allá de la libre disposición de usos y edificabilidades, la estructura, el diseño de la ordenación de las dos áreas se concibe por separado

En consecuencia la ordenación conjunta de las dos unidades urbanísticas SUNC ARI-DCA-05 y SUS-DCA-01, responde exclusivamente a la necesidad (justificada en un apartado anterior) de distribuir libremente entre los dos ámbitos el total de usos y edificabilidades determinados para ambos por el PGOU para así poder añadir la superficie de 3,4 Has. de suelo para relocalizar los equipamientos locales procedentes del ATA-DE-02 tal como establece la Modificación Puntual 34 del PGOU de Sevilla.

Por otro lado, de las condiciones establecidas por el PGOU vigente para la ordenación de cada uno de las dos áreas y vista la situación actual, se consideran los siguientes criterios para la ordenación:

- Cumplimiento de los valores de las determinaciones establecidas por la Modificación Puntual 34 del PGOU para SUS.DCA-01 y ARI-DCA.05 (descritas en un apartado anterior)

- El PGOU determina la posición de los Sistemas Generales Viario y de Espacios Libres adscritos al SUS-DCA-01. En el viario A-8028, ejecutado y en uso, no se interviene y, conforme ordenación del PGOU, se mantienen las rotondas existentes como accesos únicos a uno y otro ámbito. Respecto a la porción del Parque Lineal del Ranillas, que cuenta ya con un ligero acondicionamiento como tal realizado por el ayuntamiento, dado que actualmente no se dan las condiciones para acometer la supresión del canal del Ranillas que prevé el PGOU, la ordenación entiende que permanece. En tanto no se suprima y desmonte el tramo de canal que discurre por el SUS-DCA-01, el sistema general de zonas verde admitirá las zonas de servidumbre de ese cauce, y para su integración en las zonas verdes se podrá recurrir a puentes-estancias similares a las utilizadas actualmente en otros puntos de este mismo canal

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 37/56





- Los viales previstos por el PGOU como parte principal de de su estructura urbana, Ronda de Distribución Urbana (con carácter de Sistema General) en el ARI-DCA-05 y Eje Conector Intersectorial en el SUS-DCA-01, se potenciarán dotándolos de dos carriles por sentido y ajustando en consecuencia las dimensiones de sus rotondas. Asimismo se contemplarán los carriles bici estructurantes especificados por el PGOU.

- El PGOU incide en la integración y continuidad con colindantes barriadas de Palmete, e incluso en la propuesta de ordenación detallada plantea la extensión de los viales del SUS-DCA-01 hasta la barriada de San José de Palmete. Sin embargo no se considera idóneo potenciar la circulación rodada que generarán las nuevas zonas residenciales de esta ordenación (derivadas de 1.500 viviendas, 19.700 m2 de techo terciario, y casi 13 Has dotacionales) a través de la trama viaria de esa barriada, de muy estrecha sección (6 a 8 m), y con uso casi exclusivo residencial unifamiliar. Por el contrario, se entiende más adecuado resolver la continuidad funcional favoreciendo la circulación de ese flujo a través de viales que lo encaucen hacia las vías estructurales propuestas por el PGOU o a otros ejes locales que, como la calle Loja al norte del SUS-DCA-01, lo conduzcan a la red básica urbana. Sería la comunicación peatonal o ciclista que favorezca la integración entre las barriadas existentes y la nueva implantación.

- En el frente de ambas áreas a la carretera A-8028 zonas verdes actuarán como zona de protección al menos en la franja de no edificación derivada de la carretera y como defensa al nivel de ruido. No constando la supresión del canal de riego del bajo Guadalquivir que discurre por el borde oeste del SUS-DCA-01, la implantación de zonas verdes en esa franja permitiría, además de la creación de un espacio de transición con la barriada Padre Pío, mantener en uso ese canal o bien su restauración del como elemento del patrimonio cultural integrándolo en la zona verde. Además esa zona verde admitiría mantener el ovoide D220 que discurre en esa línea. En cuanto a los jardines ya existentes en el ARI-DCA-05 se procurará su consolidación como zona verde, como ya propone la ordenación detallada de PGOU.

- Respecto a las instrucciones específicas del PGOU para traslado de ya equipamientos existentes en el SUS-DCA-01, se intentará mantener las edificaciones, aunque sea inevitable alterar sus parcelas para adecuarlas a laordenacion. Por otro lado, se estará a lo dispuesto por el PGOU implantando equipamientos en la en la franja oriental del SUS-DCA-01

- Los niveles sonoros derivados de la carretera A-8028 aconsejan alejar en lo posible la edificación residencial, con independencia de las medidas de protección que se tomen.

- Para el uso terciario si se considera favorable la implantación con fachada hacia la A-8028 por el efecto escaparate que ello implica.

9. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

En el proceso de elaboración de la ordenación que propone este Avance de Plan Parcial se han analizado diversas alternativas, de las que se muestran las mas significativas.

La **OPCION 0. NO DESARROLLAR EL PLAN** queda invalidada en su propio enunciado. Además de incumplir los objetivos del PGOU, es innegable la vocación urbana de este suelo, cuyo entorno viene desarrollándose desde los años 60, primero con parcelación alegal y después integrado en el planeamiento hasta su total colmatación, quedando sólo los terrenos objeto de esta actuación como vacíos sin uso y en situación tal que imposibilita su retorno a la categoría de suelo rustico.

Entre las condiciones del PGOU en su Modificación Puntual 34, se especifica que *"En el supuesto de que parte de la edificabilidad del ARI-DCA-05 se traslade al SUS.DCA-01, deberá preverse la ejecución simultanea de los dos ámbito**s**".* Para que la aplicación de esta condición no fuera obligada, el ARI-DCA-05 debería mantener las, por sus dimensiones, morfología y el hecho de ya estar previstas 14 plantas para el uso residencial, no

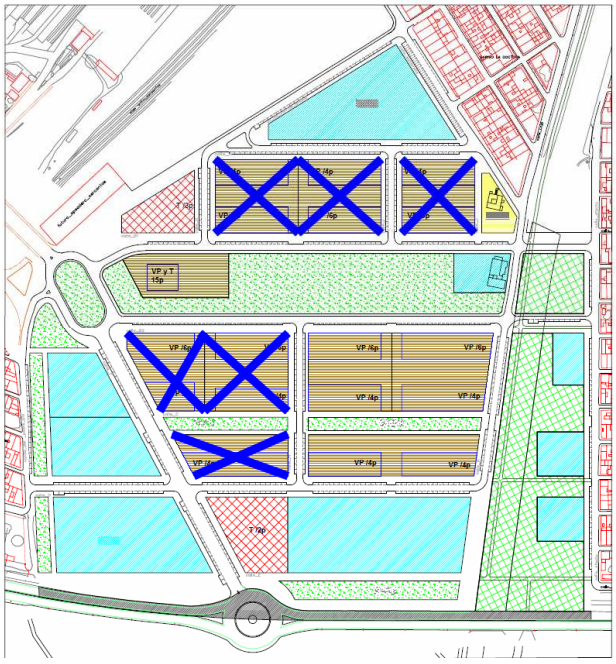
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 38/56

permitirían la sustitución de suelo neto residencial por dotacional y a la vez conservar el dimensionado de dotaciones establecidas en el PERI.

Por tanto, se analiza la **ALTERNATIVA 1: INTEGRAR EL INCREMENTO DE DOTACIONES EXIGIDO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 34 DEL PGOU EN LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS-DCA-01 MANTENIENDO INALTERADA LA ORDENACIÓN DEL PERI DEL ARI-DCA-05**, que implica añadir a la ordenación del SUS-DCA-01 las 3,4 Has de dotaciones a relocalizar ocupando 6 de las manzanas residenciales. En la figura siguiente, a modo de ejemplo, se muestra esta proporción en el SUS-DCA-01, lo que, con independencia de otras reflexiones sobre la ordenación del plan parcial, se considera que da como resultado una distribución de usos muy desproporcionadas



Buscando otras alternativas, se observa que el ámbito del ARI-DCA-05, en la práctica queda dividido en dos zonas por el enclave del CEIP y los jardines existentes, quedando una relativamente pequeña superficie triangular en su zona norte una estrecha franja entre el colegio y la A-8028, afectada en parte por la zona de no edificación como una de las servidumbres de la carretera, y donde los niveles sonoros son sensiblemente altos. Estas circunstancias unidas a la situación del ARI entre la zona residencial de los barrios de Palmete y la zona industrial del Polígono El Pino y otros, y a la necesidad de reequipamiento de este entorno señalada por el propio PGOU y también a la elevada superficie de suelo para sistemas locales requerida por la Modificación Puntual 34 del PGOU, nos llevan a considerar la posibilidad convertir esté área en una zona de transición entre los barrios residenciales y las zonas industriales conformada exclusivamente por equipamientos y con el viario.

En consecuencia, tras algún intento, desestimado, de incluir en el ámbito alguna parcela Terciaria, se opta por convertir el ámbito del ARI-DCA-05 en una zona de transición entre los barrios residenciales y las zonas industriales conformada exclusivamente por equipamientos y con el viario mínimo necesario para la accesibilidad de la barriada S. José de Palmete

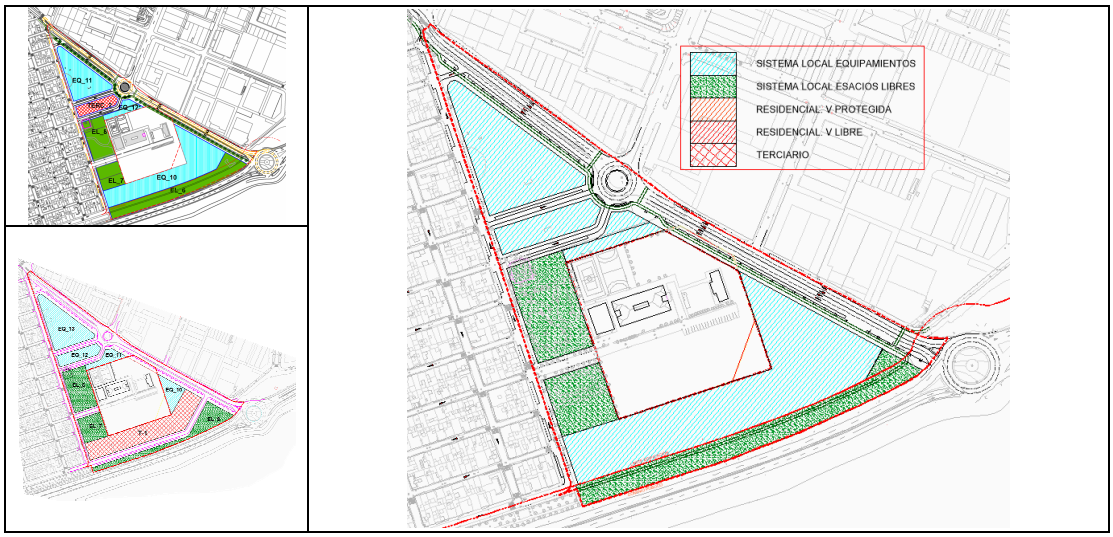
Con esta ordenación en el ARI se califican un total de 39.071 m² como Sistemas Locales, sólo 4.628 m² menos de lo exigido para esta área por la Modificación Puntual para el ARI (aunque con exceso de EELL y defecto de Equipamiento).

DOTACIONES ÁMBITO ARI-DCA-05 ESTA ALTERNATIV (M²)		**DIFERENCIA CON MOD. PUNTUAL**	**TOTAL DOTACIONES ARI-DCA-05 EN MOD. PUNTUAL 34 (M²)**
EELL	13.410,83	3.113,83	10.297,00
EQUIPAMIENTO	25.660,05	-7.741,95	33.402,00
TOTAL DOTACIONES	**39.070,88**	**-4.628,12**	**43..699,00**

Es copia auténtica de documento electrónico

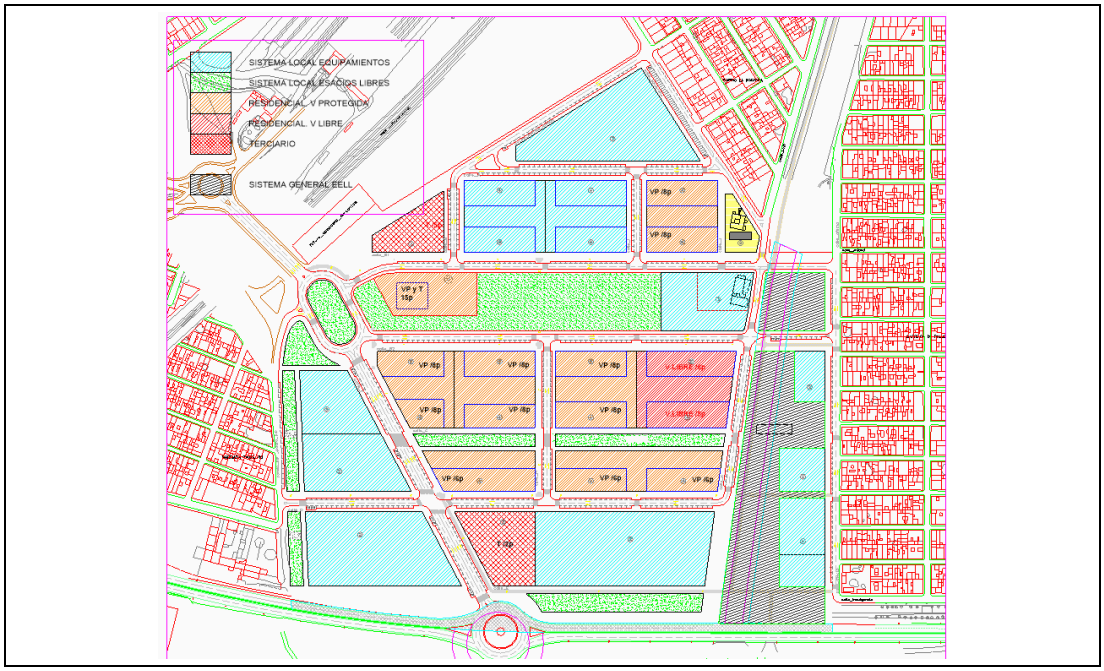
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 39/56



Establecida esta ordenación para el ARI-DCA-01, las siguientes alternativas analizan posibles ordenaciones del ámbito del SUS-DCA-01, donde a sus propias características ha de sumarse la totalidad la edificabilidad lucrativa correspondiente al AR-DCA-01 y la superficie de dotaciones a relocalizar no asumidas en el ámbito de área de rehabilitación.

Con este criterio se examina una ALTERNATIVA 2: ARI-DCA-05 COMO ÁREA DE TRANSICIÓN Y CONCENTRACIÓN DE DOTACIONES / SUS-DCA-01 CONCENTRA TODO EL USO LUCRATIVO Y MANTIENE ESTRUCTURA VIARIA PLAN PARCIAL 2008. A pesar de tantear distintas variantes de esta alternativa, su resultado no se considera satisfactorio. La incorporación de importantes superficie de suelos dotacionales contribuyen a resaltar algunas características no deseables de la ordenación del Plan Parcial La geometría de estructura no se coordina suficientemente con la morfología del sector, se potencia la circulación este oeste pretendiendo favorecer la comunicación directa con la barriada S,. José de Palmete cuyas características y dimensiones no son apropiadas para ello, y en detrimento de la circulación Norte-Sur que se diseña discontinua.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 40/56

En consecuencia, en la **ALTERNATIVA 3: ARI-DCA-05 COMO ÁREA DE TRANSICIÓN Y CONCENTRACIÓN DE DOTACIONES / SUS-DCA-01 CONCENTRA TODO EL USO LUCRATIVO EN UNA ESTRUCTURA RETICULAR TIPO ENSANCHE** se opta por la propuesta de una geometría basada en el perímetro norte del sector y la nueva avenida de acceso al puente del ferrocarril (obligada por el PGOU), tranzando una retícula ortogonal que define una clásica ordenación de tipo ensanche de conocidas características favorables para la creación de ciudad.



