AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO

MARZO 2.024

PROMUEVE

JUNTA DE COMPENSACIÓN "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

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

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn: 954 00 36 13 www.factor-ia-com

DOCUMENTO I. MEMORIA

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn: 954 00 36 13 www.factor-ia-com

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

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

DIRECCIÓN

MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRIGUEZ (DIRECTOR DEL PLAN)

JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN (ARQUITECTO REDACTOR)

MARÍA ROCÍO VÁZQUEZ ROMERO (ARQUITECTA REDACTORA)

MIEMBROS DEL EQUIPO URBANISMO

AGUSTÍN GONZÁLEZ LEÓN (ARQUITECTO)

ANA RODRÍGUEZ LUQUE (ARQUITECTA)

CRISTOBAL GÓMEZ PÉREZ (ARQUITECTO)

ANA SERRANO HIDALGO (ARQUITECTA)

EMPRESAS COLABORADORAS

GESTEMA SUR Gestión Técnica Medioambiental Sur

ÍNDICE

1 OBJETO Y ALCANCE 5
2 ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA 6
2.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 6
2.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 9
2.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL NUEVO PLAN PARCIAL PROPUESTO 9
3 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN NUEVO MARCO NORMATIVO 10
4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 11
5 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS SINGULARES EXISTENTES 12
5.1 EDIFICACIONES EXISTENTES 12
5.2 RED VIARIA 13
5.3 FERROCARRIL 14
5.4 INFRAESTRUCTURAS 14
6 PRINCIPALES AFECCIONES 18
6.1 TERRITORIALES 18
6.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. 18
6.2 AMBIENTALES 24
6.2.1 MEDIO ABIÓTICO 24
6.2.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO 25
6.3 SECTORIALES 26
6.3.1 ACUARTELAMIENTOS 26
6.3.2 VÍAS PECUARIAS 27
6.3.3 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS 28
6.3.4 CARRETERAS 29
6.3.5 CAUCES HIDRÁULICOS 30
6.3.6 FERROCARRIL 31
7 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN 33
8 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 38
8.1 ALTERNATIVA O 38
8.2 ALTERNATIVA 1 39
8.3 ALTERNATIVA 2 40
8.4 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS 43

1 OBJETO Y ALCANCE

Se redacta el presente Avance de Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-06 “Villanueva del Pítamo”, a los efectos del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (Ley LISTA) con la finalidad de valorar, a resultas de los informes técnicos municipales y del órgano ambiental competente, una nueva tramitación del Plan Parcial de Ordenación, conforme al procedimiento de aprobación definido en el artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

Por tanto, la nueva tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-06 “Villanueva del Pítamo” del PGOU de Sevilla, se formula en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

En este sentido, tal y como se establece en el artículo 77 de la LISTA, el presente documento de Avance es preceptivo por someterse el instrumento urbanístico a evaluación ambiental estratégica, teniendo la consideración de borrador a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Acompaña en este caso, al Documento Inicial Estratégico y a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que el promotor presenta al Ayuntamiento de Sevilla, para su tramitación.

Este Avance del Plan Parcial de Ordenación, conforme con el contenido del artículo 101 del RGLISTA, describe y justifica el objeto del Plan Parcial, su ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La finalidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación será el establecimiento de la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en el ámbito del SUS-DPB-06 “Villanueva del Pítamo”, modificando las determinaciones establecidas en el PGOU de Sevilla, conforme con lo prescrito en la Disposición transitoria tercera del RGLISTA, en el que se establece que en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de los instrumento de planeamiento general pueden realizarse en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, para adaptarlas, principalmente, a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre) , así como a los deberes de los convenios suscritos entre la propiedad y el municipio de Sevilla.

La tramitación del presente Avance del Plan Parcial de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su tramitación.

2 ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA

2.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (FICHA PGOU SEVILLA 2006)

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

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2T	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES
VIVIENDA LIBRE	599.669	1,00	1,00	0,90	539.702	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01: Paso Territorial Sur = 46.713 SGV-DBP-02: Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 17.993 SGV-DBP-08: Avenida Tiro de Línea - Pítamo = 42.321 3. Sistema General Espacios Libres Interior SGEL-23: Parque Guadaira - Pitamo
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126	
TOTAL	1.151.150				947.129	

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

- El **20 de marzo de 2007**, se presentó ante la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el Documento de Avance del Plan Parcial del Sector, para su toma de conocimiento y aprobación a efectos internos, previa solicitud de informe a las Administraciones públicas y a los organismos, entidades y empresas de servicios afectados, así como para la definición de los criterios y directrices precisos para la formulación definitiva del documento del Plan Parcial.
- El **19 de abril de 2011** se presentó ante la Administración urbanística actuante el primer documento de Plan Parcial del Sector redactado por ARQUITECTURA FERNÁNDEZ CARBONELL, S.L.P., para su tramitación y aprobación. En este Plan Parcial no llegó a aprobarse inicialmente.
- El **31 de julio de 2014** se presentó ante la Gerencia de Urbanismo un nuevo documento de Plan Parcial del Sector, redactado por FACTOR-IA ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.
- En **5 de diciembre de 2014**, la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla aprobó inicialmente el Plan Parcial, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 39, de 17 de febrero de 2015.
- El **14 de enero de 2022**, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" en sesión celebrada en la Junta de Gobierno local.

  A la vista de las subsanaciones requeridas por los diferentes informes sectoriales al documento aprobado inicialmente, también se acordó solicitar los informes de verificación correspondientes y sobre los que hay que señalar lo siguiente:
  - La Dirección General Aviación Civil informa favorablemente respecto a las servidumbres aeronáuticas con fecha 29 de marzo de 2022.
  - Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe en materia de vías pecuarias a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sin que se haya recibido. En cualquier caso, como indicaron en su informe a la aprobación inicial "el desarrollo del sector queda condicionado al deslinde, cambio de trazado y desafección de las vías pecuarias Vereda del Rayo y Cordel del Vado de San Juan de los Teatinos".
  - La Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Transporte, en su informe a la aprobación inicial consideró adecuadas las medidas para mantener el nivel de servicio y seguridad viaria y solicitaba que se presentara "información en relación a las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito". Tras incorporar lo solicitado en el documento aprobado provisionalmente se solicitó informe con fecha 26 de enero de 2022 no habiendo sido emitido. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.
  - Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe al Servicio de Carreteras de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio sin que se haya recibido informe. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.
  - El Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio ha informado, con fecha 3 de febrero de 2022, favorablemente los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.
  - Con fecha 28 de octubre de 2022, ADIF emitió informe favorable condicionado a una serie de subsanaciones que han sido recogidas en el nuevo documento presentado.
  - El Ministerio de Defensa informó favorablemente con fecha 1 de abril de 2022.
  - Solicitado el informe en materia de aguas a la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, esta indicó que no era competente y que debía informar la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Costas.
  - El Servicio Provincial de Costas informó con fecha 26 de mayo de 2022 favorablemente condicionado a una serie de consideraciones que se han incluido en el documento presentado para su aprobación definitiva.
  - Confederación Hidrográfica del Guadalquivir requirió documentación complementaria y tras su remisión ha informado con fecha 24 de febrero de 2023 en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las determinaciones recogidas en su informe, entre otras, a la ejecución de la mota a la vez que las obras de urbanización y con cargo a las mismas.
  - La Dirección Gral. de Telecomunicaciones informó favorablemente con fecha 29 de julio de 2022.
  - El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informó la aprobación inicial desfavorablemente por una serie de deficiencias observadas que ya fueron corregidas en el documento aprobado provisionalmente. Tras solicitarse informe de verificación, se remite oficio de fecha 27 de enero de 2022 indicando la innecesaridad de ello al no ser vinculante su informe.

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

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

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

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

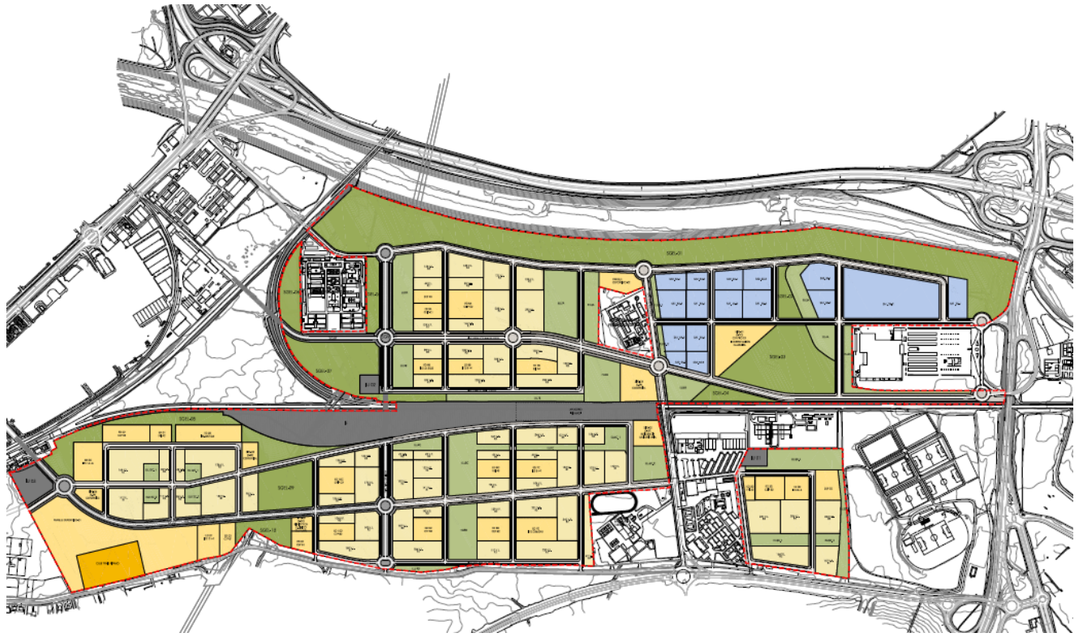
El contenido de estos informes se incorpora en el anexo de informes favorables al Plan Parcial aprobado definitivamente que se incluye en este documento.

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

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

- El **21 de abril de 2023**, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla acuerda en el pleno municipal la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla.
- El **13 de julio de 2023**, por orden de la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía, y en representación de la Comunidad Autónoma de Andalucía como propietaria en el ámbito en ese momento, presenta recurso contencioso-administrativo frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 21 de abril de 2023 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial y que ha derivado en el Procedimiento Ordinario nº 509/2023 de la Sección 2ª de la Sala Contencioso-Administrativo de Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla (TSJA).
- A resultas del procedimiento judicial, se iniciaron negociaciones entre la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla y la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía, a fin de lograr una satisfacción extraprocesal del asunto, a cuyo efecto ésta solicitó la suspensión del procedimiento, en aplicación de lo previsto en el artículo 77 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa ("LJCA") y en el artículo 19 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil ("LEC").
- Por Decreto de fecha **20 de octubre de 2023**, la Sección 2ª del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Procedimiento Ordinario 509/2023), quedó suspendido el curso del procedimiento por plazo de 60 días.
- La Junta de Compensación, impulsora del Plan Parcial de Ordenación, ante la inseguridad jurídica en que queda el expediente por la impredecibilidad y la imprevisibilidad tanto en el resultado del contencioso instado entre ambas administraciones y el plazo para su resolución, y por recomendación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, conviene en la necesidad de presentar el documento de Avance del Instrumento de ordenación urbanística a los efectos del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (Ley LISTA) a los efectos de valorar, a resultas de los informes técnicos municipales y del órgano ambiental competente, una nueva tramitación del Plan Parcial de Ordenación que adaptara todas sus determinaciones al nuevo marco legislativo y normativo que le fuera de aplicación.
- Por tanto, se redacta este nuevo documento con la finalidad de la redacción del nuevo Plan Parcial de Ordenación para el sometimiento de la tramitación conforme al procedimiento ambiental del marco de la Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA). En este caso, por requerimiento sobrevenido por la ley estatal de suelo se incrementa la edificabilidad del ámbito para adaptarla a las necesidades de reservas de suelo para vivienda protegida, así como a los deberes de los convenios suscritos entre la propiedad y el municipio de Sevilla.

2.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE



El Plan Parcial Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" aprobado definitivamente el **21 de abril de 2023**, por acuerdo en el pleno municipal el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla sigue los siguientes parámetros:

Uso característico: Residencial / Servicios Avanzados.

Edificabilidad Global **0,56 m²t/ m²t.**

Edificabilidad: 1.151.153 m²t.

Residencial: 879.019 m²t (**9.370 viviendas**)

Vivienda Libre: 568.903 m²t

5.711 Viviendas libres

Vivienda Protegida: **304.769 m²t (35% del total residencial)**

3.659 Viviendas protegidas

Servicios Avanzados: 184.780 m²t

Terciario compatible: 80.704 m²t.

2.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL NUEVO PLAN PARCIAL PROPUESTO

Como se ha indicado anteriormente, se redacta este nuevo documento con la finalidad de la redacción del nuevo Plan Parcial de Ordenación para el sometimiento de la tramitación al procedimiento ambiental del marco de la Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA). En este caso, por requerimiento sobrevenido por la ley estatal de suelo se incrementa la edificabilidad del ámbito para adaptarla a las necesidades de reservas de suelo para vivienda protegida, así como a los deberes de los convenios suscritos entre la propiedad y el municipio de Sevilla.

Los parámetros de edificabilidad que, conforme con la Disposición Transitoria Tercera, se pretenden modificar en el Plan Parcial son los siguientes:

Uso característico: Residencial / Servicios Avanzados.

Edificabilidad Global **0,61 m²t/ m²t.**

Edificabilidad: 1.244.997 m²t.

Residencial: 1.045.500 m²t (**9.910 viviendas**)

Vivienda Libre: 627.300 m²t

5.711 Viviendas libres

Vivienda Protegida: **418.200 m²t (40 % del total residencial)**

4.199 Viviendas protegidas

Servicios Avanzados: 110.885 m²t

Terciario compatible: 83.640 m²t.

Por tanto, la edificabilidad global del ámbito de transformación urbanística de nueva urbanización se ve incrementada respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente, básicamente, para incorporar el aumento de edificabilidad para la reserva de vivienda protegida establecida en la ley de suelo estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aumentándose el número de viviendas en 540 viviendas protegidas.

3 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN NUEVO MARCO NORMATIVO

Como consecuencia de todo lo anterior, se formula el presente documento en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), un nuevo Plan Parcial de Ordenación que adapte todas sus determinaciones al nuevo marco legislativo y normativo, y someta correctamente su tramitación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la GICA.

Por tanto, se incorpora a la ordenación, conforme con a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.

En este sentido, de acuerdo a la Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) se modifican mediante el nuevo Plan Parcial de Ordenación las determinaciones establecidas por el PGOU de Sevilla en cuanto a la edificabilidad máxima y de usos pormenorizados para adaptarlas a los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Sevilla y los propietarios, y al incremento de vivienda protegida para satisfacer el mínimo previsto por la legislación estatal.