No obstante, la elevada extensión de suelo dotacional exigida y la de viario que se genera con esta alternativa, todo ello en detrimento de la superficie neta lucrativa, especialmente residencial, llevan a plantear una nueva alternativa.

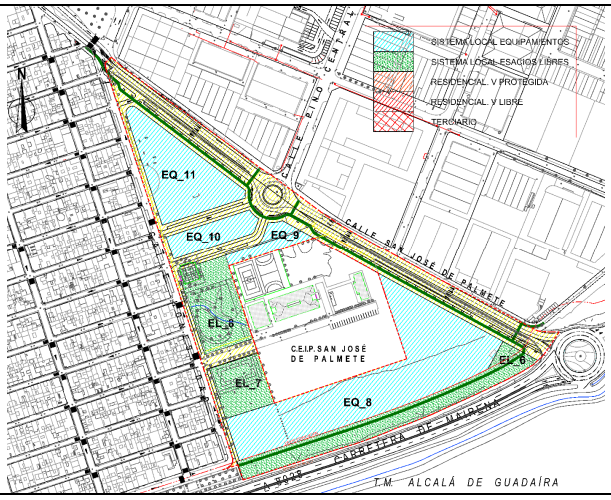
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 41/56

ALTERNATIVA 4: ARI-DCA-05 COMO ÁREA DE TRANSICIÓN Y EXCLUSIVO USO DOTACIONAL / SUS-DCA-01 CONCENTRA TODO EL USO LUCRATIVO CON UNA ESTRUCTURA RETICULAR DE RECORRIDOS PEATONALES DE ESPACIOS LIBRES





Esta, alternativa 4, seleccionada como propuesta de ordenación por este Avance de Plan Parcial conjunto, se concibe como un desarrollo de la anterior tipo ensanche, aunque relegando la circulación rodada a un trazado perimetral de acceso y a la comunicaron con el exterior, potenciando la circulación peatonal creando una trama de espacios libres continua que abarca toda la zona residencial, siguiendo un modelo profusamente utilizado en el desarrollo de residencial de la zona este de Sevilla en los últimos años.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 42/56

10. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN

10.1. ÁMBITO DE LA PROPUESTA

Como se ha expuesto anteriormente (apartado 3.2.3), el ámbito de la propuesta de ordenación de este Avance de se ajusta a los perímetros establecidos por el planeamiento vigente para ambas unidades urbanísticas SUNC-ARI-DCA-05 y SUS-DCA-01, excepto en la delimitacion del enclave interior del ámbito del ARI-DCA-05 que se ajusta en su vértice sudeste a la parcela catastral del CEIP existente y en su lado nordeste al trazado necesario para incorporar el nuevo diseño de la c/ S. José de Palmete.

10.2. CALIFICACION EN LA ORDENACIÓN

La alternativa 4 anterior, escogida para la ordenación conjunta de las áreas SUNC-AR-DCA-05 y SUS-DCA-01, califica como Sistemas Locales (Espacios libres y Equipamientos) la totalidad del ámbito del ARI-DCA-05, con excepción del viario necesario, trasladando todo el aprovechamiento lucrativo de ambas áreas (1.499 viviendas y 19.711 m² techo de uso terciario) al ámbito del SUS-DCA-01.

Las exigencia de superficie de Sistemas determinada por el Modificado 34 de PGOU elevan a casi el 54% del conjunto la ocupada por Sistemas Locales y Generales, calificándose el resto a partes iguales para uso de viario y uso lucratrivo (sobre 23% cada uso)

Salvos los ya existentes en el ámbito, que se mantienen, en esta Avance no se especifican las clases de Equipamientos y Servicios Públicos a que se destinan las parcelas así calificadas, quedando a la espera de que en posteriores fases y conversaciones con el ayuntamiento, éste indique su criterio. No obstante se señala se incluyen dos parcelas de equipamiento en el SUS-DCA-01 (1,6 y 1, 2 Has) y otra, colindante con actual CEIP en el ARI-DCA-05 (1,5 Has.),con capacidad suficiente para la implantación de centros escolares.

El cuadro siguiente resume las superficies destinadas a los distintos usos en cada ámbito y en el conjunto

CALIFICACIÓN: DISTRIBUCION DE SUPERFICIES (M² Y PORCENTAJES)

ORDENACION SUPERFICIES SUELO M²		AMBITO SUS_ DCA-01	% DCA_01	ÁMBITO ARI_ DCA_05	% S/DCA_ 05	CONJUNTO ARI-DCA-05 + SUS-DCA-01	% S/ CONJUNTO
SSLL	EELL	41.934	17,21%	13.411	22,97%	55.344	18,32%
SSLL	EQUIP.	46.858	19,23%	25.660	43,95%	72.518	24,01%
TOTAL SSLL		**88.791,33**	**36,43%**	**39.070,88**	**66,92%**	**127.862,21**	**42,33%**
SSGG	SGV	11.315,08	4,64%	0	0,00%	11.315,08	3,75%
	SGEL	23.307,11	9,56%	0	0,00%	23.307,11	7,72%
TOTAL SSGG		**34.622,19**	**14,21%**	**0,00**	**0,00%**	**34.622,19**	**11,46%**
TOTAL SISTEMAS		**123.413,52**	**50,64%**	**39.070,88**	**66,92%**	**162.484,40**	**53,79%**
TOTAL VIALES		**50.570,20**	**20,75%**	**19.315,10**	**33,08%**	**69.885,30**	**23,13%**
LUCRATIVO	RESIDENCIAL VP	50.860,44	20,87%	0,00	0,00%	50.860,44	
LUCRATIVO	RESIDENCIAL VL	7.543,29	3,10%	0,00	0,00%	7.543,29	
TOTAL RESIDENCIAL		**58.403,73**	**23,96%**	**0,00**	**0,00%**	**58.403,73**	**19,33%**
LUCRATIVO **TERCIARIO**		**11.317,91**	**4,64%**	**0,00**	**0,00%**	**11.317,91**	**3,75%**
TOTAL LUCRATIVO		**69.721,64**	**28,61%**	**0,00**	**0,00%**	**69.721,64**	**23,08%**
SUMA		**243.705,36**	**100,0%**	**58.385,98**	**100,0%**	**302.091,34**	**100,0%**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 43/56

10.3. SUPERFICIES PORMENORIZADAS, EDIFICABILIDAD, VIVIENDAS DE LA ORDENACIÓN

En los siguientes cuadros se muestran los datos de superficie y edificabilidad que la ordenación conjunta proyecta para cada uno de los dos ámbitos urbanísticas SUNC-ARI-DCA-05 y SUS-DCA-01.

En el ámbito de SUS-DCA-01 se concentra la totalidad de la edificabilidad lucrativa del conjunto: la vivienda protegida en 8 manzanas, todas con el mismo coeficiente de edificabilidad, que incluye el uso residencial y uso terciario-comercial en planta baja. Con esto datos resulta una media en todas ellas de 99,98 m²Techo/vivienda. La media resultante para las viviendas libres es de 102,21 m²/vivienda

	ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV	
AMBITO SUS-DCA-01	VP_1	V. PROTEGIDA	6.402	2,64	16.286	629	16.915	50%	8	163	
	VP_2	V. PROTEGIDA	5.625	2,64	14.309	553	14.862	50%	8	143	
	VP_3	V. PROTEGIDA	7.528	2,64	19.151	740	19.891	50%	8	192	
	VP_4	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	583	15.680	50%	8	151	
	VP_5	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	583	15.680	50%	8	151	
	VP_6	V. PROTEGIDA	6.375	2,64	16.217	627	16.843	50%	8	162	
	VP_7	V. PROTEGIDA	5.903	2,64	15.017	580	15.597	50%	8	150	
	VP_8	V. PROTEGIDA	7.157	2,64	18.206	704	18.910	50%	8	182	
	SUMA V. PROTEGIDA		**50.860**		**129.378**	**5.000**	**134.378**			**1.294**	
	VL-1	V. LIBRE	7.543	2,78	20.954	1.000	21.954	60%	8	205	
	SUMA V. LIBRE		**7.543**		**20.954**	**1.000**	**21.954**			**205**	
	T-1	TERCARIO	11.318	1,21		13.711	13.711		2	0	
	SUMA TERCIARIO		**11.318**			**13.711**	**13.711**			**0**	
	LUCTRATIVO		**69.722**		**150.332**	**19.711**	**170.043**			**1.499**	
	EL_1	ZONAS VERDES	5.380,33								
	EL_2	ZONAS VERDES	5.315,47								
	EL_3	ZONAS VERDES	5.930,91								
	EL_4	ZONAS VERDES	10.946,30								
	EL_5	ZONAS VERDES	14.360,49								
	SUMA ESP. LIBRES		**41.934**								
	EQ_1	EQUIPAMIENTO	16.091,09								
	EQ_2	EQUIPAMIENTO	6.953,32								
	EQ_3	EQUIPAMIENTO	3.277,81	CENTRO CÍVICO SOCIAL FRANCISCA OYONARTE (EXISTENTE)							
	EQ_4A	EQUIPAMIENTO	12.287,19								
	EQ_4B	EQUIPAMIENTO	1.365,89	GUARDERÍA NTRA. SRA NAZARET (EXISTENTE)							
	EQ_5	EQUIPAMIENTO	4.357,86								
	EQ_6	EQUIPAMIENTO	1.500,00	COINCIDENTE CON CENTRO SALUD PALMETE (EXISTENTE)							
	EQ_7	EQUIPAMIENTO	1.024,67	COINCIDENTE CON PISTA DEPORTIVA PREEXISTENTE							
	SUMA EQUIPAMIENTO		**46.858**								
	DOTACIONES		**88.791,33**								
	SGV	SGV-DE-06	11.315	CRTA. A-8028							
	SGEL	SGEL-DE-14	23.307	PARQUE LINEAL RANILLAS (INCLUYE CANAL ARROYO RANILLAS)							
	SSGG		**34.622,19**								
	VIARIO		**50.570,20**								
	TOTAL SUS-DCA-01		**243.705,36**								

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 44/56

El ARI-DCA-05 no contempla en la ordenación los usos lucrativos que le asigna el PGOU, que se trasladan al ámbito del SUS-DCA-01.

ÁMBITO ARI-DCA-05	ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV	
	VP	V. PROTEGIDA	0	0	0	0	0				
	VL	V. LIBRE	0	0	0	0	0				
	T	TERCARIO	0	0	0	0	0				
	LUCTRATIVO		**0**		**0**	**0**	**0**			**0**	
	EL_6	ZONAS VERDES	6.253,10								
	EL_7	ZONAS VERDES	2.691,00	JARDINES EXISTENTES							
	EL_8	ZONAS VERDES	4.466,73	JARDINES EXISTENTES							
	SUMA ESP. LIBRES		**13.411**								
	EQ_8	EQUIPAMIENTO	15.664,79								
	EQ_9	EQUIPAMIENTO	1.440,87	A AÑADIR A COLEGIO S. JOSE PALMETE. COMPENSACÓN PERDIDA SUPERFICIE							
	EQ_10	EQUIPAMIENTO	2.146,26								
	EQ_11	EQUIPAMIENTO	6.408,13								
	SUMA EQUIPAMIENTO		**25.660**								
	DOTACIONES		**39.070,88**								
	SSGG		**0,00**	SGV INCLUIDO EN VIARIO							
	VIARIO		**19.315,10**	INCLUYE DISTRIBUIDOR URBANO MIRAFLORES-GUADAIRA (VPU:VIARIO PRINCIPAL URBANO, CON CARÁCTER DE SG; (art 6,6,20- 19 y 2) NNUU))							
	TOTAL ARI-DCA-05		**58.385,98**								

El conjunto de los dos ámbitos se ajusta, como se detalla en un apartado posterior, a la edificabilidad, número de viviendas y superficies de sistemas requeridos por la Modificación 34 del PGOU para la suma de una y otra área.

ÁMBITOS ARI-DCA-05+SUS-DCA-01		USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERCIARIO	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV	
		VP	50.860		129.378	5.000	134.378			1.294	
		VL	7.543		20.954	1.000	21.954			205	
	TOTAL RESIDENCIAL		**58.404**		**150.332**	**6.000**	**156.332**			**1.499**	
		TERC. EXCLUISVO	11.318		0	13.711	13.711			0	
	TOTAL TERCIARIO		**11.318**		**0**	**19.711**	**13.711**			**0**	
	LUCTRATIVO		**69.722**		**150.332**		**170.043**			**1.499**	
	SUMA ESP. LIBRES		**55.344**								
	SUMA EQUIPAMIENTO		**72.518**								
	DOTACIONES		**127.862**								
	SGV	SGV-DE-06	11.315	CRTA. A-8028							
	SGEL	SGEL-DE-14	23.307	PARQUE LINEAL RANILLAS							
	SSGG		**34.622**								
	VIARIO		**69.885**								
	AMBITO CONJUNTO		**302.091**								

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 45/56

10.4. ESQUEMA DE ORDENANZAS

USO RESIDENCIAL

Se pretende que la edificación residencial se conciba con una volumetría dinámica en edificación abierta. Para ello la ocupación máxima de la superficie de parcela neta y el número máximo de plantas permitido que se proponen en esta ordenación exceden de la estrictamente necesaria para agotar la edificabilidad máxima de techo construido asignados, lo que permitirá diseñar edificios con varias alturas y composiciones volumétricas.

Con el mismo objeto con carácter general no se establecen obligatorias las alineaciones a fachada, aunque se permiten.

Tipología	Residencial Plurifamiliar, edificación abierta
Régimen de vivienda	Indicado en cuadro pormenorizado
Uso Compatible	Comercial (pequeño y mediano comercio según NNUU PGOU) en Planta Baja, en la superficie máxima prescrita en cuadro pormenorizado
Garaje	Permitido bajo rasante
Ocupación parcela neta	La indicada en cuadro pormenorizado
Coeficiente neto edificabilidad	Indicado en cuadro pormenorizado
Máximo número plantas	Indicado en cuadro pormenorizado
Máximo Número de viviendas	Indicado en cuadro pormenorizado
Alineación a fachada	No se establece obligatoria. Se permite alineación a fchada
Segregación parcela	Permitida Las parcelas segregadas tendrán idem coeficiente edificabilidad, máxima ocupación y número de plantas que la parcela de la que procede. El máximo número de viviendas será proporcional a parcela original
Parcela mínima	2.500 m²

USO TERCIARIO (EXCLUSIVO)

Máximo número plantas	Indicado en cuadro pormenorizado
Coeficiente neto edificabilidad	Indicado en cuadro pormenorizado
Segregación parcela	Permitida Las parcelas segregadas tendrán idem coeficiente edificabilidad, máxima ocupación y número de plantas que la parcela de la que procede.
Parcela mínima	5.500 m²

El resto de las condiciones de aplicación serán las establecidas por la Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 46/56

10.5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE DE APLICACIÓN

La alternativa de ordenación elegida se acoge a la opción dada por la Modificación Puntual 34 del PGOU Aprobada Definitivamente en 2019 y que permite localizar libremente las dotaciones, los usos y las edificabilidades en cualquiera de las dos áreas, por ello los valores establecidos por la ordenación se han de comparar con la suma de las determinaciones aplicables al ARI-DCA-05 y al SUS-DCA-01 (ver valores individuales en tabla del apartado 4.3).