4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito se encuentra ubicado en el límite con el municipio de Dos Hermanas. Se inserta en la ciudad de Sevilla atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

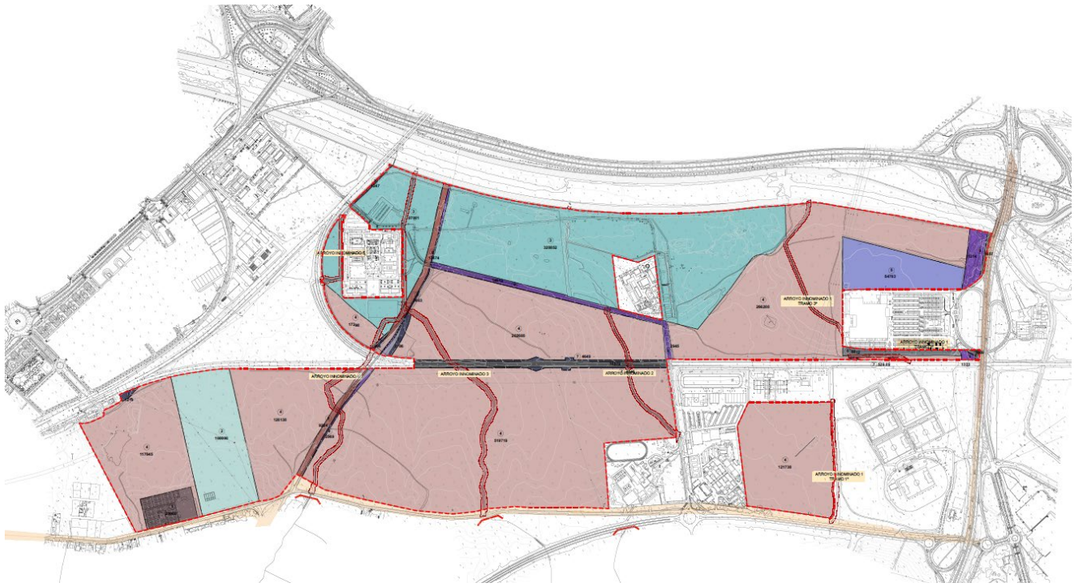
- Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por la delimitación oficial de catastro.
- Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla - Utrera), tramo de la Colada del Vado de San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

En cuanto a la superficie del ámbito, el P.G.O.U. asignó al Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" una superficie total de 2.075.261 m²s. No obstante, según levantamiento topográfico aportado por la junta de compensación, ajustado a la línea de dominio público de ADIF, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 2.069.480 m²s.

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

Por otro lado, conforme con la resolución de deslinde del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Comisaria de Aguas, N/REF: D.P.H. nº 41091/1058/2017/08 instruido en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por margen izquierda del Río Guadaira, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan de General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el Término municipal de Sevilla, se determina que la superficie total del suelo ocupada por el Dominio Público Hidráulico dentro del ámbito es de 20.195 m²s.

Por tanto, la superficie con aprovechamiento es 2.030.047 m²s.



SUPERFICIE [SUS DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO]	2.069.480
SUPERFICIE DPH	20.195
SUPERFICIE S.P.A.	19.238
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	2.030.047

PROPIEDADES	PARCELAS (m2)	SUPERFICIES EN DPH (m2)	Total (m2)
1 [Tenis Pítamo]	20.000		20.000
2 [Tirsu]	100.000		100.000
3 [Comunidad Autónoma de Andalucía]	425.933	4.910	421.023
4 [Comunidad de Bienes]	1.364.831	14.380	1.350.451
5 [Feria]	54.783		54.783
6 [Carrefour]	8.812		8.812
7 [ADIF]	16.903	305	16.598
8 [Consejería de Medio Ambiente]	22.699	443	22.256
9 [Otros]	36.282	157	36.125

5 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS SINGULARES EXISTENTES

5.1 EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones y elementos singulares existentes en el ámbito aparecen representados a continuación:

Club de tenis Pítamo

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

Hipermercado Carrefour

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

Subestación Eléctrica de Quintos

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

Casa Cuartel de la Guardia Civil

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

Colegio Tabladilla

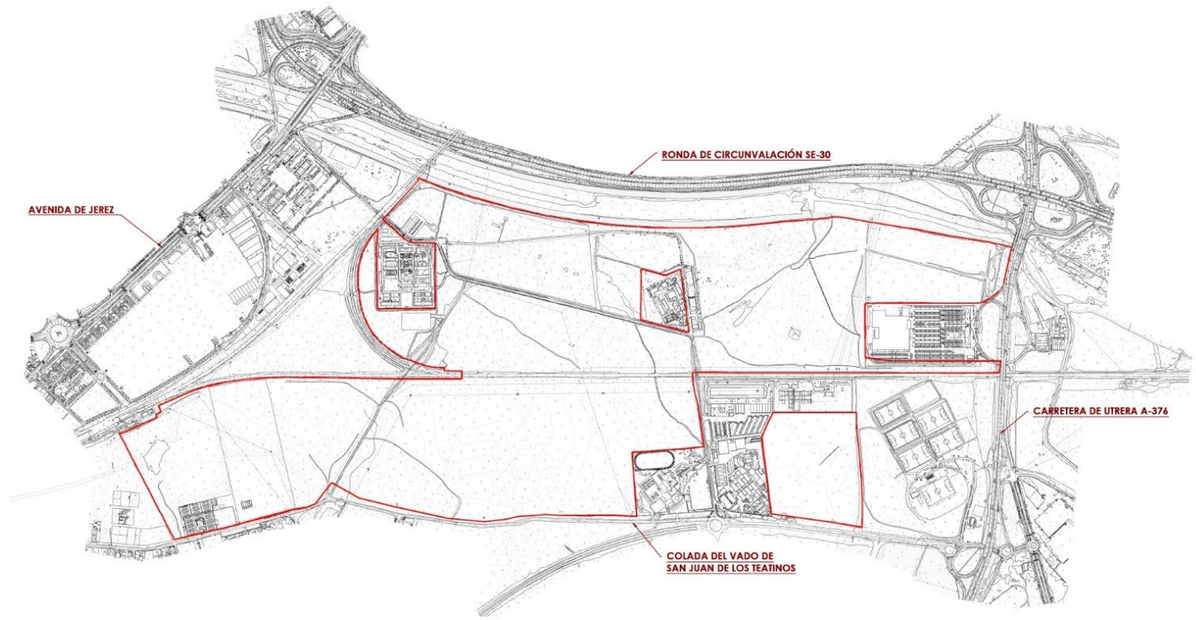
Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Sureste (SE), que constituyen límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad docente; es un centro privado y pertenece a uno de los 35 centros educativos que Fomento de Centros de Enseñanza tiene en España. Fue fundado por un grupo de familias, profesores y educadores con el objetivo de ofrecer una enseñanza de calidad fundamentada en una educación personalizada, integral y armónica del alumno. Posee acceso desde la antigua carretera a Pineda.

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

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

Acuartelamiento Pineda (actualmente Vigil de Quiñones)

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





5.2 RED VIARIA

Red viaria del entorno

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

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

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

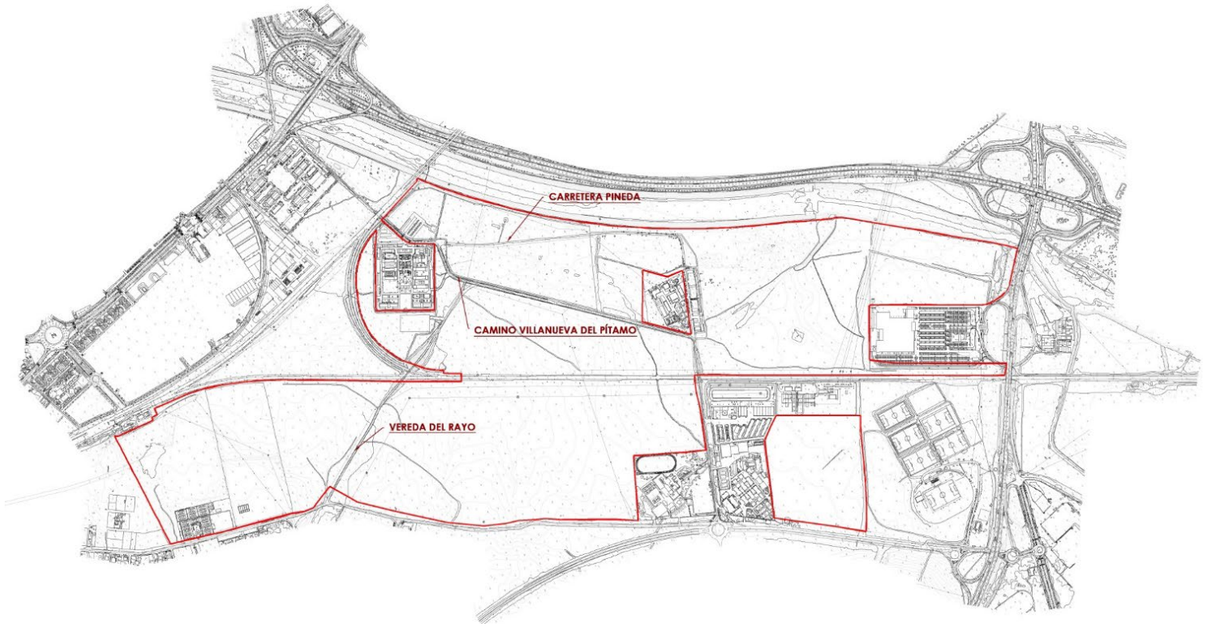
Para conectar con la SE-30 se puede utilizar la A-376, la N-IV o bien utilizar un vial que desde el acuartelamiento Pineda pasa bajo el anillo de Cercanías – línea de Cádiz - hasta llegar a la incorporación a la SE-30 desde el ramal norte del enlace de acceso desde de la Avda. de Jerez.

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

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

Red viaria interior

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



5.3 FERROCARRIL

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

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

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

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



5.4 INFRAESTRUCTURAS

a) Abastecimiento

Actualmente discurre por los terrenos comprendidos en el Sector SUS-DBP-06 una conducción de diámetro y materiales variables desde su cruce de la SE-30 hasta su conexión con el ramal que discurre por la carretera de Utrera. La tubería, que da suministro a varias de las edificaciones enclavadas dentro del ámbito, discurre paralelamente al vial que, atravesando mediante viaducto la línea de ferrocarril, une el Centro de Transmisiones del ejército con la vía pecuaria Colada del Vado de San Juan de lo Teatino, límite del término municipal de Sevilla. Una vez que la tubería alcanza la vía pecuaria discurre por la misma hasta la carretera de Utrera; desde este tramo da servicio al colegio público Valeriano Bécquer.

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

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

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



b) Electricidad

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

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

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

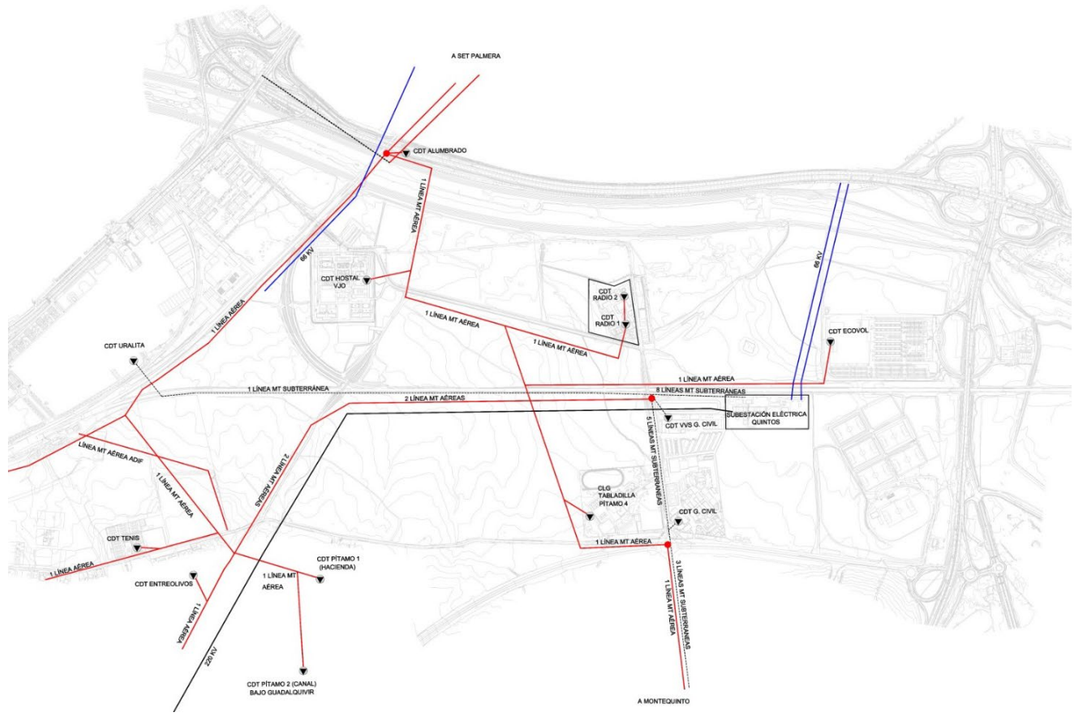
Además, se ha ejecutado una canalización desde la subestación de Quintos para el suministro provisional en media tensión de la urbanización de Entrenúcleos, en Dos Hermanas. Discurre por la antigua carretera a Pineda abandonando al término municipal de Sevilla en la nueva glorieta ejecutada en el acceso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

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

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

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

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



c) Saneamiento

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

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

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

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

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



d) Comunicaciones electrónicas

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

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

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



e) Gas

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

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

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



7 PRINCIPALES AFECCIONES

7.1 TERRITORIALES

7.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

a) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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

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

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

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

En materia de equipamientos, la labor institucional ha supuesto una distribución espacial más equitativa y racional en la localización de éstos, especialmente en educativos y sanitarios básicos, aunque continúa concentrando en Sevilla la mayor parte de instalaciones metropolitanas de rango supramunicipal, por lo que es esencial prever áreas de oportunidad exteriores que permitan y potencien un mayor equilibrio espacial.

b) PRINCIPIOS PARA LA ORDENACÓN

- Competitividad del territorio

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

- Desarrollo sostenible

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

- Cohesión social.

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

c) LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Organización urbana.

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

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

- Articulación del territorio

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

- Protección del espacio libre

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

El espacio libre se valora como un valor en sí mismo. El Plan debe identificar aquellos espacios libres que pueden cumplir esa función de parques metropolitanos, si bien buscando que formen una red interconectada mediante corredores verdes de suficiente entidad. Se estructurará como Espacios libres de valor natural, rural, cultural y Espacios de uso público.

d) CRIETRIOS DE ORDENACIÓN

- Sistema de asentamientos

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

Reequilibrar el reparto entre el centro y las coronas:

El papel de la ciudad central y de las coronas primera y segunda deberá mantenerse en sus proporciones actuales, en cuanto al reparto de población y viviendas. La ciudad central debe seguir siendo el centro decisional. En cambio, las funciones metropolitanas deben descentrarse a la primera corona, creando nuevos centros vinculados a las redes de transporte público.