		MOD 34 PGOU	PP CONJUNTO ARI-DCA-05 CON SUS-DCA-01			
		FFUU	ORDENACION (UNI_2B)			
		CONJUNTO ARI-DCA-05 + SUS-DCA-01	ÁMBITO ARI-DCA-05	ÁMBITO SUS.DCA-01	CONJUNTO ARI-DCA-05 + SUS-DCA-01	DIFERENCIA ORD - MOD
OE	M2 SUP TOTAL	303.527	58.385,98	243.705,36	302.091,34	-1.435,66
OE	M2 SUELO PÚBLICO ASOCIADO	26.032	9.020,19	22.516,24	31.536,43	5.504,43
OE	M2 SUP TOTAL CON APROVECHAMIENTO	277.495	49.365,79	221.189,12	270.554,91	-6.940,09
OE	ÁREA REPARTO					
OE	AM (UAs/m²))	**0,5195**	0,00	0,65	0,5329	0,0133
OE	AO (Uas)	144.167,40	0,00	144.167,40	144.167,40	0,00
OE	AS (Uas); 90% AO	129.750,66	0,00	129.750,66	129.750,66	0,00
OE	CESION AYTO (Uas) 10% AO	14.416,74	0,00	14.416,74	14.416,74	0,00
OE	EXCESO APROVECHAMEINTO (UAs)	0,00	0,00	0.00	0,00	0,00
OE	USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
OE	COEF EDIF. M2T/M2S	0,61	0,00	0,77	0,63	0,02
	COEF.PONDERACION VL	1,00	1,00	1,00	1,00	
	COEF.PONDERACION VP	0,80	0,80	0,80	0,80	
	COEF.PONDERACION T	1,00	1,00	1,00	1,00	
OP-PREC	M2T MAXIMA EDIF. LUCRATIVA	170.043,00	0,00	170.043,00	170.043,00	0,00
OP-PREC	M2T VL	20.954,00	0,00	20.954,00	20.954,00	0,00
OP-PREC	M2T VP	129.378,00	0,00	129.378,00	129.378,00	0,00
OP-PREC	M2T TERCIARIO	19.711,00	0,00	19.711,00	19.711,00	0,00
OE	MÁXIMA DENSIDAD VIVIENDAS	49,39	0,00	61,51	49,62	
OE	MÁXIMO Nº VIVIENDAS	1.499	0	1.499	1.499	0,00
OE	MINIMO Nº VP	1.294	0	1.294	1.294	0,00
OE	MINIMO % APROV. VP S/ AO	71,79%	0,00%	71,79%	71,79%	0,00%
OP-PREC	APROV VL (Uas)	20.954,00	0,00	20.954,00	20.954,00	0,00
OE	MÍNIMO APROV. VP (UAs)	103.502,40	0,00	103.502,40	103.502,40	0,00
OP-PREC	APROV TERCIARIO (Uas)	19.711,00	0,00	19.711,00	19.711,00	0,00
	SUMA DOTACIONES LOCALES Y RELOCALIZACIÓN	**127.829,34**	**39.070,88**	**88.791,33**	**127.862,21**	**32,87**
OP-PREC	M2S ESPACIOS LIBRES	38.249	13.410,83	41.933,50	55.344,33	17.095,49
OP-PREC	M2S SIPS	55.561	25.660,05	46.857,83	72.517,88	-17.062,62
OP-PREC	M2SEDUCATIVO					
OP-PREC	M2S DEPORTIVO					
OP_PREC	RELOCALIZACION DOTACIONES CORRESPONDIENTES A ATA-DE-02-PERSAN	34.020				
	TOTAL SSGG	**30.869,00**	**0,00**	**34.622,19**	**34.622,19**	**3.753,19**
OP-PREC	SSGG EL	20.000	0,00	23.307,11	23.307,11	3.307,11
OP-PREC	SSGG VIARIO	10.869	0,00	11.315,08	11.315,08	446,08

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 47/56

Nota:

Suelo publico asociado: viario público en ARI-DCA-05; carretera A-8028, canal del Ranillas y viario público en SUS-DCA-01.

La ordenación se ajusta a lo previsto por la Modificación Puntual 34 del PGOU con los siguientes ajustes

- La medición sobre la topografía utilizada en este Avance de planeamiento justifica las ligeras diferencias en superficie total y superficie con aprovechamiento, y en las variables de ellas derivadas (coeficientes de aprovechamiento medio y de edificabilidad global.)
- La misma justificación, unida a la propia ordenación propuesta, se aplica al incremento de las superficies de sistemas generales, ajustes que, por otro lado está autorizado por la Modificación del PGOU.
- La superficie total calificada para sistemas locales en la propuesta de ordenación conjunta de las dos áreas respeta exactamente la exigida por la Modificación 34 del PGOU (con un exceso de 32,87 m² despreciable). Sin embargo, la solución elegida, potenciando los espacios libres como recorridos peatonales tiene como consecuencia que las superficies parciales calificadas como Equipamientos y como Espacios Libres difieran en defecto y exceso de 1,7 Has. respectivamente con las exigidas.

	MOD 34 PGOU					PROPUESTA ORDENACION	
	M²S SSLL	RELOCALIZACION del CCS A92	RELOCALIZACION de ATA-DE-02	TOTAL RELOC.	SUMA TOTAL SSLL	SUMA TOTAL SSLL	DIFERENCIA S/ EXIGIDO
AMBITO SUS-DCA-01							
EELL	27.951,84	0,00	0,00	**0,00**	27.951,84	**41.933,50**	13.981,66
SIPS / EDUCATIVO / DEPORTIVO	47.758,50	5.525,00	2.895,00	**8.420,00**	56.178,50	**46.857,83**	-9.320,67
SUMA	**75.710,34**			**8.420,00**	**84.130,34**	**88.791,33**	**4.660,99**
AMBITO ARI-DCA-05							
EELL	10.297,00	0,00	0,00	**0,00**	10.297,00	**13.410,83**	3.113,83
SIPS / EDUCATIVO / DEPORTIVO	7.802,00	25.600,00	0,00	**25.600,00**	33.402,00	**25.660,05**	-7.741,95
SUMA	**18.099,00**				**43.699,00**	**39.070,88**	**-4.628,12**
AMBITO CONJUNTO ARI-DCA-05 Y SUS-DCA-01							
EELL	38.248,84	0,00	0,00	**0,00**	38.248,84	**55.344,33**	17.095,49
EQUIPAMIENTOS	55.560,50	31.125,00	2.895,00	**34.020,00**	89.580,50	**72.517,88**	-17.062,62
CONJUNTO	**93.809,34**	**31.125,00**	**2.895,00**	**34.020,00**	**127.829,34**	**127.862,21**	**32,87**

Además de considerar que la disposición propuesta contribuye a mejorar y priorizar la utilización del espacio publico por el peatón, con esta zonificación se respetan los estándares de la Modificación del PGOU para Sistemas Locales (tanto Espacios Libres como Equipamientos) propios de una y otra área, y es sobre la superficie de dotaciones a relocalizar proveniente del ATA-DE-02 donde se opta por su asignación parcial al uso de Zonas Verdes (que se urbanizarán con el plan parcial) y de Equipamientos (que deberán ser dotados por el ayuntamiento).

Por otro lado se respetan los mínimos exigidos por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento:

- El mínimo del 10% del ámbito destinado a zonas verde exigido por art 61 de la LISTA, se cumple para el conjunto (18,32%) y para cada una de las áreas (17.21% el SUS y 22,97 el ARI).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 48/56

- El art. 82 (Reservas y Estándares Dotacionales) del Reglamento de la LISTA para actuaciones residenciales con densidad de viviendas comprendida entre 40 y 70 viviendas por hectárea, como es el caso, establece que el Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes más el Sistema Local de Equipamientos Comunitarios Básicos será de al menos 16 m² de suelo por habitante. Además determina para todos los casos de actuaciones de uso global residencial un mínimo de 10 m²/Habitante de Zonas verdes y de 2,5 m²/Habitante para Equipamiento Comunitario Básico. Además

  La disposición adicional primera del reglamento de la LISTA establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística. Aplicado a este caso resulta:

	Nº VIV	**Nº HAB**
SUS_DCA-01	1.151	2.762
ARI_DCA_05	348	836
CONJUNTO ARI+SUS	**1.499 VIV**	**3.598 HAB**

  Los Sistemas Locales Básicos en la propuesta, descontadas las dotaciones a relocalizar ya superan el mínimo de 16 m²/hab. para la ordenación conjunta propuesta.

  .

	M²		**S/ SUP. CONJUNTA**
SIST. LOCAL ARI+SUS	**93.842**	**26,08 m²/hab**	**18%**
RELOCALIZACION DOTACIONES	**34.020**	9,45 m²/hab	24%
TOTAL	127.862	35,53 m²/hab	42%

  La superficie de Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios Básicos dispuestos por la ordenación propuesta superan en todos los casos los mínimos establecidos por el artículo 82 del Reglamento de la LISTA, tanto calculados sobre la población teórica de cada ámbito como sobre el conjunto, y en el caso del SUS-DCA-01, donde se proyecta la totalidad del uso residencial conjunto, calculadas sobre la población total de ambas áreas

	AMBITO ARI-DCA-05		**ÁMBITO SUS-DCA-01**			**CONJUNTO**	
	M²	S/ HAB TEÓRICOS AREA	M²	S/ HAB TEÓRICOS AREA	S/ HABITANTES CONJUNTO	M²	S/ HABITANTES CONJUNTO
EELL	13.411	16,04 m²/hab	41.934	15,18 m²/hab	11,65 m²/hab	55.344	15,38 m²/hab
EQUIPAMIENTO	25.660	30,70 m²/hab	46.858	16,96 m²/hab	13,02 m²/hab	72.518	20,15 m²/hab
SUMA SSLL	**39.071**	**46,74 m²/hab**	**88.791**	**32,14 m²/hab**	**24,68 m²/hab**	**127.862**	**35,53 m²/hab**
HABITANTES (2,4 HAB/VIV)		836 HAB		2.762 HAB	3.598 HAB		3.598 HAB

Respecto a otras directrices de la Modificación Puntual respecto a las Reservas Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en el SUS-DCA-01, se han atendido todos los requerimientos:

- Reserva de parcela de 1.500 m² para uso de SIPS de Salud: Se califica la parcela de 1.500 m² ocupada por el Centro de Salud Palmete construido en 2012.
- Reserva de SIPS Sociocultural con superficie mínima de 570 m² para Biblioteca de Barrio, que puede integrarse con otros usos dotacionales: Aunque no se especifica ubicación en este Avance, la superficie calificada dotacional absorbe esta exigencia.
- Reserva de SIPS para el traslado de la Guardería Infantil Nuestra Señora de Nazaret existente (en parcela de 1.365 m²): Se mantiene la edificación, modificando la parcela para su integración en la ordenación, en parcela calificada dotacional de 1.366 m².
- Reserva de SIPS para trasladar Centro Cívico y Social (Francisca Oyonarte) existente (en parcela de 3.759 m²): Manteniendo edificación, se adapta a parcela (de 3.278 m²) que se califica dotacional,

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 49/56

Nota.- La Asociación de la Tercera Edad, construcción prefabricada situada en ARI-DCA-01, no prevista por el PGOU, queda afectada por la ordenación por lo que se procederá a su traslada a otra parcela.

En cuanto a las determinaciones del PGOU 2006 relativas a la estructura viaria:

La ordenación recoge tanto el Viario Principal Urbano (VPU, con carácter de Sistema General) "Distribuidor Urbano Arroyo Miraflores-Río Guadaíra" previsto para el ARI-DCA-05 como el Viario Secundario (VS) Eje Conector Intersectorial requerido en la ordenacion del SUS-DCA-01.

La ordenación incorpora (y amplia) los Bicicarriles previstos en la Red de Bicicarriles Estructurantes del PGOU en una y otra área..

10.6. APROVECHAMIENTO. PARTICIPACIÓN

Siendo las edificabilidades totales de todos los usos en el conjunto de la ordenación propuesta idénticas a la suma de las correspondientes al ARI-DCA-05 mas el SUS-DCA-01 determinadas en la Modificación Puntual 34 del PGOU, y aplicando los coeficientes de ponderación de uso y tipología establecidos por el vigente PGOU, la ordenación propuesta genera exactas unidades de aprovechamiento total (Aprovechamiento Objetivo) a las previstas por el planeamiento vigente para el conjunto de ambas unidades urbanísticas.

Coeficientes de ponderación en PGOU vigente, validos para ámbos sectores.

USO	COEF. USO	COEF. URB	COEFICIENTE. (TOTAL) PONDERACION
V. LIBRE	1,00	1,00	**1,00**
V. PROTEGIDA	0,80	1,00	**0,80**
TERCIARIO	1,00	1,00	**1,00**

Aplicados a las edificabilidades previstas en Planeamiento General y en propuesta de este Avance de Plan Parcial:

FICHAS MOD 34 PGOU			
ARI-DCA-05	M²t	COEF POND.	AO UUAA
VL	20.954,00	1,00	20.954,00
VP	14.975,00	0,80	11.980,00
T	7.000,00	1,00	7.000,00
			39.934,00
SUS-DCA-01	M²t	COEF PONDER ACION	AO UUAA
VL	0,00	1,00	0,00
VP	114.403,00	0,80	91.522,40
T	12.711,00	1,00	12.711,00
			104.233,40
CONJUNTO	M²t	COEF POND.	AO UUAA
VL	20.954,00	1,00	20.954,00
VP	129.378,00	0,80	103.502,40
T	19.711,00	1,00	19.711,00
TOTAL			**144.167,40**

ORDENACION AVANCE PP CONJUNTO			
EN AMBITO ARI-DCA-05	M²t	COEF POND.	AO UUAA
VL	0,00	1,00	0,00
VP	0,00	0,80	0,00
T	0,00	1,00	0,00
			0,00
EN AMBITO SUS-DCA-01	M²t	COEF PONDER ACION	AO UUAA
VL	20.954,00	1,00	20.954,00
VP	129.378,00	0,80	103.502,40
T	19.711,00	1,00	19.711,00
			144.167,40
CONJUNTO	M²t	COEF POND.	AO UUAA
VL	20.954,00	1,00	20.954,00
VP	129.378,00	0,80	103.502,40
T	19.711,00	1,00	19.711,00
TOTAL			**144.167,40**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 50/56

Para el reparto de ese aprovechamiento entre los propietarios del suelo aportado, la Modificación 34 del PGOU determina que LOS PROPIETARIOS DE SUELO MANTENDRÁN SUS DERECHOS Y DEBERES, CONFORME A LA CLASE DE SUELO DONDE SE INCLUYAN" Y "MANTENDRÁN EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO QUE LES CORRESPONDA POR SU PERTENENCIA A UNO U OTRO ÁMBITO"

En el planeamiento vigente cada uno de los dos ámbitos, además de constituir distintas clases de suelo, pertenece a un Área de Reparto diferente y de distinto Coeficiente de Aprovechamiento Medio. En cada caso constituyen el único sector de su Área de Reparto, por tanto, el valor absoluto del Aprovechamiento Medio coincide con el Aprovechamiento Objetivo, sin producir defectos ni excesos de aprovechamiento a compensar con otros sectores. El aprovechamiento generado por el suelo aportado por los propietarios de cada sector resulta del producto de la superficie de suelo por el coeficiente de aprovechamiento medio, correspondiendo el 90% al Aprovechamiento Subjetivo (apropiable) y el 10% a la cesión de aprovechamiento a la administración actuante (Ayuntamiento)

DATOS PLANEAMIENTO VIGENTE

UNIDAD URBANÍSTICA	ÁREA DE REPARTO	M2 CON APROVECHAMIENTO	COEF. AM	AO UUAA	% UUAA S/ CONJUNTO	AS 90% UUAA	CESIÓN 10% UUAA
ARI-DCA-05	CA-05/UR	50.505,00	0,7907	39.934,00	27,70%	35.940,60	3.993,40
SUS-DCA-01	CA-01/UZ	226.990,00	0,4592	104.233,40	72,30%	93.810,06	10.423,34
CONJUNTO		**277.495,00**	**0,5195**	**144.167,40**	**100,00%**	**129.750,66**	**14.416,74**

El objetivo del planeamiento vigente respecto al reparto de aprovechamiento no se obtendría si se creara una nueva área de reparto con ambas áreas (lo que además requeriría modificación del PGOU), ya que si se utilizara el coeficiente de aprovechamiento medio del conjunto (menor al del ARI-DCA-05 y mayor al del SUS-DA) el conjunto de propietarios del ARI verían disminuido su aprovechamiento objetivo en 13.965 Unidades a favor del grupo de propietarios del SUS.

	M2 CON APROV.	COEF AM	AO UUAA	DIFERENCIA UUAA s/ PGOU
ARI-DCA-05	50.505,00	0,5195	26.238,94	-13.695,06
SUS-DCA-01	226.990,00	0,5195	117.928,46	13.695,06

Nota.- ajustando los cálculos a las superficies con derecho a aprovechamiento conforme la topografía utilizada en este Avance, el resultado no se alteraría significativamente (la diferencia en coeficiente de aprovechamiento medio respecto al calculado con los datos de las fichas urbanísticas del PGOU sería de 0,0113 – ver cuadro apartado 10.5)

En consecuencia, con independencia de que no está previsto por las legislación urbanística un sistema de gestión para circunstancias como estas, para mantener el reparto de cargas y beneficios en los términos establecidos por la Modificación 34 del PGOU, en el desarrollo conjunto de los dos ámbitos habría que considerar una colaboración de las dos Juntas de Compensación, cada una participando en gastos y beneficios sobre el conjunto en la proporción que los respectivos aprovechamientos objetivos suponen respecto a la suma de ambos, y siendo la participación de cada propietario la que resulte de aplicar su porcentaje en su respectiva Junta de Compensación a la proporción de esa Junta de Compensación respecto a la colaboración entre ambas .

JUNTA COMPENSACION	CARGA S/ CONJUNTO %	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		APROV. SUBJETIVO	CESIÓN
		UUAA	%	90% S/ AO UUAA	10% S/ AO UUAA
PROPIETARIOS ARI-DCA-05	27,70%	39.934,00	27,70%	35.940,60	3.993,40
PROPIETARIOS SUS-DCA-01	72,30%	104.233,40	72,30%	93.810,06	10.423,34
CONJUNTO	**100,00%**	**144.167,40**	**100,00%**	**129.750,66**	**14.416,74**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 51/56

Nota.- Los importes de las cargas urbanísticas complementarias del PGOU que a cada área le corresponde pagar (ver apartado de Avance de Presupuesto) no son proporcionales, por lo que su abono correspondería a cada grupo de propietarios de una y otra área, sin aplicar el reparto porcentual indicado en cuadro anterior.

EL cuadro siguiente resume las superficies y aprovechamiento de las parcelas lucrativas, todas ellas ubicadas en el ámbito del SUS-DCA-01, en la propuesta de ordenación de este Avance de Plan Parcial Conjunto.

ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	UUAA RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	UUAA TERCIARIO	M2T TOTAL	TOTAL UUAA
VP_1	V. PROTEGIDA	6.402	2,64	16.286	13.029	629	629	16.915	13.658
VP_2	V. PROTEGIDA	5.625	2,64	14.309	11.447	553	553	14.862	12.000
VP_3	V. PROTEGIDA	7.528	2,64	19.151	15.321	740	740	19.891	16.061
VP_4	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	12.077	583	583	15.680	12.661
VP_5	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	12.077	583	583	15.680	12.661
VP_6	V. PROTEGIDA	6.375	2,64	16.217	12.973	627	627	16.843	13.600
VP_7	V. PROTEGIDA	5.903	2,64	15.017	12.014	580	580	15.597	12.594
VP_8	V. PROTEGIDA	7.157	2,64	18.206	14.565	704	704	18.910	15.268
SUMA V. PROTEGIDA		**50.860**		**129.378**	**103.502**	**5.000**	**5.000**	**134.378**	**108.502**
VL-1	V. LIBRE	7.543	2,78	20.954	20.954	1.000	1.000	21.954	21.954
SUMA V. LIBRE		**7.543**		**20.954**	**20.954**	**1.000**	**1.000**	**21.954**	**21.954**
T-1	TERCARIO	11.318	1,21			13.711	13.711	13.711	13.711
SUMA TERCIARIO (EXCLUSIVO)		**11.318**				**13.711**	**13.711**	**13.711**	**13.711**
LUCTRATIVO		**69.722**		**150.332**	**124.456**	**19.711**	**19.711**	**170.043**	**144.167**

COEFICIENTES PONDERACION	V. LIBRE: 1,00	V. PROTEGIDA: 0,80	TERCIARIO: 1,00

11. AVANCE ESTUDIO ECONÓMICO

11.1. AVANCE DE PRESUPUESTO

La Estimación de costes en el presente Avance de Planeamiento se realiza sobre la totalidad de superficies de las dos áreas que conforman el ámbito del Plan Parcial conjunto.

11.1.1. CARGAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DEL PGOU SEVILLA

Las Normas Urbanísticas del Plan General 2006 determinan cargas urbanísticas **para el Suelo Urbano No Consolidado cuando en el cálculo del aprovechamiento objetivo se haya aplicado el coeficiente de urbanización de 0,95** cargas con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno (art.11.2.6.4 de las Normas), y **para el Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado** para sufragar la ejecución de las obras de Sistemas Generales (art. 13.1.8.1.B.g de las Normas). Estas cargas urbanísticas, que se traducen en contribuciones económicas que, de no estar abonadas anteriormente, deben hacerse efectivas con la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente. Asimismo las mismas Normas Urbanísticas establecen la periódica revisión de los importes a abonar.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo (BOP 231 de 27/11/2024) se establece la última actualización hasta la fecha, fijando los importes:

- En Suelo Urbano No Consolidado: 53,89 € por unidad de aprovechamiento objetivo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 52/56

- En Suelo Urbanizable Ordenado Y Sectorizado: 51,24 € por unidad de aprovechamiento objetivo

Por otro lado, en la Disposición Transitoria Quinta de la Normas Urbanísticas del PGOU 2006 se regula que "*Los terrenos* ***clasificados como suelo urbano no consolidado o en su caso urbanizable por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos*** *de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los* ***que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y de la ejecución de Sistemas Generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos****, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.2.6. apartado 4 o en su caso lo dispuesto en el artículo 13.1.8. apartado 1".*

Sobre los dos ámbitos del presente Plan Parcial conjunto se dan las siguientes circunstancias:

- ARI-DCA-05-S. JOSÉ DE PALMETE. La Modificación Puntual 34 de PGOU utiliza el valor uno (1) como coeficiente de urbanización en el cálculo del aprovechamiento en consecuencia NO CORRESPONDE APLICAR CARGAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS SOBRE ESTA ÁREA.

- SUS-DCA-01-PALMETE. Sector coincidente, como se expone en el apartado de antecedentes de esta memoria, con el SUNP-TO-4 del anterior Plan General de 1987. Tras la aprobación del Avance del "Nuevo PGOU" el 26/12/2002, AVRA (entonces EPSA) y ayuntamiento de Sevilla suscribieron el 29/10/2004 un "Convenio Urbanístico de colaboración para facilitar la formulación y ejecución del nuevo plan general de Ordenación urbanística de Sevilla" cuyo objeto se refería a "asegurar el desarrollo urbanístico del área del SUNP-TO-4 de del Plan Genera vigente (actual SUS-DCA-01)", dentro de cuyo ámbito AVRA (EPSA) era titular de una parcela de 19,06 Hectáreas.

  En ese convenio se establecen las cantidades con que EPSA (AVRA) "en atención a la superficie de la que es titular" se obliga a Financiar pare de la adquisición de Sistemas Generales exteriores por importe de 284.245,00 €, y la Participar en la financiación de la Ejecución de Sistemas generales del "nuevo Plan General de Sevilla" con la cantidad de 615.782,40 €.

  La suma de ambos importes, **900.027,40 €,** efectivamente terminada de abonar por AVRA a la aprobación del Plan Parcial de 2009, supone según Disposición Transitoria Quinta de la Normas Urbanísticas el CANON **TOTAL QUE A AVRA., LE CORRESPONDE COMO CARGA COMPLEMENTARIA DEL** PGOU EN EL SUS-DCA-01, SIN QUE LE SEA APLICABLE EL ARTÍCULO 13.1.8.1.B.g DE LAS NORMAS UBANÍSTICAS DEL PGOU 2006.

  EL RESTO DE LA PROPIEDAD DE SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO EN EL SUS-DCA-01 ABONARÁ LAS CARGAS URBANÍSTICAS QUE RESULTEN APLICANDO EL ARTÍCULO 13.1.8.1.B.g DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CARGAS URB PGOU	M2S CON APROV	%	AM	UUAA (A. OBJ.)	CARGA URB €/UA	CARGAS €	
AVRA	186.461,36	84,30%	0,4592	85.622,72	CONVENIO	900.027,40	PAGADO
RESTO	34.727,92	15,70%	0,4592	15.947,00	51,24	817.124,20	
	221.189,28	100,00%		**101.569,72**		**1.717.151,60**	

11.1.2. GASTOS DESARROLLO URBANISTICO ANTERIOR DEJADO SIN EFECTO

A efectos de este avance de estudio económico se incluyen los gastos realizados para el desarrollo urbanístico de una y otra área conforme los planes que la aprobación en 2019 de la Modificación Puntual 34 del PGOU quedaron sin efecto.

	ARI_DCA_05	SUS-DCA-ARI01
PLANES Y PROYECTOS ANTERIORES A MOD 34 PGOU	103.748,58	298.291,27

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 53/56

11.1.3. COSTES DE URBANIZACIÓN

ESTIMACION COSTES OBRAS URBANIZACION INTERIOR DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO

USO	RATIO COSTE PEM	ESTIMACIÓN COSTE	
	€/M²	M²	€
Viario Local	120,00	83.862	10.063.483
Espacios Libres Locales/ recorridos peatonales	80,00	55.344	4.427.546
SG Viario			150.000
SG Espacios Libres	55,00	11.315	622.329
Demolición/ desmontado Infraestructuras			500.000
Eliminación Escombros	15,00	131.122	1.966.824
Tratamiento Parcelas Residenciales/Terciarias	15,00	69.722	1.045.825
Tratamiento Parcelas Equipamiento	15,00	72.518	1.087.768
Canal y Otros			300.000
SUMA PEM .			20.163.776
PEC	**19% (BI+GG)**		**23.994.893**

ESTIMACIÓN COSTE TOTAL DESARROLL 0URBANISTICO Y OBRAS.

CONCEPTO		€	
1.- PLANES Y PROYECTOS (6)			
PP conjunto	72.000		
Proyecto de urbanización	290.000		
Estudio de Seguridad y Salud	12.000		
Topografía	18.000		
Geotecnia	18.000		
Tasas urbanísticas	128.280		
SUMA PLANES Y PROYECTOS		**538.280**	
2.- DIRECCIÓN DE OBRAS			
Honorarios de Dirección de Obra	375.000		
Coordinación de Seguridad y Salud	18.677		
SUMA DIRECCIÓN OBRAS		**393.677**	
3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN			
Constitución Junta de Compensación	12.000		
Proyecto de reparcelación	7.000		
Gastos de notaría y registro	40.000		
SUMA INSTRUMENTOS DE GESTIÓN		**59.000**	
5.- OBRAS (PEC)			
URBANIZACION INTERIOR		**23.994.893**	
CONEXIONES EXTERIORES			
Viario	200.000		
Alcantarillado	200.000		
Abastecimiento	200.000		
Eléctrico (convenio 29/06/2006)	268.592		PAGADO
Eléctrico	2.500.000		
Telecomunicaciones	100.000		
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES		**3.468.592**	
TOTAL URBANIZACIÓN		**27.463.485**	
Control de calidad (1 % s/ PEM)		274.635	
Imprevistos obra (10%)		2.746.349	
TOTAL OBRAS		**30.484.469**	

Se incluye en los gastos de conexiones eléctricas exteriores los 268.591.53 € ya abonados por AVRA con cargo al convenio suscrito el 29/06/2006 entre AVRA, EMASESA Y ENDASA para ampliación de la Subestación la espadilla para el suministro eléctrico del SUS.DCA-01 y la estación depuradora La Ranilla.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 54/56

11.1.4. RESUMEN DE COSTES

Como se justifica en el apartado 10.6-APROVECHAMEINTO .PARTICIPACION, para cumplir la máxima establecida por la Modificación Puntual del PGOU determinando que LOS PROPIETARIOS DE SUELO MANTENDRÁN SUS DERECHOS Y DEBERES, CONFORME A LA CLASE DE SUELO DONDE SE INCLUYAN" Y "MANTENDRÁN EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO QUE LES CORRESPONDA POR SU PERTENENCIA A UNO U OTRO ÁMBITO, será necesario que la propiedad de cada área participe en los costes de desarrollo del Plan Parcial conjunto en la misma proporción que existe entre los aprovechamientos a obtener de una y otra unidad urbanística, esto es: 72,30% la propiedad del SUS-DCA-01 y 27,70% la del ARI-DCA-05.

Lo anterior no se aplica a las cargas urbanísticas establecidas pro el PGOU debido a la dispar afección a una y otra área, como se ha indicado arriba, ni tampoco a los gastos efectuados por cada unidad urbanistica en el desarrollo de planes y proyectos anteriores a la Modificación 34 del PGOU.

Con lo anterior, el resumen de estimación de costes resulta:

	ARI DCA O5	SUSDCA01	CONJUNTO
CARGAS URBANÍSTICAS PGOU			
AVRA (CONVENIO 29/10/2004)	0,00	900.027	900.027
RESTO PROPIEDAD SUS-DCA-1	0,00	817.124	817.124
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS PGOU	**0,00**	**1.717.152**	**1.717.152**
PLANES Y PROYECTOS PREVIOS A MOD. 34 PGOU	**103.749**	**298.291**	**402.040**
	27,70%	**72,30%**	**100,0%**
PROYECTOS Y OBRAS PLAN PARCIAL CONJUNTO	**8.444.198**	**22.040.271**	**30.484.469**
SUMA COSTES	**8.547.946 €**	**24.055.714 €**	**32.603.660 €**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	35.941 UUAA	93.810 UUAA	129.751 UUAA
REPERCUSIÓN COSTES / APROVECHAMIENTO	237,84 €/UA	256,43 €/UA	251,28 €/UA

A ESTA ESTIMACION DE COSTES CADA PROPIEDAD DEBE AÑADIR EL VALOR EN QUE TENGA CONTABILIZADO EL SUELO APORTADO A LA ACTUACIÓN

11.2. ESTIMACION DE INGRESOS

Se estima aquí el precio de venta del suelo neto lucrativo urbanizado. A efectos de esta estimación los precios relativos a vivienda libre se asimilan a los de régimen de Precio Limitado.

En aplicación del Decreto 91/2020 de 30 de Junio Plan Vive Andalucía 2020.2030, Para el Municipio de Sevilla resulta el siguiente Modulo Ponderado

SEVILLA	GRUPO 1
MÓDULO BASICO	894,36 €/M2U
COEFICIENTE TERRITORIAL	**1,5**
MODULO PONDERADO (MB*CT)	1.341,5 €/M2UTIL

De aquí, los precios de venta del m² útil de vivienda de protección, y de sus anejos vinculados (trastero y garaje) en los regímenes General y de Precio Limitado, y su transformación al precio de m² construido (coeficiente 1,3).