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

Criterios de Sostenibilidad:

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

Modelo de ciudad compacta y diversa

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

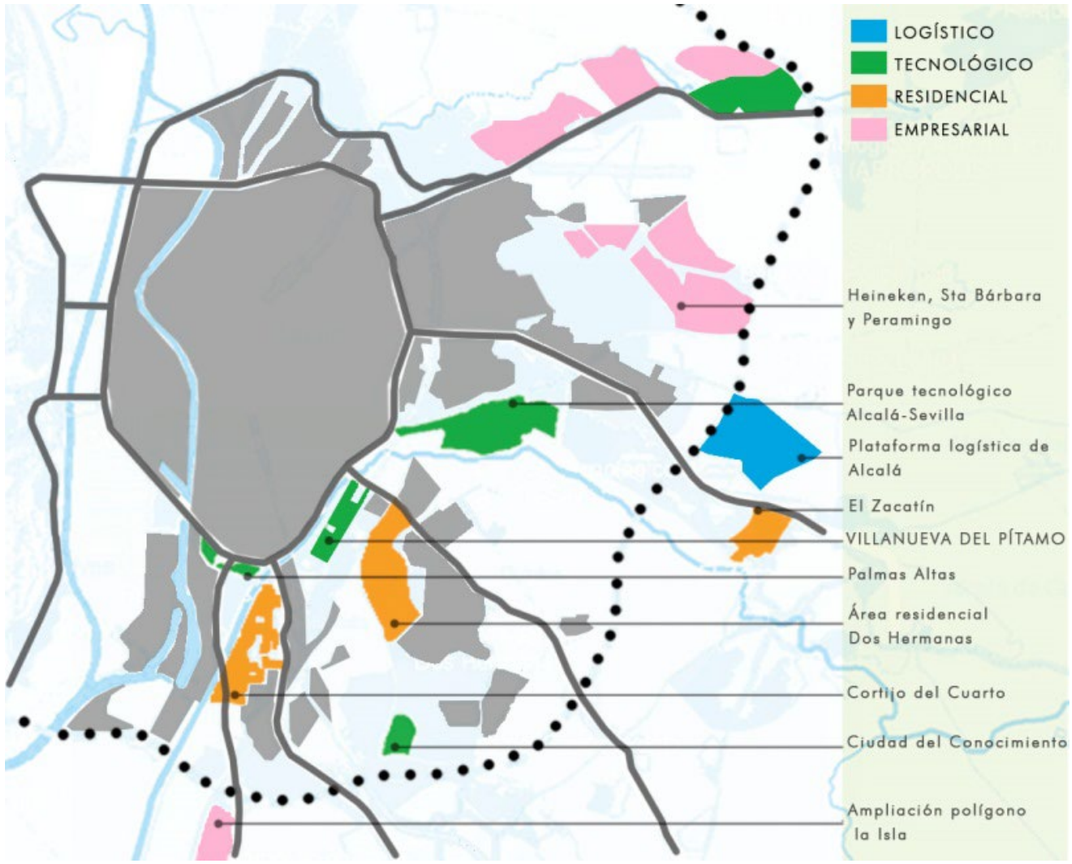
Deberá equilibrar la oferta de suelo residencial con la destinada a actividades productivas, servicios e infraestructuras.

- Suelos Productivos y Áreas de Oportunidad

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

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

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



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

e) ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANAS. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

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

La nueva economía ligada a la sociedad del conocimiento hace aparecer nuevas demandas en los sectores innovadores, a menudo ligados a tecnologías avanzadas, que buscan su implantación en áreas metropolitanas con un cierto tamaño y alta calidad urbana. El área de Sevilla ofrece ventajas competitivas en estos aspectos.

- Desarrollar las Áreas de Oportunidad con altos niveles dotacionales.

Estas Áreas de Oportunidad deben diferenciarse de las habituales promociones industriales, para ensayar nuevos modelos urbanos acordes con un desarrollo metropolitano sostenible.

La ordenación pormenorizada asignará altos niveles de servicios y dotaciones con modelo de ciudad compacta y diversa. El diseño urbano deberá cualificar las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos. Deberá garantizar las infraestructuras y servicios necesarios para eliminar los factores de contaminación, favorecer la utilización de energías renovables, fomentar la peatonalización y ofrecer un trasporte público eficiente.

- Movilidad y Transporte

En las últimas dos décadas ha aumentado hasta un 72% el uso del vehículo privado al tiempo que el transporte público ha perdido mercado. Dos tercios de los viajes se originan en la corona metropolitana y se dirigen hacia Sevilla.

El actual modelo es insostenible por:

- El aumento de la capacidad viaria es financieramente insostenible

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

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

Por tanto, se diseña un modelo basado en:

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

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

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

Se ha de reducir las necesidades de movilidad obligada motorizada. Se apuesta por la disminución de las necesidades de movilidad obligada motorizada: ahorro energético. Ello dependerá fundamentalmente de las políticas territoriales y urbanísticas.

Por otro lado, se ha de ordenar el espacio metropolitano para hacer posible el desarrollo, funcionamiento y rentabilidad de una red coherente de transporte público.

Es muy importante jerarquizar la red viaria que contribuya a organizar el tráfico según su rango, evitando la confluencia de los distintos tipos de tráfico que impida una utilización ordenada de las infraestructuras.

Además de ello, se ha de proteger las infraestructuras de transporte de la ocupación urbana con el objeto de no condicionar su implantación o ampliación. Por tanto, los planes reservarán los suelos necesarios para albergar las infraestructuras de transporte público, así como las zonas de afección lateral.

Es fundamental fomentar el transporte no motorizado. El transporte no motorizado se valora como el medio de transporte más eficaz en el medio urbano, ya que en la ciudad consolidada es de hecho el medio principal para la mayoría de las personas y además constituye una parte sustancial en la mayoría de los desplazamientos, aunque otras etapas se hagan en medios mecanizados. Así pues, la nueva ciudad metropolitana debería estar esencialmente pensada para la circulación del peatón. Las medidas que se proponen en este sentido se dirigen a que las actuaciones sobre la ciudad consolidada y sobre los nuevos crecimientos faciliten el desplazamiento a pie, en base a una sustancial mejora de las condiciones de habitabilidad urbana y a dotar de continuidad a las redes peatonales.

Por otra parte, la bicicleta es el medio de transporte energéticamente más eficiente y está llamado a ostentar un importante papel en un sistema de movilidad destinado a mejorar sus cotas de sostenibilidad. La propuesta de red de vías ciclistas metropolitanas se contempla al mismo nivel que las demás redes de transporte, adoptando la necesidad de establecer cautelas sobre estas redes al objeto de que sean respetadas e integradas con el resto de las redes y servicios y asegurando tanto su continuidad a lo largo del territorio como la conectividad no motorizada entre los núcleos de población. Con este fin, se establece que los planes urbanísticos contemplen la configuración de una red de vías ciclistas de rango municipal que conecten con el viario ciclista metropolitano, integrando la bicicleta como medio de transporte en las diferentes poblaciones.

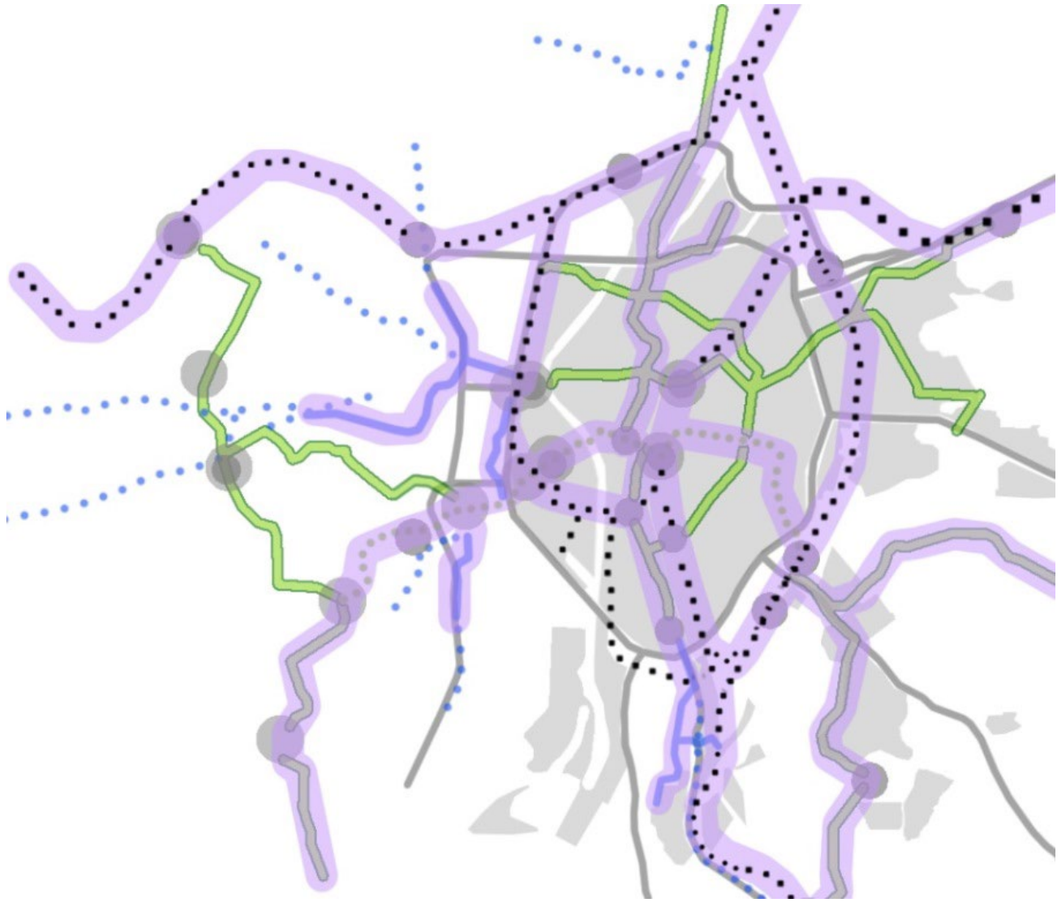
Del mismo modo, el planeamiento deberá incluir propuestas concretas que permitan utilizar la bicicleta como medio para incrementar los radios de acción de los nodos de transporte, facilitando la intermodalidad entre la bicicleta y los medios públicos de transporte.

Por último, se ha de tener en consideración del puerto y el aeropuerto como nodos principales del sistema de transporte.

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

7.1.2 PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA: PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Por último, los nuevos desarrollos urbanos que, en conjunto, superen las 1.000 viviendas deben prever su conexión por transporte público con la anterior red de alta capacidad, dimensionando dicha conexión de acuerdo con la demanda previsible.

Para alcanzar una distribución racional en el uso de los diferentes modos de transporte es necesario potenciar la intermodalidad a través de la creación de intercambiadores de transporte, de tal manera que cada modo canalice el tipo de movimiento en el que sea más eficiente. En cualquier caso, la función de una instalación de este tipo es la de gestionar adecuadamente los transbordos que no tengan más remedio que producirse.

La situación actual y futura de la relación entre la Zona Sur y la capital se resume:

La consecución del reparto modal fijado como objetivo supone que los viajes en transporte público deberán más que triplicarse, hasta los 60.000 viajes diarios, con una demanda en hora punta de 3.400 Viajes / hps+, lo cual implicará la necesidad de importantes inversiones en infraestructuras para este modo.

Los viajes en vehículo privado se incrementarán ligeramente hasta suponer un tráfico de 93.000 vehículos diarios, equivalentes a 4.500 en hora punta y por sentido más cargado, que absorberían dos tercios de la capacidad viaria actual.

7.1.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA 2006

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

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

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

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

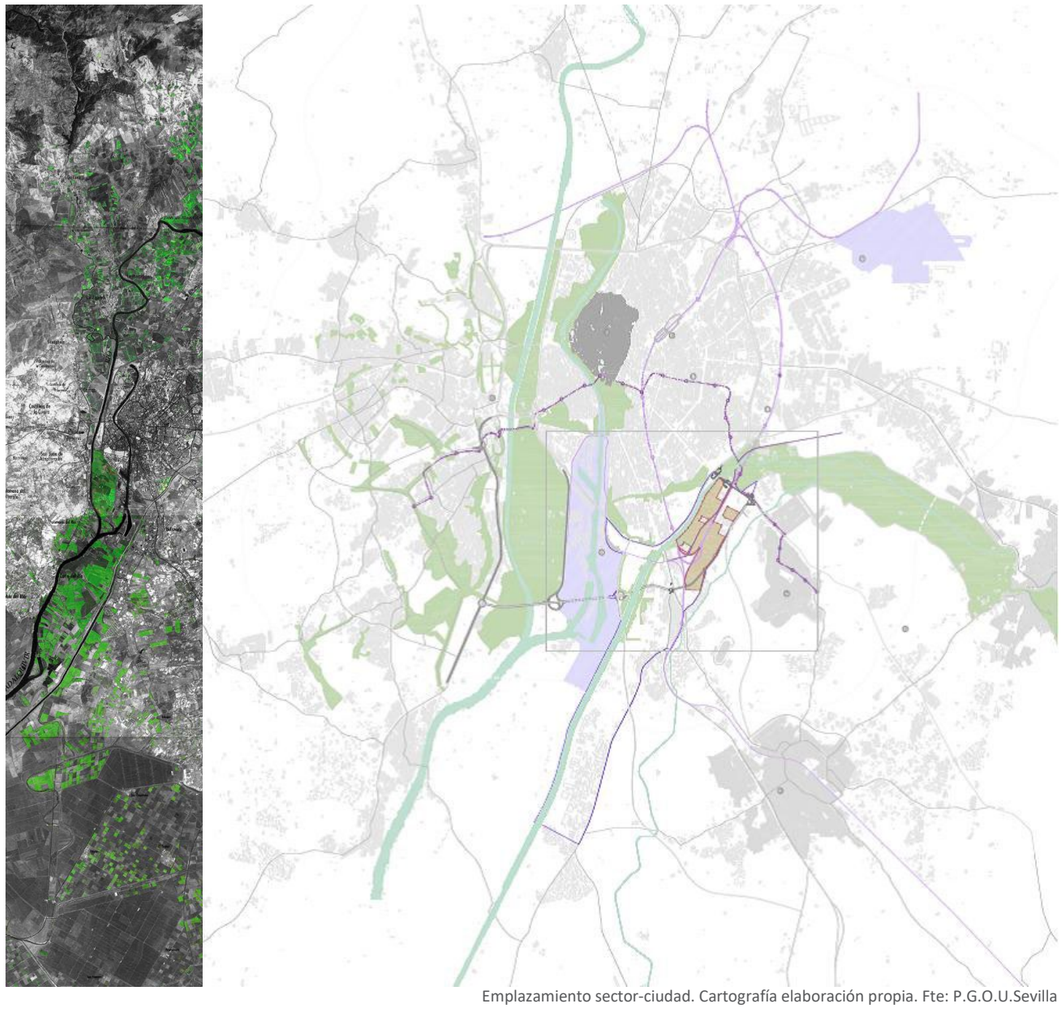
Se hace necesario realizar una adecuada interpretación de la ciudad y el territorio, como condición indispensable para proponer su transformación, desarrollo y crecimiento, esto es, argumentos principales de la topogénesis son:

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

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

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

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



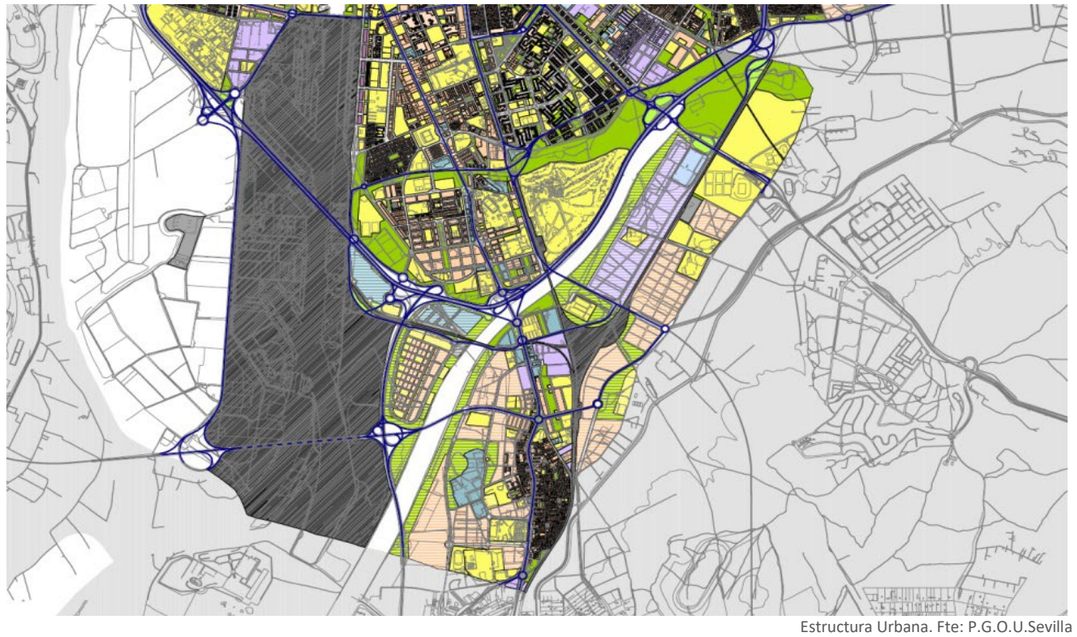
Emplazamiento sector-ciudad. Cartografía elaboración propia. Fte: P.G.O.U.Sevilla

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

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

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

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



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

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

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

7.3 AMBIENTALES

7.3.1 MEDIO ABIÓTICO

7.3.1.1 ATMÓSFERA

- **En fase de obras**

La zona objeto de estudio puede clasificarse como un área de contaminación atmosférica media, dado que existen en el entorno próximo focos de emisión de contaminantes, principalmente delimitados por las infraestructuras de gran capacidad que vertebran el territorio, el ferrocarril del puerto y la propia zona portuaria de Sevilla y sus polos industriales.

Por consiguiente, su caracterización atmosférica se define por la presencia de estas infraestructuras, si bien su situación limítrofe con la ciudad minimizada la contaminación por la cercanía de zonas de vegetación natural que actúa como filtro y sumidero.

La calidad atmosférica durante la fase de construcción se verá afectada negativamente con motivo de las demoliciones, movimiento de tierras, transporte de materiales, construcción de edificaciones, y resto de actuaciones que pongan incremento en los niveles de polvo en el ambiente, de ruido y de emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la contaminación lumínica en caso de realizarse turnos de trabajo nocturnos.

Otros efectos sobre la calidad del aire son derivados del funcionamiento de la maquinaria relacionada con anterioridad, provocando un aumento de las emisiones de partículas y gases de combustión, como NO, NO_2, CO, SO_x, SO_2, HCHO, hidrocarbonos y ácidos orgánicos, y de ruido. Este tipo de maquinaria suele contar con motores diesel que incorporaran a la atmosfera partículas y gases de combustión. Si se tiene en cuenta la temporalidad, magnitud del efecto y la dispersión de los contaminantes que se produce en espacios abiertos, puede concluirse que la afección de las obras programadas sobre la calidad atmosférica es limitada y prácticamente despreciable.

Este aumento en los niveles de inmisión, estará muy localizado tanto temporal como espacialmente. No obstante, el Proyecto de Ejecución deberá proponer las medidas necesarias para prevenir y minimizar este tipo de afecciones.

El presente Documento Ambiental Estratégico incluye algunas medidas básicas de prevención de la contaminación atmosférica, a incorporar en los sucesivos documentos que se generen en posteriores fases de desarrollo del ámbito.

- **En fase de funcionamiento**

Tras la fase de la construcción, se prevé una modificación significativa en los niveles de calidad atmosférica de la zona, en base al desarrollo urbano previsto en el ámbito objeto de estudio.

Este nuevo uso urbano se puede traducir en:

- Incremento del tráfico terrestre en la zona de estudio, con el consiguiente aumento de emisiones de gases contaminantes a la atmósfera, así como de los niveles de ruido.
- Incremento adicional del ruido como consecuencia de los nuevos usos en la zona.
- Aumento de la contaminación lumínica.

Tanto este Documento ambiental, como el futuro Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Ejecución, una vez se determine el detalle de las actuaciones previstas, contendrán las medidas ambientales adecuadas de prevención de estas afecciones.

7.3.1.2 LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Por su ubicación en zona urbana, no se prevén afecciones significativas, ni en fase de obras ni de funcionamiento, sobre la litología, geomorfología y edafología de la zona.

Tal y como se ha señalado en la descripción del medio físico, la actuación se ubica en pleno núcleo urbano, sobre terrenos totalmente impermeabilizados y sin suelo vegetal que pueda ser afectado.

Tampoco se identifica por este mismo análisis afección significativa sobre la litología o la geomorfología.

7.3.1.3 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

Respecto a hidrología superficial, no se detecta ninguna incidencia significativa al no resultar afectado ninguno de los cauces principales existentes en el entorno.

Las únicas afecciones significativas sobre este factor ambiental podrían producirse en fase de obras, en caso de utilizarse zonas próximas al cauce del Guadaira como zonas de almacenamiento temporal, parque de maquinaria o acceso de vehículos. Afección que se previene con las medidas ambientales que se proponen en este documento y que se deberán incorporar al futuro Proyecto de Ejecución.

En relación con la hidrología subterránea, las zonas de recarga del Acuífero Aluvial del Guadalquivir quedarían definida por las terrazas bajas y actual del río Guadalquivir, formadas por arenas, gravas y limos con tramos de muy alta permeabilidad. Al estar la zona de estudio totalmente urbanizada e impermeabilizada, no se identifica durante la fase de obras un riesgo potencial de contaminación de las mismas, por lixiviación de contaminantes al subsuelo de forma previa a la impermeabilización de los terrenos.

En cualquier caso, en aras de asegurar la máxima protección ambiental, este documento propone las medidas preventivas adecuadas en fase de obra para minimizar el riesgo de vertidos contaminantes al suelo que puedan alcanzar masas de agua subterránea y, en caso de accidente, tomar las medidas destinadas a la retirada inmediata de los suelos contaminados.

Durante la fase de funcionamiento, no se prevén afecciones significativas sobre la hidrología superficial ni subterránea.

7.3.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

7.3.2.1 VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA

No se identifican afecciones sobre comunidades vegetales naturales, ni tampoco sobre especies singulares de flora, dada la ubicación del ámbito objeto de estudio en el núcleo urbano de la ciudad de Sevilla. La mayor parte de los terrenos del ámbito no tienen actualmente un uso muy definido; en general tiene uso de pastizal para ganado, dadas sus características naturales y por la poca alteración que ha sufrido su topografía.

No se identifican tampoco afecciones negativas significativas sobre especies de fauna de interés especial o amenazadas, al no haberse detectado en la zona de estudio especies de fauna más allá de las ligadas a ambientes urbanos o de carácter ubicuo. Tampoco se detectan afecciones significativas sobre estas especies, adaptadas a vivir en zonas urbanas.

Respecto a la avifauna, se identifica una potencial afección por incremento de los niveles de ruido durante la fase de funcionamiento de la nueva zona comercial aledaña al estadio. En esta fase de planeamiento aún no se conoce el detalle de esta afección, pero se proponen en este documento medidas a considerar en el futuro Proyecto de Ejecución, entre las que se encuentran la incorporación entre la documentación de un estudio acústico que evalúe la situación preoperacional y postoperacional prevista.

Asimismo, el proyecto de edificación deberá contemplar las medidas necesarias para evitar afección de las edificaciones sobre la avifauna presente en la zona de estudio. En el presente documento se propondrán algunas medidas básicas a contemplar en dichos proyectos de edificación, relativas a materiales de construcción, colores, reflejos o iluminación en los edificios.

7.3.2.2 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS

- No se identifican afecciones sobre los espacios protegidos por la RENPA o la Red Natura 2000.
- Tampoco se identifican afecciones sobre Hábitats de Interés Comunitario o especies de interés comunitario.
- No se identifican afecciones sobre ningún espacio protegido territorialmente por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Sevilla.
- No se identifican afecciones sobre Montes de titularidad pública.
- Se identifican potenciales afecciones sobre las dos vías pecuarias limítrofes y que cruzan el ámbito objeto de estudio. La ordenación detallada en el ámbito de estudio deberá proponer las medidas adecuadas sobre estas vías pecuarias para el mantenimiento de su trazado y funcionalidad.
  En este sentido, destacar que la ordenación localiza espacios libres públicos sobre la vía pecuaria Vereda del Rayo a pesar de que esta vía pecuaria se encuentra calificada como desafectable por el plan general.
- Respecto a Dominio Público Hidráulico, señalar que, de acuerdo con el avance de la memoria urbanística, la ordenación calificará como espacios libres, de carácter general, los suelos situados en la banda de 100 metros desde el deslinde del dominio público hidráulico.

7.3.2.3 AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE

La materialización de los nuevos usos previstos en el ámbito puede suponer una modificación en el paisaje existente en el entorno circundante.

No obstante, en relación con el paisaje urbano ya existente, no se prevé que la afección paisajística sea de carácter severo.

Con la ejecución del Plan Parcial propuesto, además, se posibilitaría la ejecución de nuevos espacios libres y zonas verdes, y se da la oportunidad de integrar de una forma mucho más sostenible la infraestructura existente y proyectada en la ciudad existente.

Además, como medida en fase de diseño se propone la generación de una serie de espacios verdes, destacando:

1. Parque del Agua.

2. Parque de Teatinos.

3. Parque Central.

4. Parque del Pítamo

7.4 SECTORIALES

7.4.1 ACUARTELAMIENTOS

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

-Acuartelamiento Pineda

-Acuartelamiento Fernández de Loaysa

Son de aplicación:

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

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

ORDEN nº 84/1981.

• Se incluye en el grupo segundo.

• Señala una zona próxima de seguridad de 300m.

• Se declara zona de seguridad Radioeléctrica de 4.000 m.

Zona de instalación: La del recinto.

• Superficie de limitación de altura: 7,5% desde el perímetro del recinto.

ORDEN nº 213/1999.

• Se incluye en el grupo primero.

• Se señala una zona de seguridad próxima al acuartelamiento, definido por las coordenadas UTM.

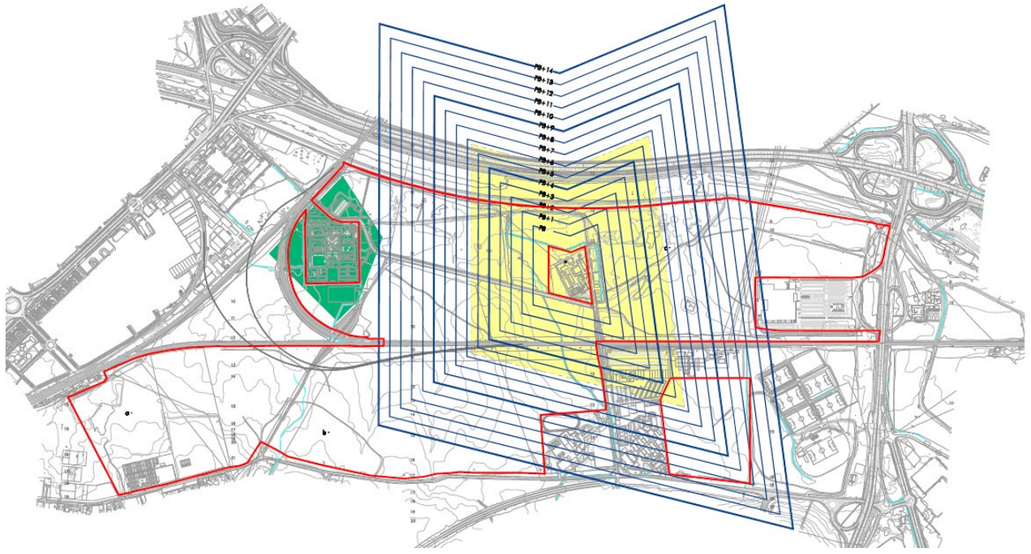
De las afecciones analizadas debemos destacar:

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

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

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

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



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

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

Con fecha 23 de noviembre de 2018 se publica en el Boletín Oficial del Estado la Resolución 420/38289/2018, de 8 de noviembre, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, para la reubicación del equipamiento y funciones del centro de la red conjunta de telecomunicaciones ubicado en el acuartelamiento «Coronel Fernández Loaysa».