		MP* COEF. REG.	1,30 m2t/m2u
	COEF REGIMEN	**€ / M2UTIL**	**€/M2TECHO**
R GENERAL	1,70	2.280,62 €/M2UTIL	1.754,32 €/M2T
P LIMITADO	2,00	2.683,08 €/M2UTIL	2.063,91 €/M2T

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 55/56

PRECIO VENTA ANEJOS VINCULADOS	
60% VP	
€ / M2UTIL	**€/M2TECHO**
1.368,37 €/m2U	1.052,59 €/m2t
1.609,85 €/m2U	1.238,34 €/m2t

El precio de venta de suelo urbanizado se establece en el 15% del precio de la vivienda

	PRECIO SUELO VP RG	
	VIVENDAS	
	PRECIO SUELO S/M2U	PRECIO SUELO S/ M2T
	€ / M2UTIL	**€/M2TECHO**
R GENERAL	342,09 €/m2U	263,15 €/m2t
P LIMITADO	402,46 €/m2U	309,59 €/m2t

PRECIO SUELO ANEJOS VP RG	
ANEJOS VINCULADOS	
PRECIO SUELO S/M2U	PRECIO SUELO S/ M2T
€ / M2UTIL	**€/M2TECHO**
205,26 €/m2U	157,89 €/m2t
241,48 €/m2U	185,75 €/m2t

Aplicando estos precios a las previsiones del Plan Parcial conjunto, y considerando para los anejos vinculados: 25 m2u garaje y 8 m2u trastero por vivienda:

CORRESPONDIENTE al ÁMBITO ARI_DCA_05									PROPIEDAD
			SUELO VP		ANEJOS VINCULADOS	SUELO ANEJOS VINCULADOS		SUMA €	90%
	Nº VIV	M2T	€/M²T	€	M2T	€/M²T	€		€
VP	150	14.975	263,15 €/M2T	3.940.645	6.435	157,89 €/m2t	1.016.015	4.956.660 €	4.460.994 €
VL	198	20.338	309,59 €/M2T	6.296.272	8.494	185,75 €/m2t	1.577.812	7.874.084 €	7.086.676 €
TOTAL VIV	**348**	**35.313**		**10.236.917**			**2.593.827**	**12.830.744 €**	**11.547.670 €**
COMERCIAL PB		0	309,59 €/M2T	0				0 €	0 €
TERCIARIO		7.000	309,59 €/M2T	2.167.103				2.167.103 €	1.950.393 €
TOTAL TERCIARIO		**7.000**		**2.167.103**				**2.167.103 €**	**1.950.393 €**
SUMA		**42.313**		**12.404.020**			**2.593.827**	**14.997.847 €**	**13.498.063 €**
		24,9% S/ PP							
								COSTES DESARROLLO (sin computar suelo)	**8.547.946 €**
								SALDO SUS-DCA-01 (sin computar suelo)	**4.950.116 €**

CORRESPONDIENTE al ÁMBITO SUS_DCA_01									PROPIEDAD
			SUELO VP		ANEJOS VINCULADOS	SUELO ANEJOS VINCULADOS		SUMA €	90%
	Nº VIV	M2T	€/M²T	€	M2T	€/M²T	€		€
VP	1.144	114.403	263,15 €/M2T	30.104.947	49.078	157,89 €/m2t	7.748.810	37.853.757 €	34.068.381 €
VL	7	616	309,59 €/M2T	190.796	300	185,75 €/m2t	55.781	246.577 €	221.920 €
TOTAL VIV	**1.151**	**115.019**		**30.295.743**			**7.804.591**	**38.100.335 €**	**34.290.301 €**
COMERCIAL PB		5.400	309,59 €/M2T	1.671.765				1.671.765 €	1.504.589 €
TERCIARIO		7.311	309,59 €/M2T	2.263.384				2.263.384 €	2.037.046 €
TOTAL TERCIARIO		**12.711**		**3.935.150**				**3.935.150 €**	**3.541.635 €**
SUMA		**127.730**		**34.230.893**			**7.804.591**	**42.035.484 €**	**37.831.936 €**
		75,1% S/ PP							
								COSTES DESARROLLO (sin computar suelo)	**24.055.714 €**
								SALDO SUS-DCA-01 (sin computar suelo)	**13.776.222 €**

CORRESPONDIENTE CONJUNTO ARI-DCA_05 Y SUS_DCA_01									PROPIEDAD
			SUELO VP		ANEJOS VINCULADOS	SUELO ANEJOS VINCULADOS		SUMA €	90%
	Nº VIV	M2T	€/M²T	€	M2T	€/M²T	€		€
VP	1.294	129.378	263,15 €/M2T	34.045.592	55.513	157,89 €/m2t	8.764.825	42.810.417 €	38.529.376 €
VL	205	20.954	309,59 €/M2T	6.487.068	8.795	185,75 €/m2t	1.633.593	8.120.662 €	7.308.595 €
TOTAL VIV	**1.499**	**150.332**		**40.532.660**	**64.307**		**10.398.419**	**50.931.079 €**	**45.837.971 €**
COMERCIAL PB	0	5.400	309,59 €/M2T	1.671.765				1.671.765 €	1.504.589 €
TERCIARIO	0	14.311	309,59 €/M2T	4.430.487				4.430.487 €	3.987.439 €
TOTAL TERCIARIO	**0**	**19.711**		**6.102.253**				**6.102.253 €**	**5.492.027 €**
SUMA	**1.499**	**170.043**		**46.634.913**			**10.398.419**	**57.033.331 €**	**51.329.998 €**
		100,0% S/ PP							
								COSTES DESARROLLO (sin computar suelo)	**32.603.660 €**
								SALDO SUS-DCA-01 (sin computar suelo)	**18.726.338 €**

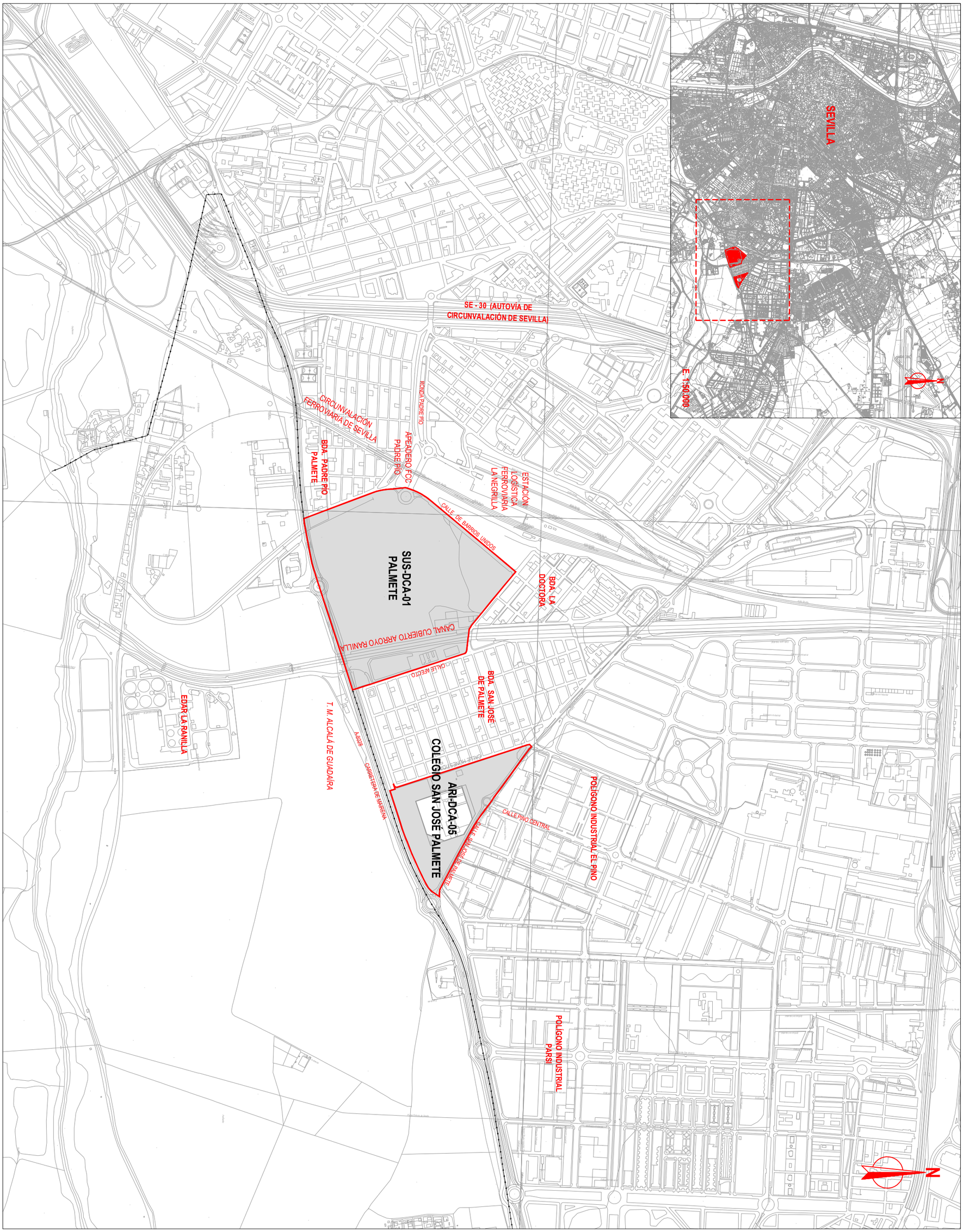
En Sevilla, Noviembre 2025

Fdo.: José M. de Ayerbe Puebla

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MARIA DE AYERBE PUEBLA	04/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZP3W3VQVJ6JSRQSGT4HP3JL3C	PÁG. 56/56



AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA ARQUITECTO

PLANO

SITUACIÓN DEL ÁMBITO

FICHERO DIGITAL: I1_SITUACION.dwg

ESCALA

1: 10.000

(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº

I-1

INFORMACIÓN



SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS UTM: ETRS89 HUSO30N		
Vértice	Coord_X	Coord_Y
1	240053.93	4140446.19
2	240227.61	4140306.43
3	240290.07	4140299.25
4	240298.89	4140293.64
5	240408.20	4139957.12
6	240028.10	4139835.32
7	239894.71	4139810.18
8	239815.81	4140020.09
9	239801.58	4140115.50
10	239827.26	4140173.50

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SUS - DCA - 01 "PALMETE"

FICHERO DIGITAL: I2_UBICACION-DELIMITACION.dwg

ESCALA
1: 4.000
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-2.1

INFORMACIÓN

ÁMBITO CORREGIDO
ÁMBITO SEGÚN PGOU
N
CALLE PINO CENTRAL
CALLE SAN JOSÉ DE PALMETE
ASOCIACIÓN 3ª EDAD
CALLE HONESTIDAD
PARQUE GARRIDO MÁRQUEZ
C.E.I.P. SAN JOSÉ DE PALMETE
PISTA LTIFUNCIÓN
CENTRO DE SALUD
CALLE AFECTO
CANAL CUBIERTO ARROYO
CARRETERA DE MAIRENA
A-8028
T.M. ALCALÁ DE GUADAÍRA

SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS UTM: ETRS89 HUSO30N

Vértice	Coord_X	Coord_Y
1	240578.30	4140493.65
2	240814.05	4140322.16
3	241028.22	4140217.65
4	240710.79	4140069.49
5	240571.83	4140487.95
6	240781.90	4140312.38
7	240845.98	4140276.90
8	240874.62	4140190.75
9	240742.14	4140146.55
10	240696.21	4140284.00



AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
ARI - DCA - 05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE"

FICHERO DIGITAL: I2_UBICACION-DELIMITACION.dwg

ESCALA
1: 4.000
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-2.2

INFORMACIÓN



AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA ARQUITECTO

PLANO
TOPOGRÁFICO
SUS - DCA - 01 "PALMETE"

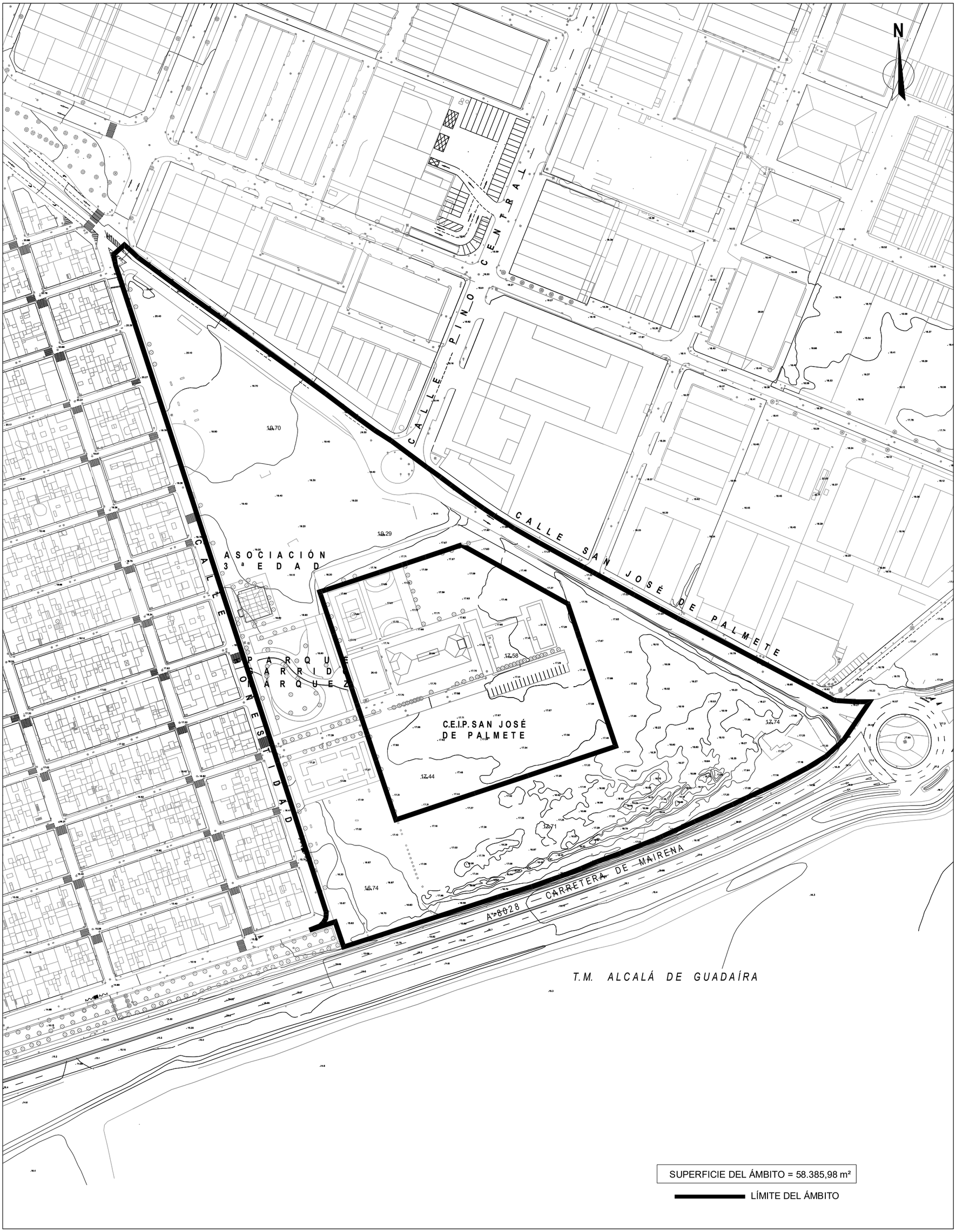
FICHERO DIGITAL: I3_TOPOGRAFICO.dwg

ESCALA
1: 2.500
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-3.1

INFORMACIÓN



AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

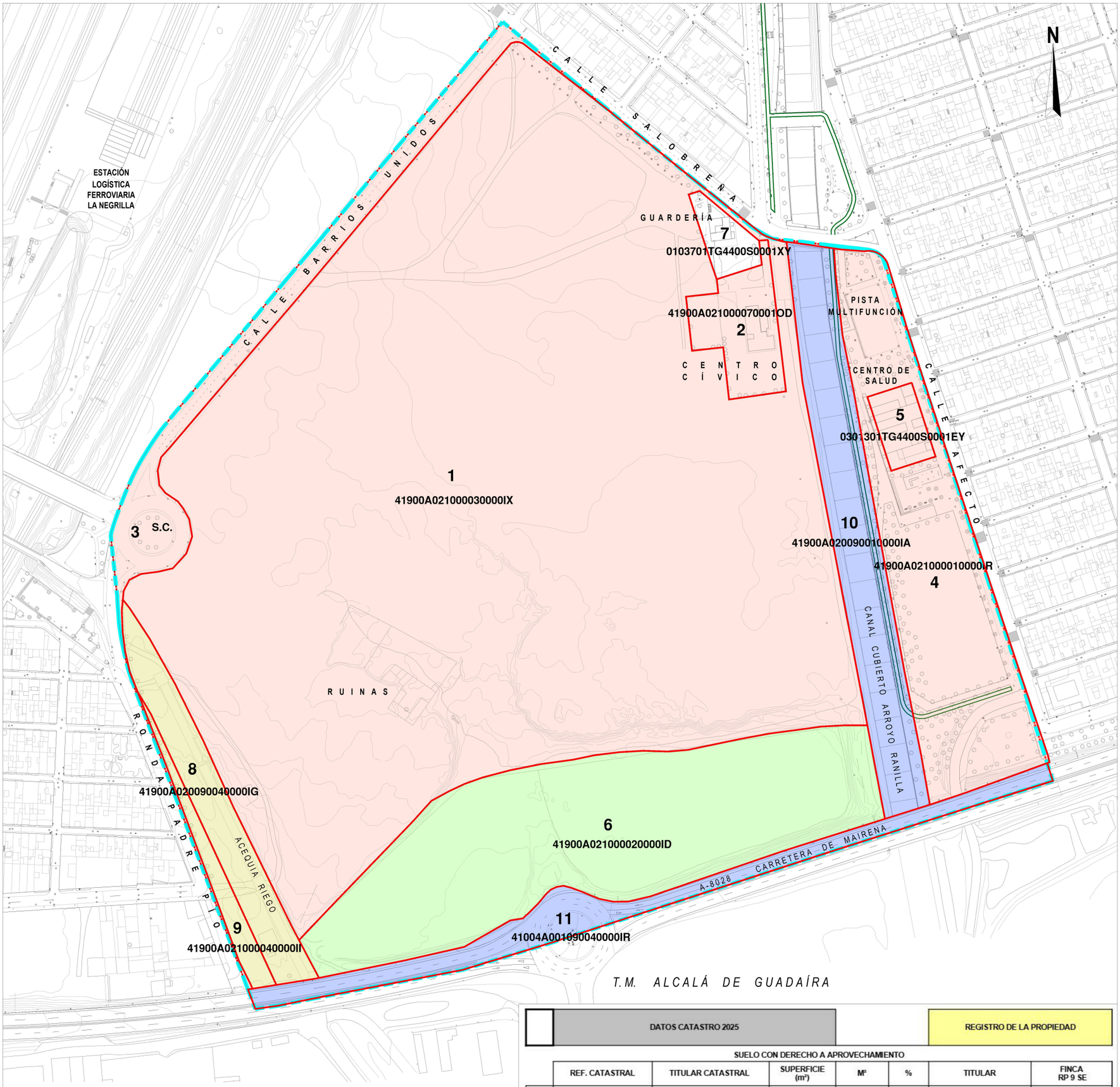
Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO
TOPOGRÁFICO
ARI - DCA - 05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE"
FICHERO DIGITAL: I3_TOPOGRAFICO.dwg