7.4.2 VÍAS PECUARIAS

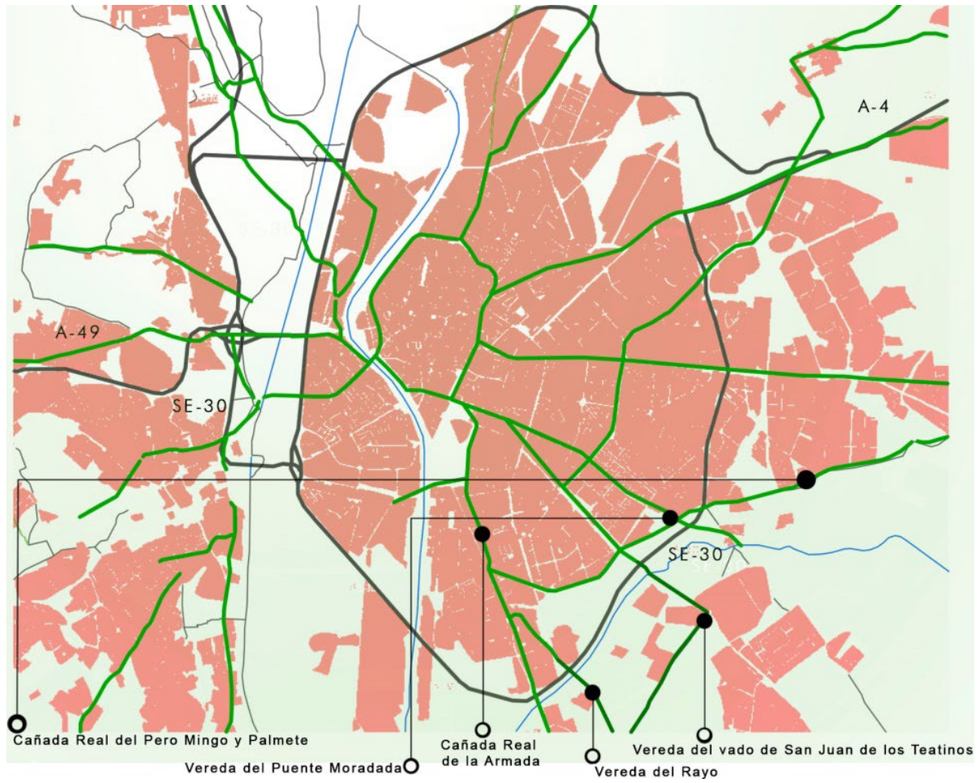
Son de aplicación la legislación estatal y andaluza que regulan las vías pecuarias:

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

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

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

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



Dentro del ámbito existen dos vías pecuarias:

Vereda del Rayo

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

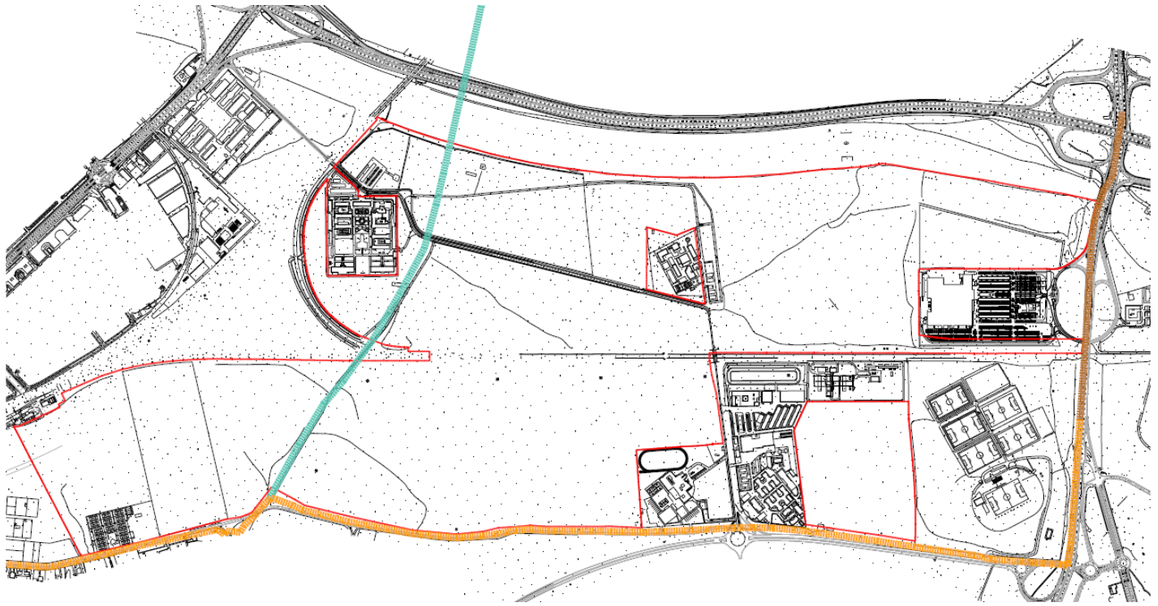
De acuerdo con la información extraída del Plan General de Sevilla la Vereda del Rayo, en el tramo que discurre por el ámbito, está calificada como vía desafectable, habida cuenta su trazado al norte del Guadaira se encuentra desafectado.

La Colada de San Juan de los Teatinos

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

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

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



VÍA PECUARIA COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS

VÍA PECUARIA COLADA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS (DESAFECTABLE)

VÍA PECUARIA VEREDA DEL RAYO (DESAFECTABLE)

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

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

7.4.3 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

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

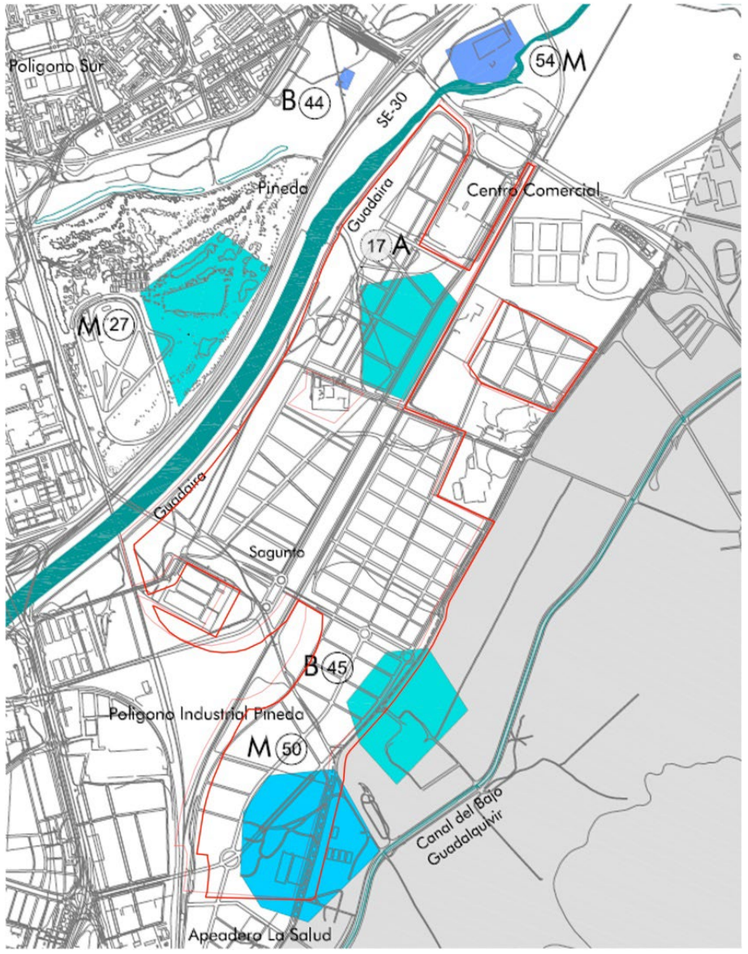
17: Yacimiento Fuentequintillos

45: Yacimiento Villanueva del Pítamo

50: Yacimiento Pítamo II.

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

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



7.4.4 CARRETERAS

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

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

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

Carretera

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

Zona funcional

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

Zona de dominio público adyacente

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

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

Zona de servidumbre legal

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

Zona de afección

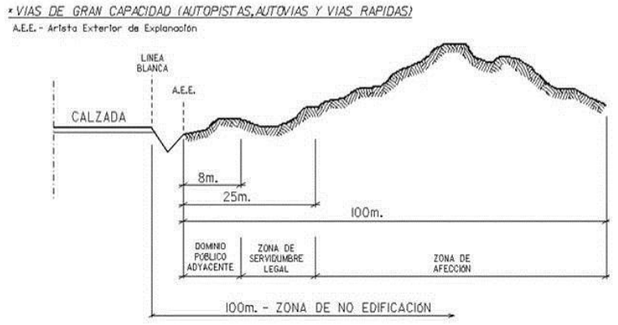
De las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta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

Zona de no edificación

De las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas de las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías convencionales de la Red Autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se respetarán las zonas de protección de la carretera, establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para el caso de vías de gran capacidad. En particular la zona de no Edificación tendrá un ancho de100 m contados a partir de la arista exterior de la calzada (línea blanca).

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



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

Conjuntamente con el Plan Parcial de Ordenación se incluirá información en relación a las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial de ordenación afectado por el mismo (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

7.4.5 CAUCES HIDRÁULICOS

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

Río Guadaira.

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

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

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

En cuanto a las primeras, los regímenes generadores de grandes avenidas son casi exclusivamente atlánticos, promovidos por vientos de componente SW que arrastran masas nubosas ascendientes por el valle del Guadalquivir y que descargan en la cuenca ayudadas –aunque levemente- por la topografía. No estamos ante un caso de "embudo" como la cabecera del Guadalete, pero la orografía juega su papel en esta cuenca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arroyos internos

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

Existen tres afluentes principales cuyo curso de agua pasa por los terrenos a urbanizar, sus cuencas exteriores están situadas inmediatamente en el lado este de la urbanización y, parte de la cuenca total la constituyen los propios terrenos a urbanizar.

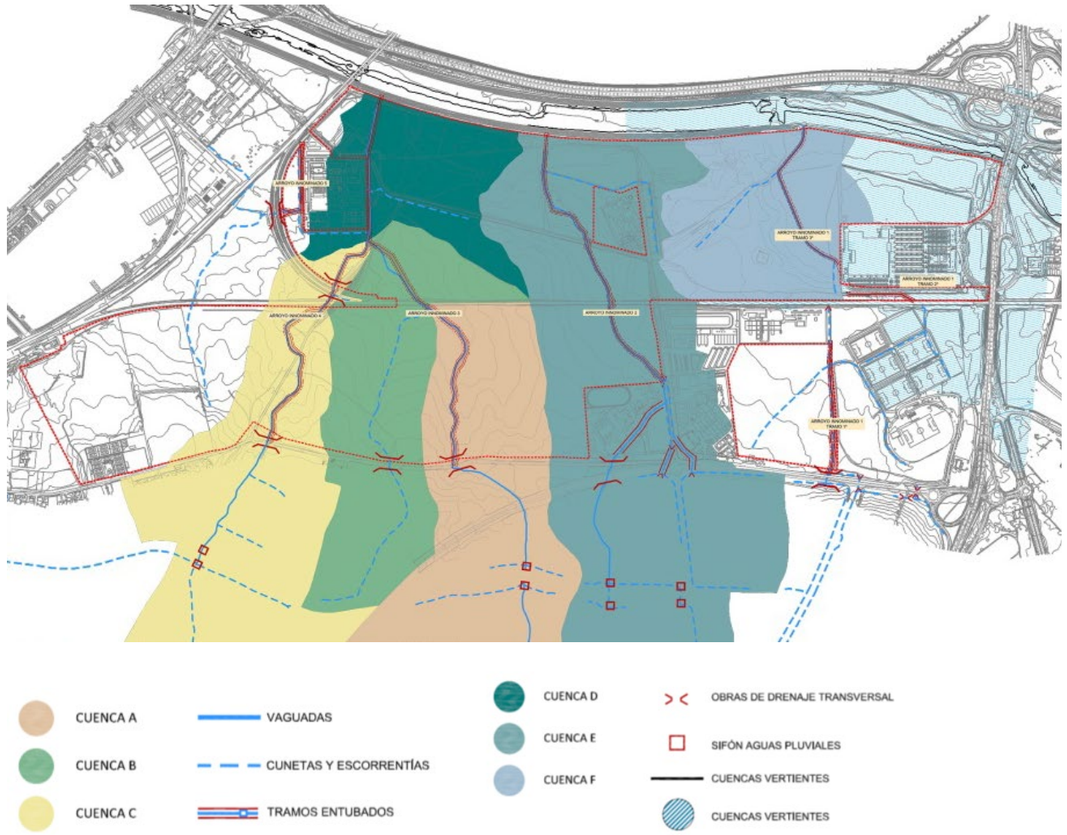
Actualmente, los principales caudales de las cuencas externas penetran en el interior de los terrenos de la urbanización a través de cuatro obras de fábrica que se han numerado del 1 al 4 en sentido norte-sur, es decir la nº 1 es la más próxima al colegio Tabladilla y la nº 4 la más próxima a Bellavista,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

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

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

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

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



7.4.6 FERROCARRIL

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

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

Además de las infraestructuras en servicio (ramal exterior de Sevilla, ramal de cierre del anillo de cercanías y línea Sevilla-Cádiz), el ámbito se ve afectado por el Proyecto Constructivo “Proyecto del Nuevo acceso

ferroviario al Puerto de Sevilla", redactado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de transportes movilidad y agenda urbana.

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

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

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

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

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

La ordenación pormenorizada se adoptarán las limitaciones a la propiedad según la ley ferroviaria considerándose el suelo ya transformado y desarrollado como urbano consolidado.

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

La calificación del suelo obliga al propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación, incluyendo su coste como una partida más de los costes de urbanización.

Desde el punto de vista ambiental y para garantizar la inclusión y puesta en consideración de la problemática acústica en el planeamiento urbano y en la normativa que lo desarrolla, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial incluirán un artículo que diga:

«Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones incluidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los límites admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.»

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

7.4.7 AVIACIÓN

Se respetará la servidumbre de operaciones del aeropuerto de Sevilla conforme al Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

8 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

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

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación general, tal y como establece la sección 2ª del Título IV, Capítulo I del RGLISTA, para el ámbito en el PGOU de Sevilla y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
- Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada integración del ámbito en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el PGOU de Sevilla.
- Conforme con la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA las modificaciones en las determinaciones del PGOU de Sevilla mediante el Plan Parcial de Ordenación. En este sentido, podrán establecerse modificaciones en los parámetros de ordenación detallada del PGOU en el instrumento del Plan Parcial de Ordenación.
- Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la Ley y el Reglamento, entre otras, las siguientes:
  1º. Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV del RGLISTA.
  2º. Las reservas y estándares dotacionales en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar el artículo 82 del RGLISTA.
- La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.
- Se deberán prever reservas de suelo para dos nuevas subestaciones eléctricas, así como la ampliación de la existente, con una superficie mínima de 2.000 m2 para cada una.
- En los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia de los yacimientos "Fuentequintillos" y "Hacienda Villanueva del Pítamo", como Zonas de Reserva Arqueológica; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva.
- Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Bases para la ordenación

Sobre el Acuartelamiento Fernández Loaysa y las servidumbres radioeléctricas
La ordenación no considerará como limitante las servidumbres radioeléctricas. Sin perjuicio de lo anterior, y cuando ello no sea contrario al resto de criterios, especialmente al de facilitar la máxima utilización de la estación de Cercanías, se localizarán espacios libres y otros usos públicos con edificaciones de escasa altura (PB+1 ó PB+2) en el entorno inmediato del acuartelamiento.*
Con fecha 23 de noviembre de 2018 se publica en el Boletín Oficial del Estado la Resolución 420/38289/2018, de 8 de noviembre, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pítamo, para la reubicación del equipamiento y funciones del centro de la red conjunta de telecomunicaciones ubicado en el acuartelamiento «Coronel Fernández Loaysa».
Sobre la afección de los nuevos trazados ferroviarios
La ordenación calificará como Sistema General Ferroviario los suelos ya ocupados por las instalaciones existentes y los reservados por el proyecto Ministerio de Fomento para las nuevas instalaciones ferroviarias.
La ordenación localizará los andenes para Cercanías en el tramo previsto para ello en el proyecto del Ministerio de Fomento, ubicando el edificio del Intercambiador en la posición que permita la mayor accesibilidad peatonal desde las zonas residenciales.
La ordenación preverá la estación del Anillo de Cercanías interna del Sector como una edificación sobre las vías, posibilitando su cruce rodado y peatonal, mediante la previsión de una rampa de pendiente adecuada desde los laterales urbanos, para facilitar el acceso. La estación se dimensionará para que pueda soportar usos terciarios, que coadyuven a su centralidad.
Sobre la afección de las vías pecuarias
En el entorno del ámbito se encuentran dos vías pecuarias denominadas Vereda del Rayo, calificada como desafectable por el PGOU de Sevilla en todo el tramo incluido en el sector, y Colada del Vado de San Juan de los Teatinos, colindante con el sector DBP-SUS-06 “Villanueva del Pítamo” a excepción del tramo coincidente con la Autovía autonómica A-376 clasificado según el PGOU de Sevilla como vía desafectable
La ordenación localiza espacios libres públicos sobre la vía pecuaria Vereda del Rayo a pesar de que esta vía pecuaria se encuentra calificada como desafectable por el plan general.
Sobre la servidumbre y zona de policía del río Guadaíra
La ordenación calificará como espacios libres, de carácter general, los suelos situados en la banda de 100 metros desde el deslinde del dominio público hidráulico.
Sobre la afección de la Zona Arqueológica
La ordenación calificará como espacios libres, preferentemente de carácter general, los suelos del yacimiento arqueológico delimitado, tras las excavaciones realizadas.
La propuesta de topografía modificada no preverá desmontes sobre la zona. En el caso de preverse viales o pasos de infraestructuras, los mismos irán siempre sobre la rasante actual, no proponiéndose desmontes.
Sobre la afección al dominio público marítimo- terrestre, de sus servidumbres de tránsito y protección y de la zona de influencia de Costas
La delimitación del ámbito encuentra fuera de la zona de influencia de la Ley de Costas.

Criterios sobre movilidad interior
- La ordenación potenciará la accesibilidad peatonal y ciclista a la estación del Anillo de Cercanías.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular el Sector y dotar de accesibilidad rodada a las manzanas de edificación resultante, combinándose con ejes peatonales para completar el trazado.
- Las secciones de los viales se distribuirán de forma equilibrada entre calzada, aparcamientos, parterres, carriles bici y aceras, procurando que el espacio para el peatón, la bicicleta y el arbolado sea, al menos, el mismo que para los vehículos.
- La previsión de aparcamientos públicos, no vinculados a la estación de Cercanías, se ajustará al mínimo legal exigible, de acuerdo con la LOUA y el Plan General.
- La red interna de carriles bici conectará con los existentes en avenida de Jerez y avenida de la Paz - Universidad Pablo de Olavide, así como con el que se prevea en la vía Tiro de Línea - Pítamo.

Criterios de sostenibilidad

De acuerdo con el artículo 3 de la LISTA el desarrollo sostenible se incluye como una de las finalidades de la actividad urbanística, en este sentido es objetivo principal integrar en la ordenación los objetivos de sostenibilidad en sus tres dimensiones, social, económica y ambiental.
Por tanto, se establece como objetivos de ordenación:

- el modelo de ciudad compacta,
- la mejora de la calidad ambiental y paisajística en los municipios andaluces,
- la eficiencia energética,
- la preservación de la capacidad productiva del territorio y
- la estabilidad de los recursos naturales.

Para la integración del principio de desarrollo urbano sostenible, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en la sección 4ª del capítulo I.

En cuanto al Reglamento General de la ley, el título IV dedica la sección 4ª del capítulo I a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, estableciendo en el artículo 79 que "la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los Objetivos de Desarrollo Sostenible".

Con la finalidad de sistematizar la incorporación del principio de sostenibilidad y los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* de la Agenda 2030 en los instrumentos de ordenación urbanística, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha elaborado ha elaborado la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía", donde se han identificado diez "Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad" que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los *ODS* y sus metas.

En este sentido, se incorporarán en el Plan Parcial estas estrategias como criterios y propuestas generales de ordenación.

Estrategia 1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial

Se identifican las vinculaciones con otros municipios en relación con el transporte, la prestación de servicios y los equipamientos comunitarios, que permita evaluar el grado de cohesión territorial.

Las distintas áreas urbanas y núcleos poblados existentes en el municipio tienen establecida la forma de compartir servicios y dotaciones y se encuentran bien comunicados entre sí.

Los recursos naturales, tanto los protegidos por legislación específica como otros de interés local, han sido objeto de protección o de cautela mediante la regulación de usos según los casos.

Se protegen los elementos culturales y paisajes que representan valores identitarios.

Se han identificado áreas rurales de valor agrícola que deban preservarse de la transformación y ocupación por otras actividades.

Existen terrenos tensionados por la proximidad a áreas urbanas y a infraestructuras que deban ser cautelados de la ocupación por actividades extraordinarias y viviendas en suelo rústico.

Se ha creado una red de infraestructura verde que relaciona los distintos corredores ecológicos, espacios naturales y red de espacios libres relevantes del municipio.

Las agrupaciones de edificaciones irregulares son objeto de regulación

Estrategia 2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos

Identificación de áreas

La delimitación de zonas o barrios se ha realizado con niveles de población suficientes para alcanzar los umbrales requeridos para implementar dotaciones básicas .

Continuidad con la trama urbana

La trama urbana articula las distintas áreas o barrios de la ciudad y se garantiza suficientemente la continuidad y la conexión entre ellas

Las infraestructuras y accidentes geográficos que producen un efecto barrera entre los barrios son objeto de acondicionamiento

Los bordes urbanos son objeto de tratamiento e integración con la trama urbana

Las discontinuidades de la trama urbana por la presencia de solares, actividades obsoletas, edificaciones en desuso son objeto de regulación para su transformación

Densidad y diversidad funcional

Se mejora la densidad y compacidad del modelo urbano a través la transformación urbana de los espacios obsoletos y vacíos urbanos

Las áreas de transformación en suelo urbano prevén diversidad de usos como residencia, servicios, comercio, lugares de trabajo y equipamiento comunitario y otros, que contribuyan a la complejidad funcional de la ciudad existente

La normativa y ordenanzas establecen compatibilidades entre usos residenciales, productivos y de servicios básicos a nivel de barrio.

Las nuevas intervenciones de transformación en suelo urbano promueven áreas residenciales con densidades que garantizan el uso adecuado de las dotaciones y servicios comunitarios

Ciudad de proximidad

Los barrios cuentan con elementos identitarios como plazas, espacios públicos y edificios que son protegidos por el planeamiento

Se ha diseñado una red de espacios públicos a nivel de barrios o áreas urbanas de acceso fácil que permitan el encuentro y la interrelación social

Estrategia 3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno

La actuación de transformación es compatible con recursos naturales, paisajísticos y culturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor.

Se adoptarán criterios de densidad y compacidad para asegurar el consumo de suelo adecuado a las necesidades.

La nueva trama tendrá continuidad con la trama urbana y las discontinuidades producidas por elementos naturales serán resueltas garantizando la conexión de los nuevos terrenos con los suelos urbanos.

El desarrollo de la actuación preverá los sistemas generales de conexión viaria, infraestructuras y dotaciones necesarios para resolver las necesidades de los nuevos usos, sin afectar negativamente a las redes existentes.

La ordenación seguirá criterios de diversidad funcional. Incorpora distintos usos buscando la complementariedad.

Las reservas para la localización de equipamientos comunitarios se ubicarán en posiciones que permiten el acceso desde todas las viviendas con desplazamientos inferiores a 1,5 Km.

La actuación integrará en la nueva ordenación elementos naturales, preserva y pone en valor el patrimonio histórico preexistente.

Estrategia 4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludable y adaptados al cambio climático

Se establecerán reservas de zonas verdes y espacios libres de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos en la LISTA.

Los espacios libres y zonas verdes crearán una red. Las distintas zonas verdes delimitadas están unidas por espacios libres o suelo público que favorece el paseo y el movimiento en bicicleta mediante recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, el confort ambiental y seguridad.

La red de espacios libres y zonas verdes tiene conexión con el medio rural.

Se han identificarán distintos tipos de espacios libres y zonas verdes que atienden a la demanda de espacios próximos a la vivienda, parques urbanos y parques periurbanos.

Los elementos naturales interiores del área han quedarán integrados en la red de espacios libres. Se han incluido los arroyos innominados deslindados y cambios topográficos como parte de la red de espacios libres.

La reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres cuentan con dimensión, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para su función.

En el diseño de los espacios libres y las zonas verdes se tendrán en cuenta aspectos relacionados con el confort climático, como el tipo de vegetación, la densidad adecuada para la generación de sombra, el mantenimiento del terreno natural para favorecer la permeabilidad, suelos drenantes y pavimentos de alta reflectancia solar para mitigar el efecto isla de calor.

El diseño de los espacios públicos y de la infraestructura verde urbana garantizará el acceso universal a todas las personas y su seguridad

Estrategia 5. Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada

Se establecerán las reservas para equipamiento comunitario de acuerdo con el RGLISTA.

Se establecerán reservas dotacionales de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo como mínimo los estándares previstos

La reserva de terrenos para equipamiento comunitario cuenta con superficie, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para la edificación e implantación del uso al que se destina el equipamiento.

Los equipamientos comunitarios evitan posiciones periféricas y se encuentran a distancia adecuada de las zonas residenciales que atienden

La distancia entre la zona residencial y el equipamiento comunitario es adecuada para desplazamientos peatonales y a la capacidad de desplazamiento autónomo del usuario

Los equipamientos comunitarios son accesibles de forma peatonal y en bicicleta mediante itinerarios seguros

Los equipamientos comunitarios cuyo ámbito de servicio es superior a los 1,5 Km están servidos por transporte público

Estrategia 6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos

Se establece una reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida.

Se ha tenido en cuenta la ratio de superficie de la vivienda protegida para determinar el número de vivienda protegida.

Se garantiza el principio de cohesión social cuando se prevé la redistribución de la reserva de vivienda protegida.

La localización de la reserva de vivienda protegida se distribuye en forma que favorece la mezcla de grupos de población con distinto nivel de renta.

Estrategia 7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público

El modelo urbano promueve una ciudad de proximidad con densidad, contigüidad y complejidad funcional que reduce la longitud de los desplazamientos.

La trama urbana garantiza el acceso y la comunicación entre todas las zonas del suelo urbano.

La trama urbana prioriza su uso por los peatones de forma segura, accesible y protegida.

Se establecen zonas peatonales en las áreas de mayor densidad de actividad.

Se establecen áreas de calmado de tráfico y uso compartido en las áreas locales.

La trama urbana prevé la formación de una red de uso mediante bicicleta segura.

La trama urbana integra el movimiento en bicicleta mediante carriles específicos para este tipo de movilidad en las vías principales, permitiendo la conexión entre zonas urbanas.

La trama urbana local integra el movimiento de la bicicleta con otros modos de movilidad dependiendo de la densidad de tráfico.

Se incluyen las previsiones para el funcionamiento adecuado de la red de transporte colectivo.

Las redes peatonales y de bicicletas están conectadas con la red de espacios libres y zonas verdes.

Las redes peatonales y de bicicletas conectan con los equipamientos comunitarios y servicios de proximidad.

Se establecen reservas de aparcamientos públicos en las actuaciones de reforma y mejora urbana y en las actuaciones de nueva urbanización.

Se prevén aparcamientos disuasorios en lugares de bajo valor histórico y paisajístico.

Se prevé la intermodalidad de la red de transporte colectivo con las redes peatonales y de bicicleta.

Se prevé la intermodalidad de grandes aparcamientos con el transporte colectivo y las redes peatonales y de bicicleta.

Estrategia 8. Redes de infraestructuras básicas con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes

Respecto al ciclo integral del agua

La infraestructura de abastecimiento agua garantiza el consumo de la población y de los nuevos crecimientos conforme los estándares de aplicación.

La red de abastecimiento suministra a la totalidad del área urbana con criterios de calidad de suministro (regularidad, caudal y presión) y seguridad sanitaria.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas adoptan medidas para el ahorro de agua.

La red de saneamiento atiende a la totalidad del área urbana con criterios de suficiencia.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Se prevé la implantación de redes separativas de aguas residuales y pluviales.

Las aguas residuales son objeto de tratamiento y depuración.

El sistema de depuración tiene capacidad para atender las demandas de la población y de los nuevos crecimientos.

Las aguas pluviales se devuelven al medio con las garantías exigidas por la legislación.

Se prevén sistemas de infiltración al terreno de aguas pluviales en espacios verdes y libres.

Las ordenanzas establecen medidas sobre la creación de redes separativas en los edificios.

Las ordenanzas establecen la obligación de infiltrar al terreno el agua de lluvia en jardines y espacios de parcela privados.

Respecto al suministro de energía

La red de energía eléctrica atiende a la totalidad del área urbana.

Existe capacidad de suministro para atender la demanda de la población.

Las actuaciones de nueva urbanización prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas establecen medidas que favorecen el ahorro de energía en el alumbrado público.

Las ordenanzas regulan la colocación de instalaciones de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.

Respecto a la gestión de infraestructuras de residuos

Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos.

Las instalaciones para el tratamiento de residuos se localizan en lugares que no ocasionan problemas ambientales ni generan trastornos a la población.

Ordenanzas reguladoras de reutilización de materiales de derribos y movimientos de tierras.

Ordenanzas que establecen las medidas respecto a la recogida de residuos en urbanizaciones.

Respecto a la red de telecomunicaciones

Se ha considerado y dimensionado la red de telecomunicaciones necesarias para dar cobertura al ámbito del plan.

Estrategia 9. Favorecer una economía sostenible

Contempla el plan la rehabilitación y regeneración de tejidos productivos existentes para continuar con usos industriales, logísticos o terciarios.

Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales o supralocales, identificadas en el diagnóstico.

Regula los usos compatibles con el uso residencial en el suelo urbano y rústico.

Se han establecido medidas o propuesta para favorecer las actividades económicas en el medio rural como preservar suelos de alto valor agrológico y ganadero, mejora de infraestructuras rurales y de paisajes.