ESCALA
1: 2.000
(ORIGINAL A3)
NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-3.2
INFORMACIÓN



	DATOS CATASTRO 2025					REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO							
	REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	Mª	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
1	41900A021000030000IX	AVRA	154.736,00	186.461,36	84,30 %	AVRA	7926
2	41900A021000070001OD	AYTO. SEVILLA	3.759,00				
3	Calle Barrios Unidos	SIN PARCELAR	7.616,36				
4	41900A021000010000IR	AVRA	18.850,00				
5	0301301TG4400S0001EY	AVRA (PROPIEDAD) J.A. (SUPERFICIE)	1.500,00				
6	41900A021000020000ID	HDAD SANTA CARIDAD	25.567,92	25.567,92	11,56 %	P.TORRES (22,4%) VYS.SA(77,76%)	21885
7	0103701TG4400S0001XY	CONGREGACION DE HERMA	1.365,00	1.365,00	0,62 %	ARCHIDIOCESIS	85238
8	41900A020090040000IG	CHG	5.953,00	7.795,00	3,52 %	COM. REGANTES VALLE INFERIOR GUADALQUIVIR	NO INSCRITO
9	41900A021000040000II	CHG	1.842,00				
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO			**221.189,28**	**221.189,28**	**100,00 %**		
SUELO PÚBLICO ASOCIADO SIN APROVECHAMIENTO							
	REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	Mª	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
10	41900A020090010000IA	CHG	11.201,00	11.201,00	0,00 %		
11	41004A001090040000IR	CARRETERAS J.A.	11.315,08	11.315,08			
TOTAL SUPERFICIE SIN DERECHO APROVECHAMIENTO			**22.516,08**	**22.516,08**			
TOTAL SUPERFICIE SUS-DCA-01			**243.705,36**	**243.705,36**			

NOTA.- Existen pequeños desajustes entre las delimitaciones de la cartografía catastral y topográfica. Se entiende que no es objeto de este Avance su regularización.

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SUS DCA-01 "PALMETE"

FICHERO DIGITAL: I4_PROPIEDAD.dwg

ESCALA
1: 2.500
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-4.1
INFORMACIÓN



T.M. ALCALÁ DE GUADAÍRA

NOTA.- Existen pequeños desajustes entre las delimitaciones de la cartografía catastral y topográfica. Se entiende que no es objeto de este Avance su regularización.

SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO

	DATOS CATASTRO 2025					REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
	PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE EN ARI-DCA-05 (m²)	Mº	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
12	0904001TG4400S0001RY	AVRA	26.860,30	49.365,79	100,00 %	AVRA	6337 y 21308
13	0904003TG4400S0001XY	AVRA	21.857,42				
14	0904002TG4400S0001DY	AYTO. SEVILLA	648,07				
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO			49.365,79	49.365,79	100,00 %		

SUELO PÚBLICO ASOCIADO SIN APROVECHAMIENTO

	PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	Mº	%	TITULAR	FINCA RP 9 SE
	VIARIO SIN PARCELAR		9.020,19	9.020,19	0,00 %		
TOTAL SUPERFICIE SIN DERECHO APROVECHAMIENTO			9.020,19	9.020,19			

TOTAL SUPERFICIE ARI-DCA-05	58.385,98	58.385,98	

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
ARI DCA 05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE"

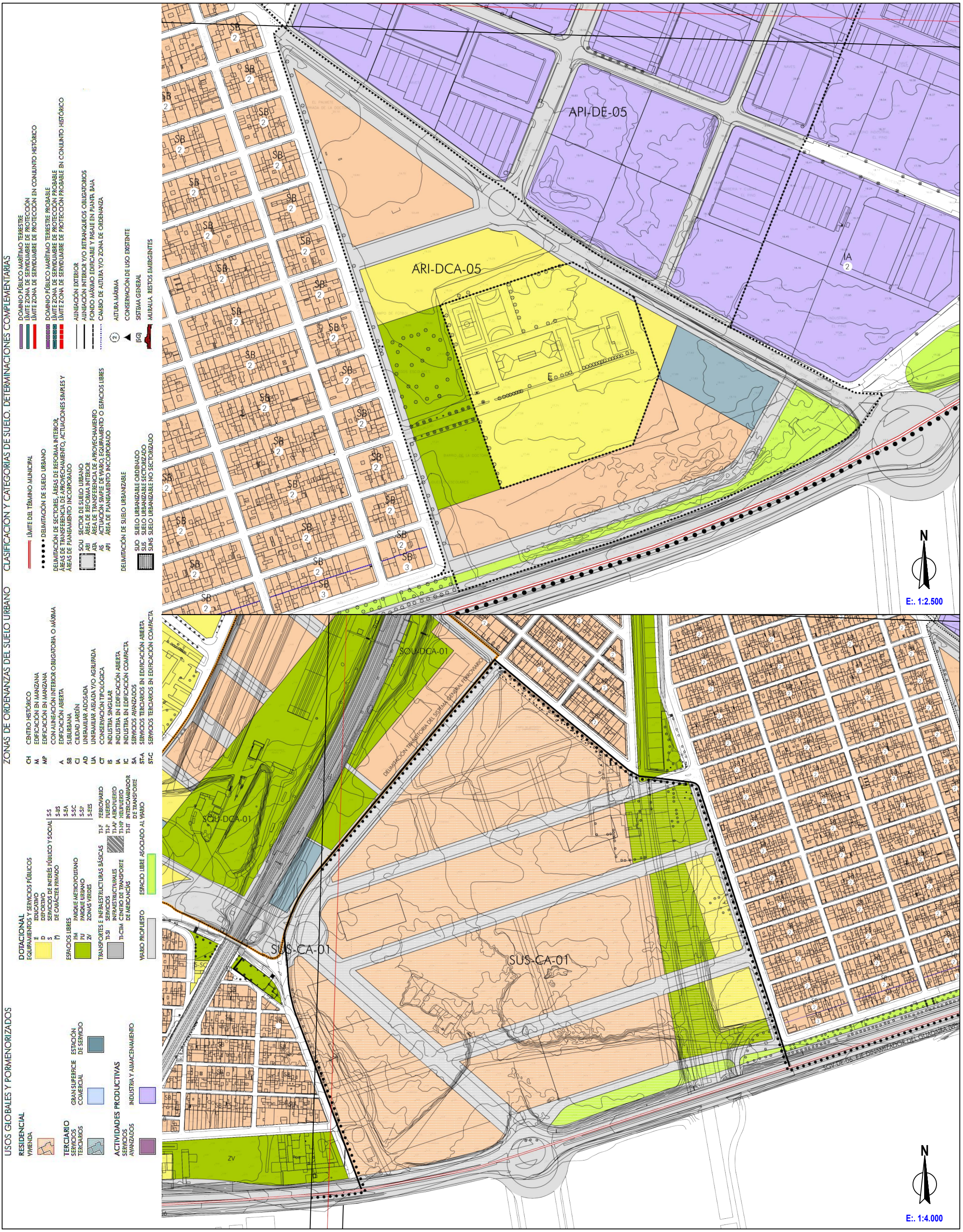
FICHERO DIGITAL: I4_PROPIEDAD.dwg

ESCALA
1: 2.000
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-4.2

INFORMACIÓN



AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN PLANEAMIENTO VIGENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL 34 DEL TR PGOU 2006 AD 11/11/2019 BOP 100_05/02/2020

FICHERO DIGITAL: I5_PLANEAMIENTO.dwg

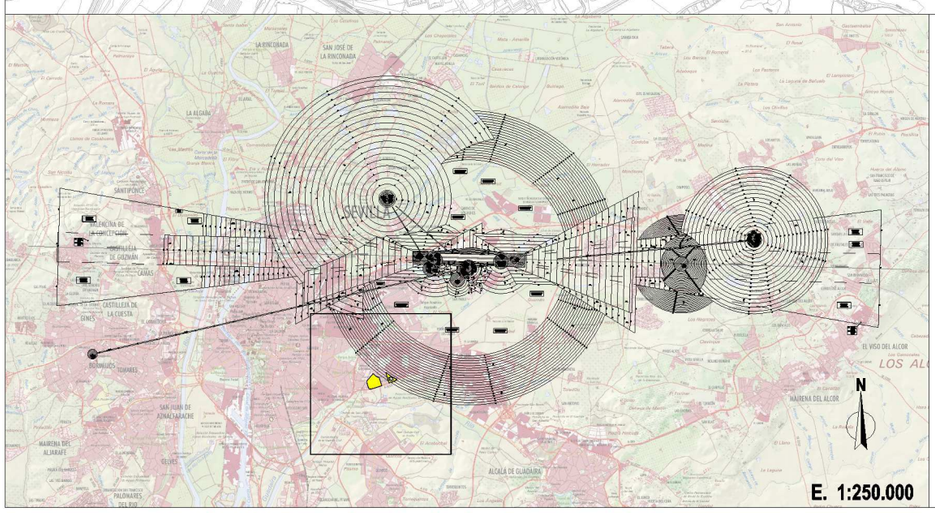
ESCALA
VARIAS
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-5

INFORMACIÓN





E. 1:30.000
DATUM ETR89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30N

ÁMBITOS DE LA ORDENACIÓN

40 SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

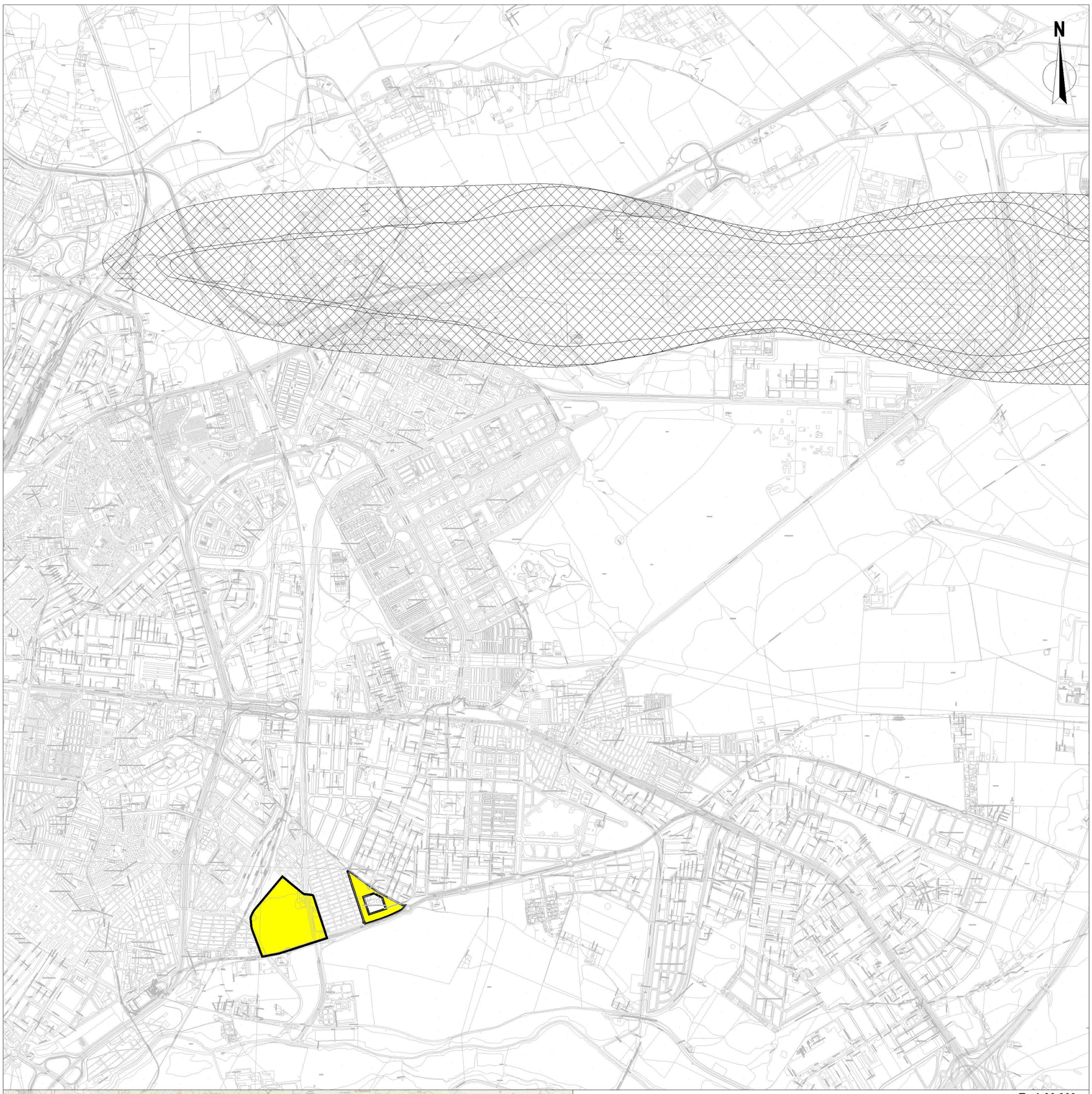
Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