Se ha diseñado el plan en coordinación con otras administraciones y entidades para la coherencia de las actuaciones que se prevén para el fomento y desarrollo económico.

Estrategia 10. Una ciudad participada y transparente

La redacción del planeamiento tendrá procesos de participación específicos además de los previstos por la legislación.

Los procesos de participación contarán con ciudadanos de grupos diversos y en especial se ha contado con colectivos de mujeres, personas de edad avanzada, personas con discapacidad y grupos vulnerables.

La localización de equipamientos públicos contará con la participación de colectivos directamente interesados.

9 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

9.1 ALTERNATIVA O

La alternativo 0 de ordenación resultaría de la continuidad del proceso de transformación urbanística propuesto en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el pasado 21 de abril de 2023, sin efectividad por no haberse publicado.

Esta ordenación cuenta con todos los informes sectoriales favorables y aprobación definitiva municipal, además la ordenación cumple con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.



No obstante, este Plan Parcial del Sector SUS-DBP-06 de Sevilla, "Villanueva del Pítamo", no se encuentra efectiva por no estar publicado en el Boletín Oficial, el acuerdo de aprobación definitiva.

Hay que tener presente que este Plan Parcial podría incurrir en nulidad por cuanto los planes parciales, conforme con el artículo 40 de la GICA, deben ser sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no habiendo sido sometido.

Ante la inseguridad jurídica en que queda el expediente conviene en la necesidad de presentar el documento de Avance del Instrumento de ordenación urbanística a los efectos del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (Ley LISTA) a los efectos de valorar por del órgano ambiental competente, una nueva tramitación del Plan Parcial de Ordenación que adaptara todas sus determinaciones al marco legislativo y normativo de la LISTA y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambienta (GICA).

9.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa propone el inicio de tramitación del expediente urbanístico conforme a la ley LISTA y su desarrollo reglamentario, la Ley GICA y con una distribución de usos que permita:

- Respetar las determinaciones de la ordenación detallada desarrollándose en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el PGOU de Sevilla.

	PGOU	
EDIFICABILIDAD	1.151.151	
VIVIENDA LIBRE	599.669	65,12%
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	34,88%
TOTAL RESIDENCIAL	920.920	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	20,00%
TERCIARIO		
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS		
NºVIVIENDAS TOTALES	8.924	
NºVIVIENDAS LIBRES	5.711	63,99%
NºVIV.PPROTEGIDAS	3.213	36,01%

- Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el PGOU.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M2) VIARIO 107.027 ESPACIOS LIBRES: 422.002

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m2suelo/100m2techo

- La reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida será la prevista los en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre.
- 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 del PGOU de Sevilla, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

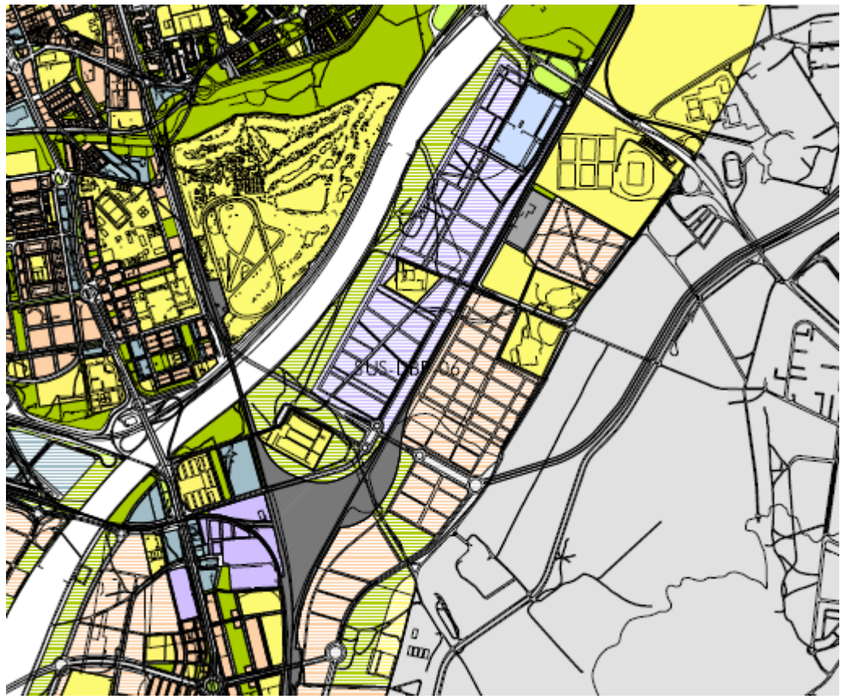


Imagen de ordenación pormenorizada del PGOU vigente

Esta alternativa parte de aceptar las condiciones de desarrollo previstas en el PGOU de Sevilla, considerando el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

El sistema general de espacios libres se ubica en la zona de policía del rio Guadaira, como parte del anillo vede de la ciudad de Sevilla.

La segregación de usos globales residencial (al este) y de actividades productivas (al oeste) separadas el ferrocarril el trazado ferroviario provoca un alejamiento las zonas residenciales del parque fluvial.

En esta alternativa, planteada propone una elevada superficie de viario que da prioridad al transporte privado frente al peatonal, fragmenta las manzanas y elimina superficies permeables.

Tampoco no se ha considerado la afección arqueológica motivada por la existencia de los yacimientos "Fuentequintillos" y "Hacienda Villanueva del Pítamo", como Zonas de Reserva Arqueológica; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.

Así mismo, no se tiene en cuenta el trazado de los arroyos, incompatible con la retícula planteada.

Se plantean infraestructuras de comunicación inviables como el SGV-DBP-08. Avenida Tiro de Línea – Pítamo, con dependencia con la incierta realización de la vía intermunicipal SE-35.

9.3 ALTERNATIVA 2

Esta "alternativa 2" propone el inicio de tramitación del expediente urbanístico conforme a la ley LISTA y su desarrollo reglamentario, la Ley GICA y con una distribución de usos que permita el cumplimiento de la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), en relación al incremento de la edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas.

Se propone partir de ordenación gráfica de la distribución de usos prevista en el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente, pero ajustando las edificabilidades asignadas para dar cumplimiento al incremento de viviendas protegidas que deviene el cumplimiento del nuevo marco legal estatal, así como a las obligaciones contraídas por el municipio en aplicación de los convenios suscritos con los propietarios.

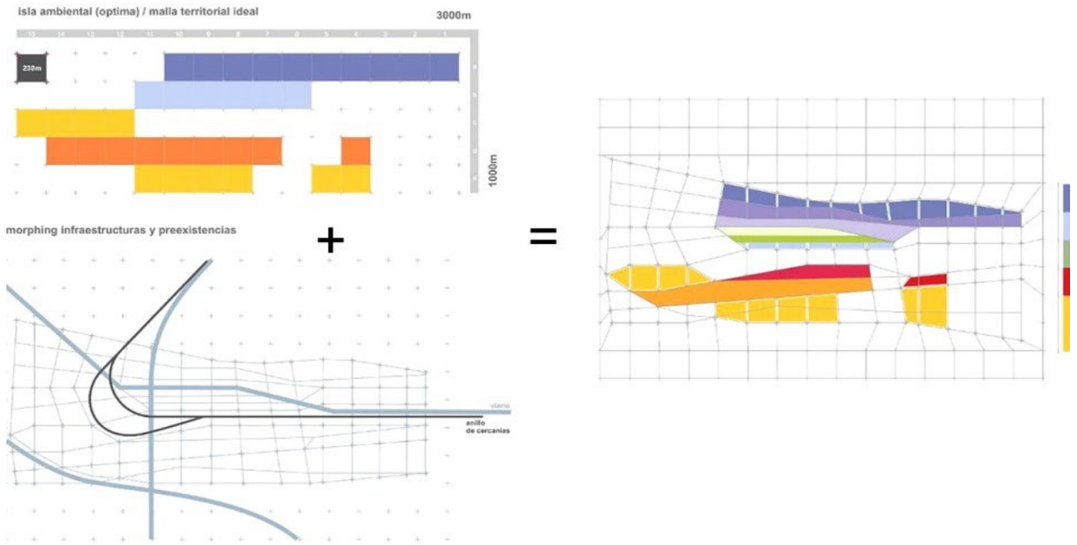
Esta ordenación cuenta con todos los informes sectoriales favorables y aprobación definitiva municipal, además la ordenación cumple con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.

Por tanto, se modificación los parámetros ordenación detallada recogidos en el PGOU de Sevilla, conforme con la Disposición Tercera del RGLISTA.

	PARÁMETROS PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE ÁMBITO	2.069.480 m²s	
SPA	19.238 m²s	
DPH	20.195 m²s	
SUPERF. CON APROV	2.030.047 m²s	
EDIFICABILIDAD	**1.250.540 m²t**	
VIVIENDA LIBRE	627.300 m²t	60,00%
VIVIENDA PROTEGIDA	418.200 m²t	40,00%
SERVICIOS AVANZADOS	110.865 m²t	
TERCIARIO	89.183 m²t	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	4.992 m²t	
Nº VIVIENDAS TOTALES	9.910 v iv	47,89 viv/ha
Nº VIVIENDAS LIBRES	5.711 v iv	57,63%
Nº VIV.PPROTEGIDAS	4.199 v iv	42,37%

En cuanto al trazado de la ordenación se respeta el trazado del Plan Parcial aprobado definitivamente, donde, la malla, con un lado aproximado de doscientos metros, consigue integrar de manera clara todos los elementos que, de manera aislada, se han instalado en el espacio de Villanueva del Pítamo a lo largo del tiempo.

Las piezas han encontrado una modulación lo suficientemente flexible para integrar las preexistencias, manteniendo la independencia funcional las islas existentes, pero abriendo la posibilidad de que en el futuro espacios de infraestructuras o destinados a en la actualidad a defensa puedan integrarse en el espacio residencial o de actividades económicas planteado.



Los espacios contenidos en esta malla, generan una estructura en la que se puedan contener los usos existentes, formando parte de un todo continuo. Así este espacio aparentemente desordenado adquiere un método con la capacidad de albergar tanto las islas ya activadas (Ciudad deportiva del Sevilla, centro comercial, acuartelamientos, colegios privados, club de tenis Pítamo…), como aquellas que se irán activando en el tiempo.



Cada una de estas islas se formaliza cumpliendo los parámetros urbanísticos proporcionales que le corresponden. Desde el Plan Parcial, quedarán recogidas para cada una de ellas una serie de elementos que han de contemplar. Zonas verdes correspondiendo con las escorrentías existentes o los ejes de penetración hacia el Guadaira, pasos transversales, zonas verdes interiores, o los espacios dedicados a la energía. Las manzanas habrán, a su vez, de cumplir otra serie de requisitos como espacios libres, equipamiento, o unidad mínima de volúmenes. Cumpliendo estas condiciones se podrán establecer las distintas parcelas, como unidades para la edificación. Éstas estarán sometidas a consideraciones tipo - morfológicas relativas a la calidad de la vivienda, como fondos edificables, distancia entre volúmenes, superposición de usos y otros parámetros volumétricos.

Sistema local de Espacios libres y zonas verdes

El trazado de espacios libres respeta entiende el espacio público como grandes corredores de espacios libres transversales al río Guadaira que estructuren la ordenación de este territorio integrando urbanidad, ruralidad e infraestructuras, y que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H de los arroyos que discurren por el ámbito, aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir. Este sistema de espacios libres respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres

La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

Sistema local de Equipamientos comunitarios básicos

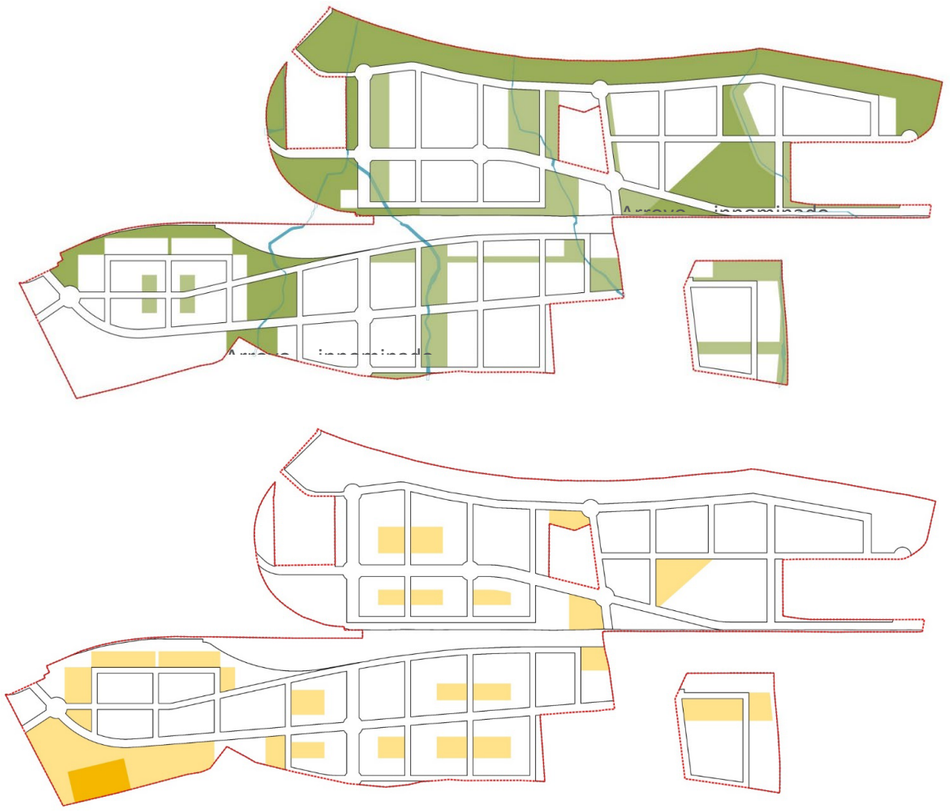
Se proyectan espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: proximidad y referencia: hace falta que la reserva de equipamientos sea el futuro espacio de relación y servicio para los residentes del Pítamo (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y espacio de intercambio con el resto de vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad...)

La localización entorno al espacio central de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los déficits de la ciudad consolidada y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios.

Reserva y estándares dotacionales

Las reservas y estándares dotacionales deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 82 del RGLISTA.

Teniendo en cuenta que el estándar planteado en la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente excede el estándar del artículo 82 del RGLISTA se opta por mantener las reservas dotacionales del Plan Parcial aprobado definitivamente, siendo superior al estándar previsto, en beneficio de la ciudad.



		LEY 7/2021 Y REGLAMENTO								DECRETO .293/2009	PLAN PARCIAL (m^2s)			
		Residencial		Actividades productivas							a cumplir			
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	(art. 82 Reglamento)				S/ estándar PGOU 17,29 m^2s/habitante	**411.225**		(art. 61 LISTA) 10%Sup total ámbito		411.225		**429.453**	☑
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES					> 10 m^2s/habitante	237.840				237.840		**237.891**	☑
	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS		16 m2s/ hab	**380.544**	14% superficie ámbito	**66.316**	2,5 m^2s/habitante	59.460	320.619		209.020	446.860	**274.889**	**512.780** ☑
							> 4% superficie ámbito	82.779						
	PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m^2t no residencial + 1/2 p/habitante		2.000 + 11.892		13.892	50% públicas	**6.946**		6.946		**6.980**	☑
	Plazas movilidad reducida									1/40 plazas	175		**175**	☑
	ARBOLADO						1 a/vivienda ó 100m^2t	9.910			**9.910**		**9.910**	☑


SGEL-01
SGEL-02
SGEL-03
SGEL-04
SGEL-05
SGEL-06
SGEL-07
SGEL-08
SGEL-09
SGEL-10
IU 01
IU 02
IU 03
SCV
PARQUE DEPORTIVO 02
PARQUE DEPORTIVO 01
CIUDAD DEL TENIS PITAMO

Superficie Total					**2.069.480 m²s**
Suelo Público Asociado					**19.238 m²s**
Dominio Público Hidráulico					**20.195 m²s**
Superficie con Aprovechamiento					**2.030.047 m²s**
Usos		Edificabilidad	nº viviendas	Terciario compatible	Superficie de suelo
Residencial	Vivienda Libre	627.300 m²t	5.711	83.640	404.999 m²s
	Vivienda Protegida	418.200 m²t	4.199		
Actividades Productivas	Servicios Avanzados	110.865 m²t		5.543	131.825 m²s
Equipamientos privados	Club de Tenis Pítamo	4.992 m²t			20.000 m²s
Dotaciones Locales	Espacios Libres y zonas verdes				237.891 m²s
	Equipamientos comunitarios básicos				274.889 m²s
	Viario				329.016 m²s
	Plazas de aparcamiento	6.980 plazas			
Sistemas Generales	Espacios Libres y zonas verdes				429.453 m²s
	Viario				84.330 m²s
	Infraestructura Urbana	IU			11.341 m²s
	Infraestructura Ferroviaria	IF			106.303 m²s

Por tanto, la ordenación propuesta en la alternativa 2 es compatible con los recursos naturales, paisajísticos y culturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor. La actuación integrará en la nueva ordenación elementos naturales, preserva y pone en valor el patrimonio histórico preexistente

Los criterios de densidad y compacidad adoptados aseguran un consumo de suelo adecuado a las necesidades de suelo, siguiendo seguirá criterios de diversidad funcional. Incorpora distintos usos buscando la complementariedad.

El modelo urbano promueve una ciudad de proximidad con densidad, contigüidad y complejidad funcional que reduce la longitud de los desplazamientos.

La nueva trama tiene continuidad con la trama urbana y las discontinuidades producidas por elementos naturales garantizando la conexión con los suelos urbanos, y la comunicación entre todas las zonas del suelo urbano y priorizando su uso por los peatones de forma segura, accesible y protegida.

Se establece una reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida, teniéndose en cuenta una mejora en la ratio de superficie de la vivienda protegida para determinar el número de viviendas protegidas. Su localización se distribuye en forma se garantice el principio de cohesión social.

El desarrollo de la actuación prevé los sistemas generales de conexión viaria, infraestructuras y dotaciones necesarios para resolver las necesidades de los nuevos usos, sin afectar negativamente a las redes existentes.

Las reservas para la localización de equipamientos comunitarios se ubican en posiciones que permiten el acceso desde todas las viviendas con desplazamientos inferiores a 1,5 Km.

En cuanto al diseño de los espacios libres y zonas verdes crean una red en conexión con el medio más naturalizado del rio Guadaira, favoreciendo el paseo y el movimiento en bicicleta mediante recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, el confort ambiental y seguridad.

Así mismo, atienden a la demanda de espacios próximos a la vivienda, parques urbanos y parques periurbanos, por dimensión, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para su función, quedando los elementos naturales interiores integrados en la red de espacios libres. Se han incluido los arroyos innominados deslindados y cambios topográficos como parte de la red de espacios libres.

En el diseño de los espacios libres y las zonas verdes se tendrán en cuenta aspectos relacionados con el confort climático, como el tipo de vegetación, la densidad adecuada para la generación de sombra, el mantenimiento del terreno natural para favorecer la permeabilidad, suelos drenantes y pavimentos de alta reflectancia solar para mitigar el efecto isla de calor, garantizándose el acceso universal a todas las personas y su seguridad

La reserva de terrenos para equipamiento comunitario cuenta con superficie, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para la edificación e implantación del uso al que se destina el equipamiento.

Se ha evitado posiciones periféricas y se encuentran a distancia adecuada de las zonas residenciales que atienden, habiendo sido estudiada la distancia entre la zona residencial y el equipamiento comunitario para aumentar los desplazamientos peatonales y la capacidad de desplazamiento autónomo del usuario, siendo accesibles de forma peatonal y en bicicleta mediante itinerarios seguros.

9.4 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores sociales, ambientales y económicos concurrentes en el mismo, se considera la Alternativa 2 como la más viable ambiental, técnica y socioeconómicamente.

10 JUSTIFICACIÓN AUMENTO EDIFICABILIDAD

Uno de los sectores indicadores de la actual transformación de Sevilla y su metrópolis es el sector de la promoción inmobiliaria, cuya actividad, junto a la construcción, representa el 15 por ciento del PIB provincial, y está inmersa actualmente en sus principales desarrollos urbanísticos. Actualmente, el Sur de Sevilla concentra prácticamente el 50% de los nuevos desarrollos en marcha con proyectos como Palmas Altas, Villanueva del Pítamo o Entrenúcleos.

El área metropolitana o aglomeración urbana de Sevilla comenzó a fraguarse entre los años 70 y 80, si bien eclosiona especialmente a partir de la década de los 90, cuando esta área inicia un proceso de fuerte crecimiento que se mantiene en nuestros días.

El crecimiento poblacional del área metropolitana se ha producido en detrimento de la población de Sevilla capital. El padrón del INE (Instituto Nacional de Estadística) evidenciaba en enero de 2023 que la población de la capital hispalense era de 681.998 personas, lo que supone niveles similares a los años previos a la Exposición Universal de 1992 (el récord se vivió en 1995, con más de 719.500 empadronados).

De los grandes municipios del área metropolitana, sólo Sevilla ha perdido población en los últimos 20 años, destacando crecimientos superiores al 20% en los municipios con mayor desarrollo urbanístico en estos años. Aunque la pérdida de población de Sevilla capital obedece a diversos factores, sin duda uno de los más determinantes es la falta de suelo, que explica que, mientras que los municipios situados en un radio de 20 kilómetros de la capital han incrementado su población en más de 115.000 habitantes en los últimos 20 años, Sevilla haya perdido más de 22.000 en ese mismo periodo.

Las transacciones inmobiliarias producidas en municipios localizados a menos de 20 kilómetros de Sevilla lideran el volumen de operaciones en todos los tramos analizados. Llama la atención la paulatina caída de Viviendas de Protección Oficial en los rangos acumulados, hasta cifras, en los acumulados de los últimos 5 años, que solo pueden tildarse de discretísimas (apenas 6.700 en toda el área metropolitana). Las cifras de obra nueva se han reducido de forma considerable en el dato acumulado de los últimos cinco años, cayendo por debajo de las 10.000 transacciones. En el caso de Sevilla capital, esta cifra no llega ni a 4.000.

Se están produciendo muchas menos viviendas protegidas en el ciclo actual que entre los años 2005 y 2010. Como en el caso de la obra nueva, esta caída también guarda relación con la falta de suelo disponible.

El parque inmobiliario más envejecido es el de Sevilla capital, en el que apenas un 21% tiene una antigüedad inferior a los 20 años.

La recuperación de la actividad inmobiliaria anterior a la crisis financiera de 2008 no ha supuesto la recuperación de la obra nueva y de la oferta de vivienda social, concentrándose la mayoría de las transmisiones registradas en el mercado de la segunda mano. Se hace necesario, pues, implementar políticas decididas que permitan agilizar los plazos de desarrollo de nuevos suelos, así como actuaciones de renovación sobre un parque de viviendas cada vez más envejecido.

El crecimiento de sectores estratégicos de Sevilla (PCT Cartuja; Parque Tecnológico Aerospacial de Andalucía Aerópolis; energías renovables; campus de ciencia y conocimiento con cuatro universidades; El Puerto de Sevilla; Turismo…) debe ir acompañado del desarrollo de nuevos suelos capaces de albergar una oferta altamente cualificada y alineada con la planificación urbana sostenible.

La Agenda Urbana de Sevilla 2030pretende vertebrar el desarrollo de la ciudad alineándose con los retos planteados y con la visión estratégica de la Agenda 2030 de la ONU y de la Agenda Urbana de España. Esta Agenda Urbana se vertebra a través de 10 ejes estratégicos, entre los que se encuentran un modelo territorial sostenible y compacto; una organización urbana compacta, accesible y de calidad; y un sistema que facilite el acceso a la vivienda.

En este contexto, consideramos justificado un incremento de edificabilidad de vivienda protegida en el ámbito que se materializa en un aumento de 540 viviendas para cualquier régimen de protección, en un ámbito con un total de 9.910 viviendas, dentro de una ordenación sostenible de uno de los desarrollos urbanos estratégicos de la ciudad al ser la gran reserva de suelo disponible en la ciudad, que ayudaría a paliar la escasez existente actualmente de vivienda de obra nueva y vivienda social.

No hay que olvidar que el desarrollo de este ámbito viene precedido por la firma de unos convenios entre los originales propietarios de los terrenos y el Exmo. Ayto. de Sevilla, que incrementan considerablemente las cesiones a realizar, pasando del 10% del aprovechamiento medio fijado por Ley, al 25,71%. Estas cesiones pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayto. y ayudarán a mejorar la oferta de vivienda pública existente en la ciudad.

Por último, debe ser objetivo del municipio incrementar su población, para lo que el desarrollo de este ámbito es clave, hasta superar los 700.000 habitantes y de esta forma alcanzar los umbrales de 2003, con todo lo que ello conlleva, siendo lo más importante el aumento de financiación.

Sevilla, marzo de 2.024

Miguel Ángel Rojas Rodríguez Jose Antonio Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

ANEXO DE INFORMES FAVORABLES AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE

11 INFORMES SECTORIALES FAVORABLES

- El Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio ha informado, con fecha 3 de febrero de 2022, favorablemente los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Junta de Andalucía

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO
Delegación Territorial de Sevilla
SALIDA - 3 FEB. 2022 Registro General Sevilla

Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio
Delegación Territorial de Sevilla

GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
08 FEB. 2022
ENTRADA Nº 2022/97000000630
SALIDA Nº

Su ref.: Expte: 19/2011 PTO. LC/PGM

Nuestra Ref.: SV/SVP/AJMM

Asunto: Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo"

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda
Avda. de Carlos III, s/n
41092 - SEVILLA

INFORME SOBRE LOS PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Adjunto se remite informe emitido por esta Delegación Territorial relativo a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, en cumplimiento del artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EL JEFE DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Fdo. Alberto Fernández Ridao

Es copia auténtica de documento electrónico

Plaza San Andrés, 2 y 4
41003 – Sevilla

T: 955057100
dt.sevilla.cfiot@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	ALBERTO FERNANDEZ RIDAO	03/02/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm7AB9ER8VSVV3K9BHV3L9NFZTQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio
Delegación Territorial de Sevilla

INFORME SOBRE PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS (ART. 18.3.C DE LA LEY 7/2002)
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"
MUNICIPIO: SEVILLA

El artículo 18.3.c. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, determina que "en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.".

Con fecha 20 de enero de 2022 (20/01/2022 de fecha de registro de entrada en esta Delegación Territorial), desde el Ayuntamiento de Sevilla se remite Documentación relativa al expediente "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", para el cumplimiento del artículo 18.3.c) de la LOUA, solicitando el correspondiente informe.

Los plazos establecidos para la edificación son los siguientes:

FASE 1

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 7 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

FASE 2

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 9 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	01/02/2022	PÁGINA 1/2
	ALBERTO FERNANDEZ RIDAO		
	ANTONIO JOSE MARTIN MARTIN		
VERIFICACIÓN	Pk2jmNV5AN8PA629LLK5KS7ADHAC9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FASE 3

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 11 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

FASE 4

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 13 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

FASE 5

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 15 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

A la vista de lo anterior, se emite INFORME FAVORABLE sobre dichos plazos.

EL ASESOR TÉCNICO

Fdo. Antonio José Martín Martín

EL JEFE DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Fdo. Alberto Fernández Ridao

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo. Susana Rocío Cayuelas Porras

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	01/02/2022	PÁGINA 2/2
	ALBERTO FERNANDEZ RIDAO		
	ANTONIO JOSE MARTIN MARTIN		
VERIFICACIÓN	Pk2jmNV5AN8PA629LLK5KS7ADHAC9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Con fecha 28 de octubre de 2022, ADIF emitió informe favorable condicionado a una serie de subsanaciones que han sido recogidas en el nuevo documento presentado.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR41IR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

A LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
(L01410917)

INFORME SOBRE EL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO"

1. ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero de 2022 se recibió en Adif escrito del Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, de fecha 19 de enero de 2022, referente al documento de la **Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", Expte: 19/2011 PTO, de fecha 14 de enero de 2022,** al objeto de que Adif emita informe y, para lo cual, adjunta un DVD con una copia del instrumento de planeamiento en formato digital.

Anteriormente se han emitido los siguientes informes ferroviarios:

- Con fecha 11 de septiembre de 2007, informe desfavorable del Ministerio de Fomento, Subdirección General de Planes y Proyectos al documento Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".
- Con fecha 21 de octubre de 2011, informe condicionado de Adif al documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" (2010).
- Con fecha 23 de febrero de 2015, escrito de alegaciones de Adif en el que se recogían una serie de consideraciones al documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" (2014).

2. RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL

La actuación urbanística SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" está atravesada por la línea ferroviaria convencional en servicio **444 –Bifurcación Tamarguillo-La Salud**, siendo además colindante con las líneas ferroviarias convencionales en servicio **456-La Salud aguja km 6,2-La Salud aguja km 10,2** y **400-Alcázar de San Juan-Cádiz**, todas ellas pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG).

Por otra parte, se encuentra aprobado el **"Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla, de julio 2021"**, cuyo trazado y elementos afectan a la actuación urbanística SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo". Este proyecto de construcción también pertenece a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). En los meses de mayo y junio de 2022 se han realizado las expropiaciones y las obras están próximas a comenzar.

Por tal motivo, sobre los suelos de estas líneas ferroviarias serán de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), así como el Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre Seguridad Operacional e Interoperabilidad Ferroviarias (SOIF), todas ellas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
D. de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

Tel. (+34) 954 48 54 02

E.P.E. ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
C/ Sor Ángela de la Cruz, 3. Madrid 28020
Web: www.adif.