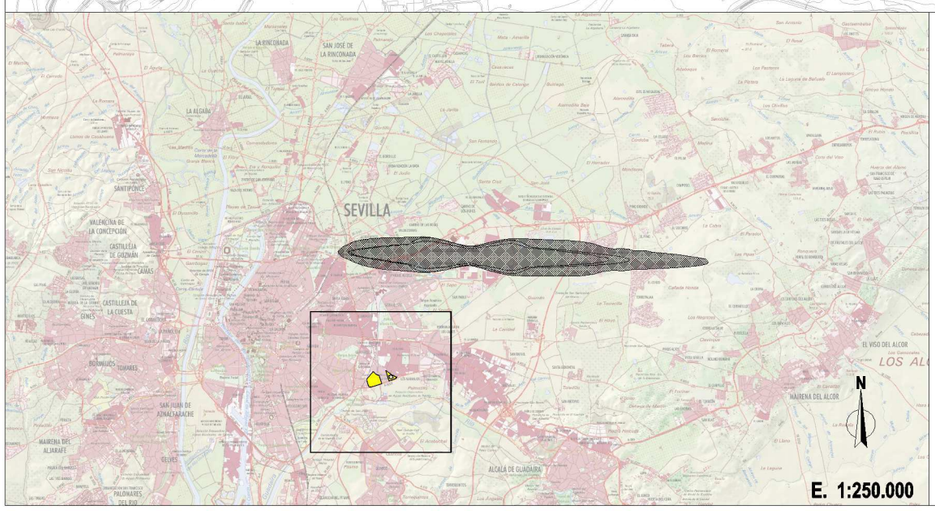
REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS RESPECTO A LAS SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO DE SEVILLA :REAL DECRETO 764/2017
FICHERO DIGITAL: I6.1.2_AFECCIONES Y SERVIDUMBRES_AEREA_ACUSTICA.dwg

ESCALA
1: 20.000
(ORIGINAL A3)
NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-6.1
INFORMACIÓN





E. 1:30.000
DATUM ETR89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30N

ÁMBITOS DE LA ORDENACIÓN

40 SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ÁREA AFECTADA DE DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA

FICHERO DIGITAL: I6.1.2_AFECCIONES Y SERVIDUMBRES_AEREA_ACUSTICA.dwg

ESCALA
1: 20.000
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-6.2

INFORMACIÓN



SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE CARRETERAS:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: 3m. desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen
ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL: 8m. desde la Zona de Dominio Público
ZONA DE AFECCIÓN: 25m. desde la arista exterior de la explanación
ZONA DE NO EDIFICACIÓN: 25m. desde la arista exterior de la calzada

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE"
RED DE CARRETERAS Y RED HIDRAÚLICA

FICHERO DIGITAL: I6.3_AFECCIONES Y SERVIDUMBRES_CTRA.dwg

ESCALA
1: 2.500
(ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

PLANO Nº
I-6.3
ORDENACIÓN

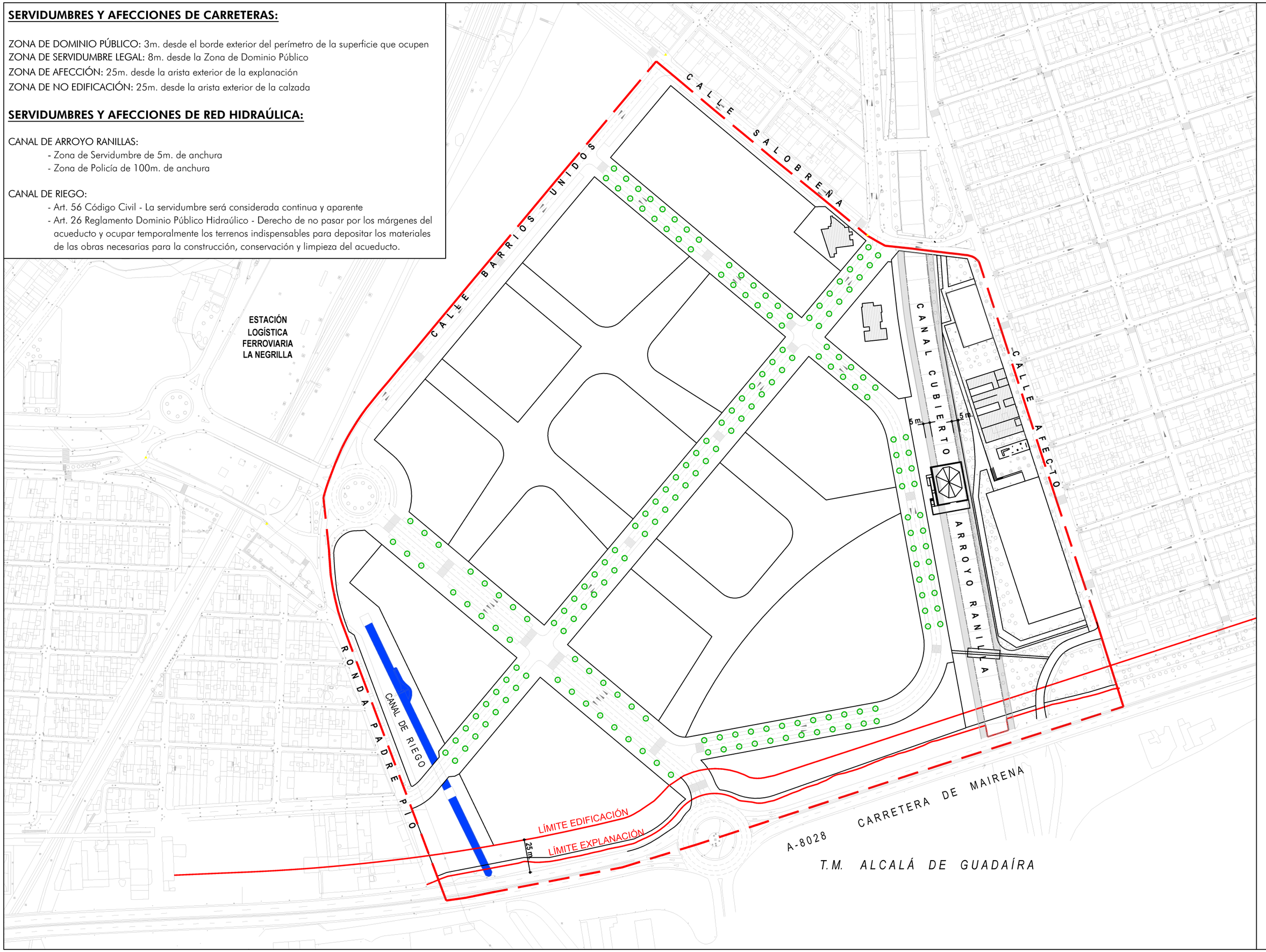
SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE CARRETERAS:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: 3m. desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen
ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL: 8m. desde la Zona de Dominio Público
ZONA DE AFECCIÓN: 25m. desde la arista exterior de la explanación
ZONA DE NO EDIFICACIÓN: 25m. desde la arista exterior de la calzada

SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE RED HIDRAÚLICA:

CANAL DE ARROYO RANILLAS:
- Zona de Servidumbre de 5m. de anchura
- Zona de Policía de 100m. de anchura

CANAL DE RIEGO:
- Art. 56 Código Civil - La servidumbre será considerada continua y aparente
- Art. 26 Reglamento Dominio Público Hidraúlico - Derecho de no pasar por los márgenes del acueducto y ocupar temporalmente los terrenos indispensables para depositar los materiales de las obras necesarias para la construcción, conservación y limpieza del acueducto.



ORDENACIÓN

PLANO Nº **I-6.3**

ESCALA **1: 2.500** (ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES. ÁMBITO SUS-DCA-01 "PALMETE"

RED DE CARRETERAS Y RED HIDRAÚLICA

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

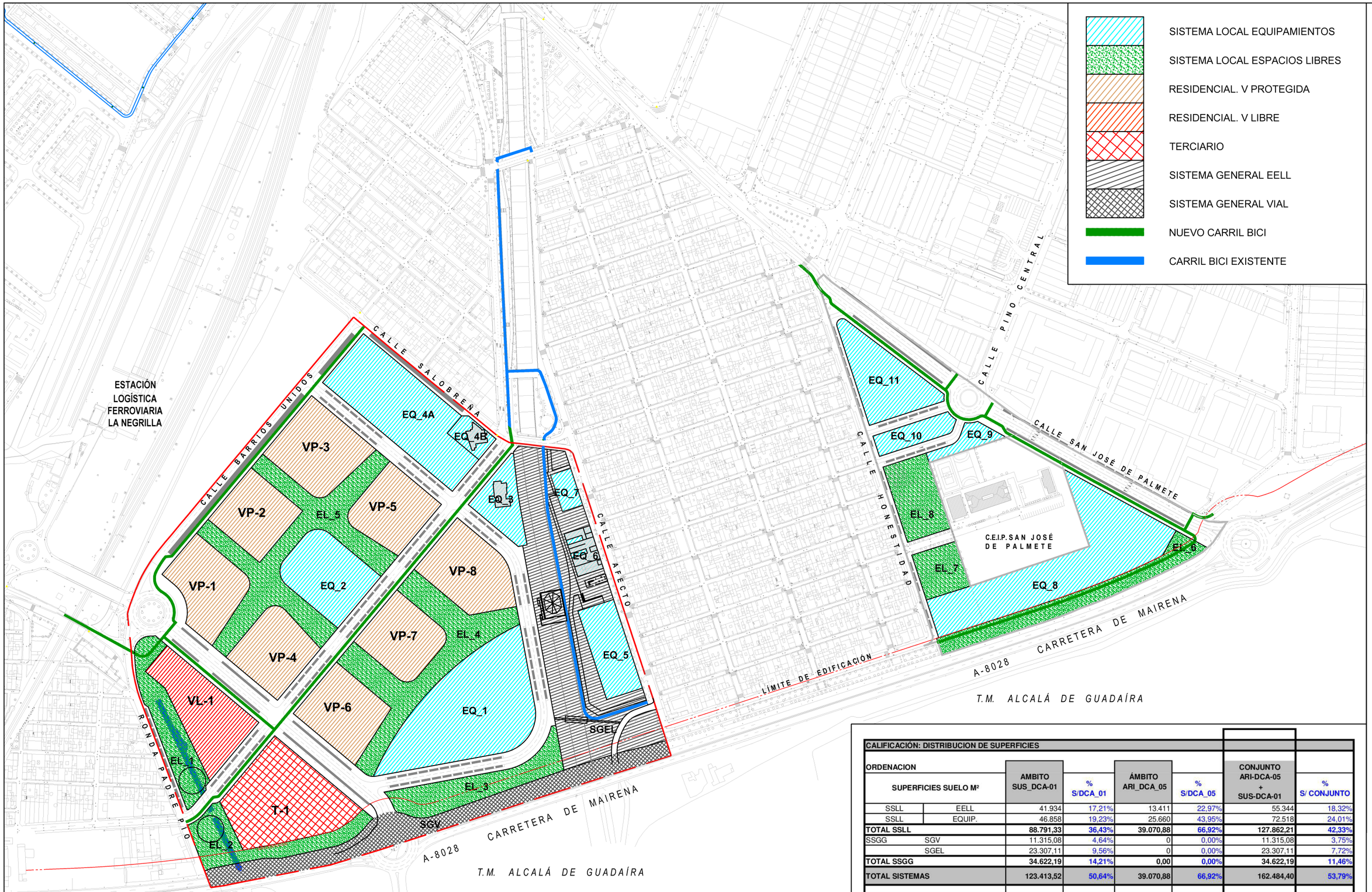
REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

FICHERO DIGITAL: I6.3_AFECCIONES Y SERVIDUMBRES_CTRA.dwg



CALIFICACIÓN: DISTRIBUCION DE SUPERFICIES								
ORDENACION			AMBITO SUS_DCA-01	% S/DCA_01	ÁMBITO ARI_DCA_05	% S/DCA_05	CONJUNTO ARI-DCA-05 + SUS-DCA-01	% S/ CONJUNTO
SUPERFICIES SUELO M²								
SSLL	EELL		41.934	17,21%	13.411	22,97%	55.344	18,32%
SSLL	EQUIP.		46.858	19,23%	25.660	43,95%	72.518	24,01%
TOTAL SSLL			**88.791,33**	**36,43%**	**39.070,88**	**66,92%**	**127.862,21**	**42,33%**
SSGG	SGV		11.315,08	4,64%	0	0,00%	11.315,08	3,75%
	SGEL		23.307,11	9,56%	0	0,00%	23.307,11	7,72%
TOTAL SSGG			**34.622,19**	**14,21%**	**0,00**	**0,00%**	**34.622,19**	**11,46%**
TOTAL SISTEMAS			**123.413,52**	**50,64%**	**39.070,88**	**66,92%**	**162.484,40**	**53,79%**
TOTAL VIALES			**50.570,20**	**20,75%**	**19.315,10**	**33,08%**	**69.885,30**	**23,13%**
LUCRATIVO	RESIDENCIAL VP		50.860,44	20,87%	0,00	0,00%	50.860,44	
LUCRATIVO	RESIDENCIAL VL		7.543,29	3,10%	0,00	0,00%	7.543,29	
	TOTAL RESIDENCIAL		**58.403,73**	**23,96%**	**0,00**	**0,00%**	**58.403,73**	**19,33%**
LUCRATIVO	**TERCIARIO**		**11.317,91**	**4,64%**	**0,00**	**0,00%**	**11.317,91**	**3,75%**
TOTAL LUCRATIVO			**69.721,64**	**28,61%**	**0,00**	**0,00%**	**69.721,64**	**23,08%**
SUMA			**243.705,36**	**100,0%**	**58.385,98**	**100,0%**	**302.091,34**	**100,0%**

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

ORDENACIÓN

PLANO Nº **O-1.1**

ESCALA **1: 4.000** (ORIGINAL A3)

NOVIEMBRE 2025

ORDENACIÓN GENERAL
SUS - DCA - 01 Y SUNC ARI-DCA-05

PLANO

FICHERO DIGITAL: ORDENACION.dwg

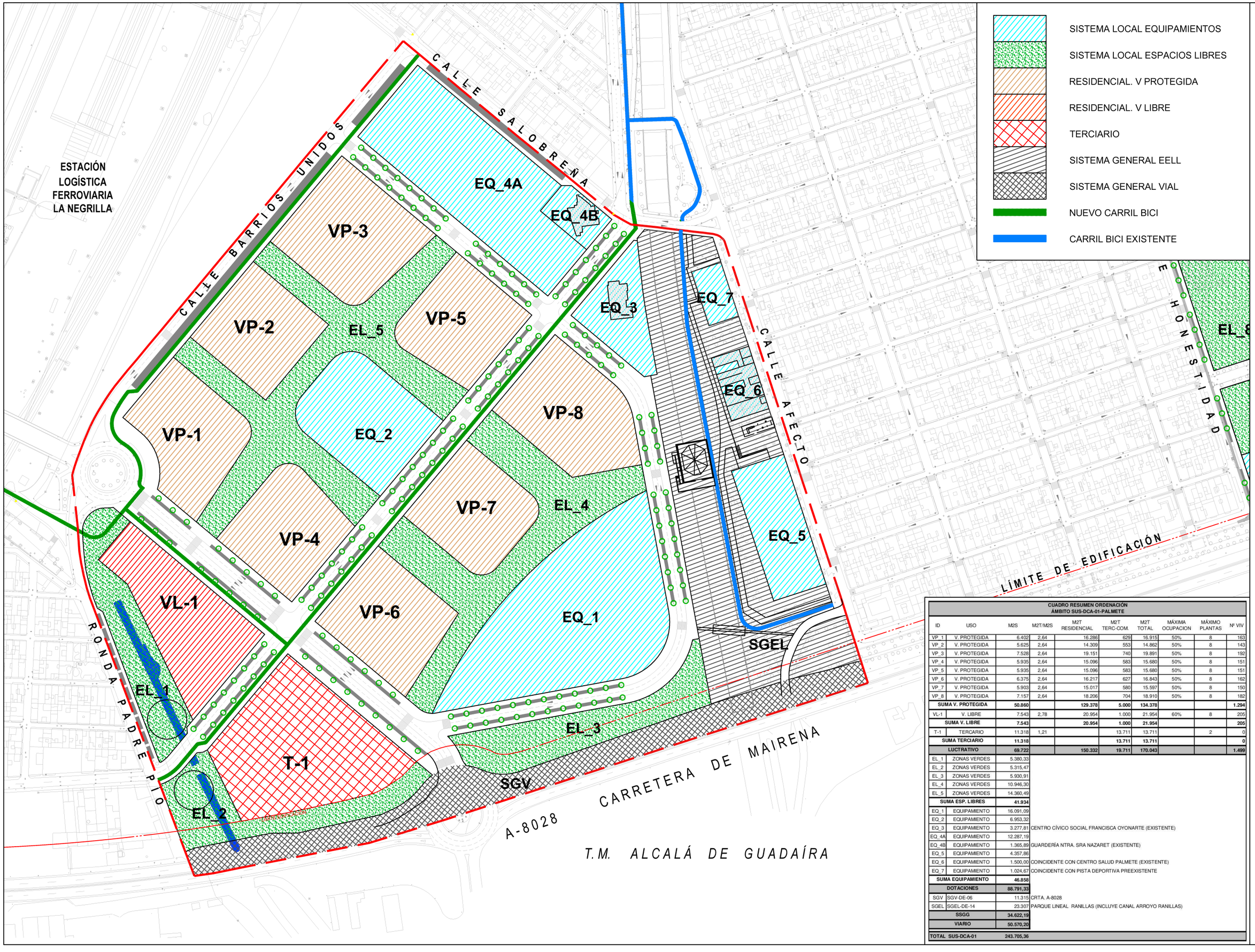
REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía



CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN
ÁMBITO SUS-DCA-01-PALMETE

ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV
VP_1	V. PROTEGIDA	6.402	2,64	16.286	629	16.915	50%	8	163
VP_2	V. PROTEGIDA	5.625	2,64	14.309	553	14.862	50%	8	143
VP_3	V. PROTEGIDA	7.528	2,64	19.151	740	19.891	50%	8	192
VP_4	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	583	15.680	50%	8	151
VP_5	V. PROTEGIDA	5.935	2,64	15.096	583	15.680	50%	8	151
VP_6	V. PROTEGIDA	6.375	2,64	16.217	627	16.843	50%	8	162
VP_7	V. PROTEGIDA	5.903	2,64	15.017	580	15.597	50%	8	150
VP_8	V. PROTEGIDA	7.157	2,64	18.206	704	18.910	50%	8	182
SUMA V. PROTEGIDA		**50.860**		**129.378**	**5.000**	**134.378**			**1.294**
VL-1	V. LIBRE	7.543	2,78	20.954	1.000	21.954	60%	8	205
SUMA V. LIBRE		**7.543**		**20.954**	**1.000**	**21.954**			**205**
T-1	TERCARIO	11.318	1,21		13.711	13.711		2	0
SUMA TERCIARIO		**11.318**			**13.711**	**13.711**			**0**
LUCTRATIVO		**69.722**		**150.332**	**19.711**	**170.043**			**1.499**

EL_1	ZONAS VERDES	5.380,33	
EL_2	ZONAS VERDES	5.315,47	
EL_3	ZONAS VERDES	5.930,91	
EL_4	ZONAS VERDES	10.946,30	
EL_5	ZONAS VERDES	14.360,49	
SUMA ESP. LIBRES		**41.934**	
EQ_1	EQUIPAMIENTO	16.091,09	
EQ_2	EQUIPAMIENTO	6.953,32	
EQ_3	EQUIPAMIENTO	3.277,81	CENTRO CÍVICO SOCIAL FRANCISCA OYONARTE (EXISTENTE)
EQ_4A	EQUIPAMIENTO	12.287,19	
EQ_4B	EQUIPAMIENTO	1.365,89	GUARDERÍA NTRA. SRA NAZARET (EXISTENTE)
EQ_5	EQUIPAMIENTO	4.357,86	
EQ_6	EQUIPAMIENTO	1.500,00	COINCIDENTE CON CENTRO SALUD PALMETE (EXISTENTE)
EQ_7	EQUIPAMIENTO	1.024,67	COINCIDENTE CON PISTA DEPORTIVA PREEXISTENTE
SUMA EQUIPAMIENTO		**46.858**	
DOTACIONES		**88.791,33**	
SGV	SGV-DE-06	11.315	CRTA. A-8028
SGEL	SGEL-DE-14	23.307	PARQUE LINEAL RANILLAS (INCLUYE CANAL ARROYO RANILLAS)
SSGG		**34.622,19**	
VIARIO		**50.570,20**	
TOTAL SUS-DCA-01		**243.705,36**	

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

ORDENACIÓN
SUS - DCA - 01 "PALMETE"

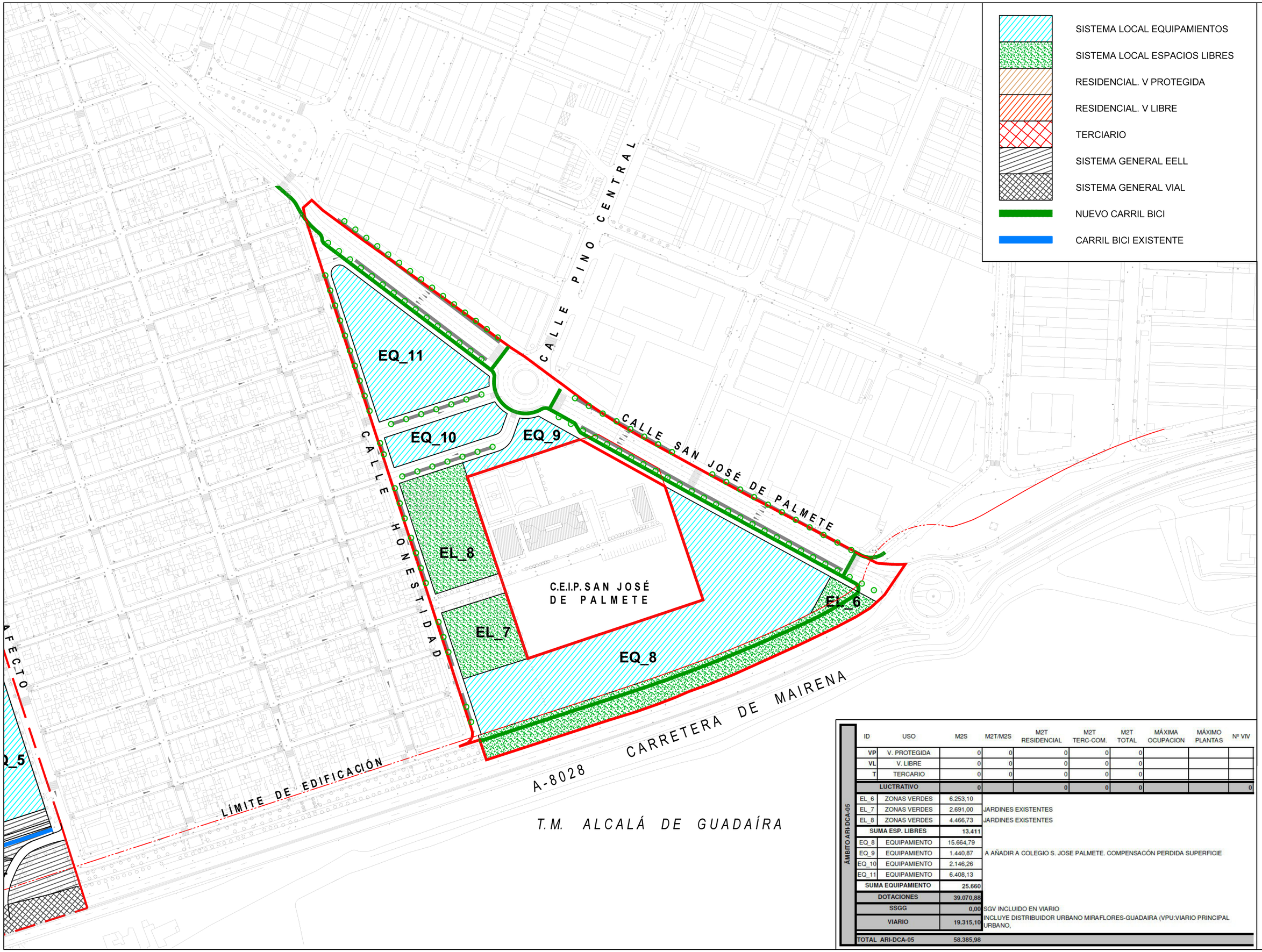
ORDENACIÓN
PLANO Nº **O-1.2**
ESCALA **1: 2.500** (ORIGINAL A3)
NOVIEMBRE 2025

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

REDACCIÓN
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO
JOSÉ MARIA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

PLANO

FICHERO DIGITAL: ORDENACION.dwg



ÁMBITO ARI-DCA-05	ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV
	VP	V. PROTEGIDA	0	0	0	0	0			
	VL	V. LIBRE	0	0	0	0	0			
	T	TERCARIO	0	0	0	0	0			
	LUCTRATIVO		0		0	0	0			0
	EL_6	ZONAS VERDES	6.253,10							
	EL_7	ZONAS VERDES	2.691,00	JARDINES EXISTENTES						
	EL_8	ZONAS VERDES	4.466,73	JARDINES EXISTENTES						
	SUMA ESP. LIBRES		13.411							
	EQ_8	EQUIPAMIENTO	15.664,79							
	EQ_9	EQUIPAMIENTO	1.440,87	A AÑADIR A COLEGIO S. JOSE PALMETE. COMPENSACÓN PERDIDA SUPERFICIE						
	EQ_10	EQUIPAMIENTO	2.146,26							
	EQ_11	EQUIPAMIENTO	6.408,13							
	SUMA EQUIPAMIENTO		25.660							
	DOTACIONES		39.070,88							
	SSGG		0,00	SGV INCLUIDO EN VIARIO						
	VIARIO		19.315,10	INCLUYE DISTRIBUIDOR URBANO MIRAFLORES-GUADAIRA (VPU:VIARIO PRINCIPAL URBANO,						
TOTAL ARI-DCA-05			58.385,98							

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

ORDENACIÓN

PLANO Nº **O-1.3**

ESCALA **1: 2.500** (ORIGINAL A3)

SEPTIEMBRE 2025

ORDENACIÓN
ARI - DCA - 05 SAN JOSÉ DE PALMETE

PLANO

REDACCIÓN

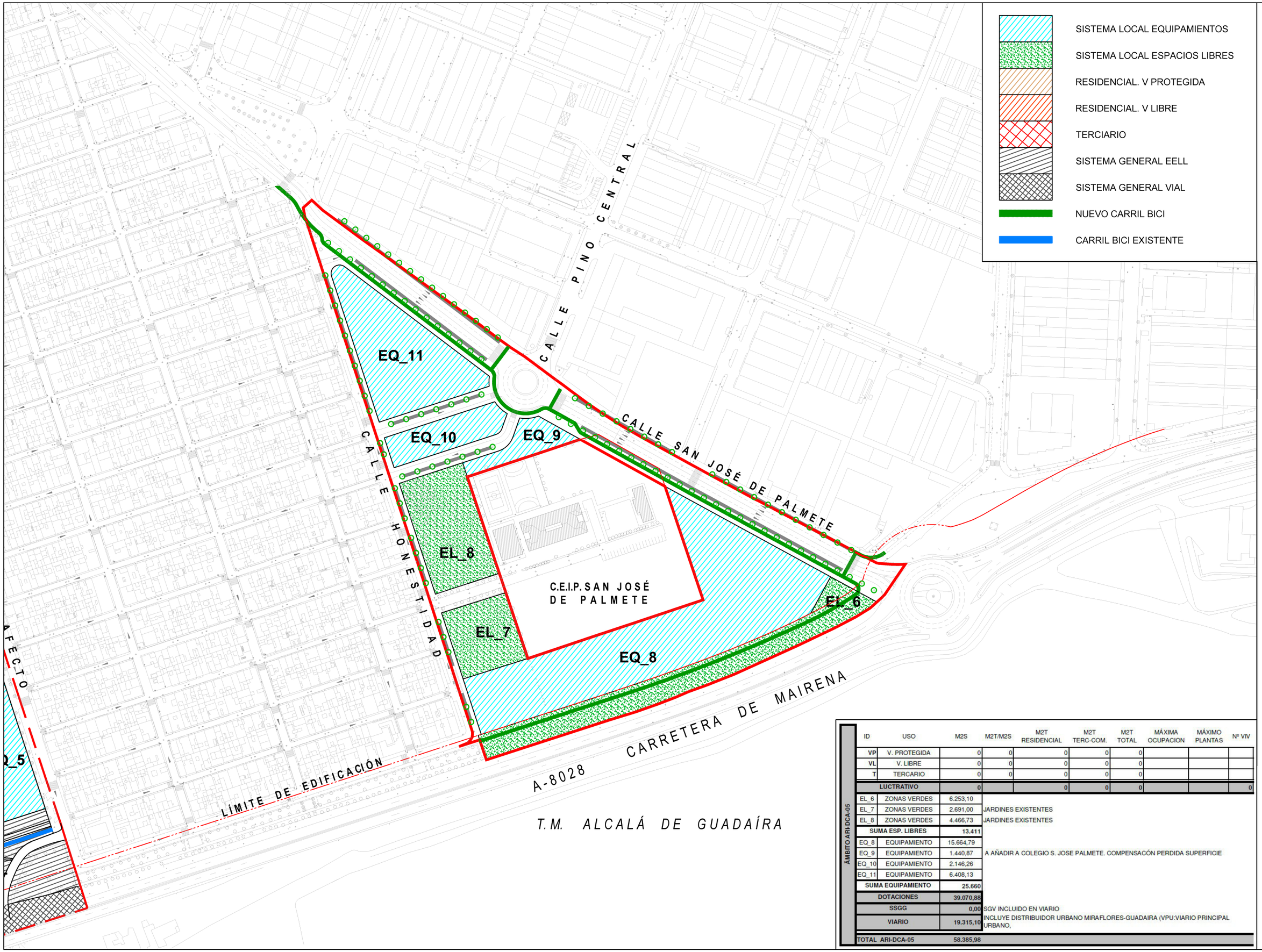
SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARÍA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

FICHERO DIGITAL: ORDENACION.dwg

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía



ÁMBITO ARI-DCA-05	ID	USO	M2S	M2T/M2S	M2T RESIDENCIAL	M2T TERC-COM.	M2T TOTAL	MÁXIMA OCUPACION	MÁXIMO PLANTAS	Nº VIV
	VP	V. PROTEGIDA	0	0	0	0	0			
	VL	V. LIBRE	0	0	0	0	0			
	T	TERCARIO	0	0	0	0	0			
	LUCTRATIVO		0		0	0	0			0
	EL_6	ZONAS VERDES	6.253,10							
	EL_7	ZONAS VERDES	2.691,00	JARDINES EXISTENTES						
	EL_8	ZONAS VERDES	4.466,73	JARDINES EXISTENTES						
	SUMA ESP. LIBRES		13.411							
	EQ_8	EQUIPAMIENTO	15.664,79							
	EQ_9	EQUIPAMIENTO	1.440,87	A AÑADIR A COLEGIO S. JOSE PALMETE. COMPENSACÓN PERDIDA SUPERFICIE						
	EQ_10	EQUIPAMIENTO	2.146,26							
	EQ_11	EQUIPAMIENTO	6.408,13							
	SUMA EQUIPAMIENTO		25.660							
	DOTACIONES		39.070,88							
	SSGG		0,00	SGV INCLUIDO EN VIARIO						
	VIARIO		19.315,10	INCLUYE DISTRIBUIDOR URBANO MIRAFLORES-GUADAIRA (VPU:VIARIO PRINCIPAL URBANO,						
TOTAL ARI-DCA-05			58.385,98							

AVANCE DEL PLAN PARCIAL CONJUNTO SUS-DCA-01 "PALMETE" Y SUNC ARI-DCA-05 "COLEGIO SAN JOSÉ DE PALMETE" EN EL T.M. DE SEVILLA

ORDENACIÓN

PLANO Nº **O-1.3**

ESCALA **1: 2.500** (ORIGINAL A3)

SEPTIEMBRE 2025

ORDENACIÓN
ARI - DCA - 05 SAN JOSÉ DE PALMETE

PLANO

REDACCIÓN

SECCIÓN DESARROLLO DE SUELO

JOSÉ MARÍA DE AYERBE PUEBLA
ARQUITECTO

FICHERO DIGITAL: ORDENACION.dwg

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía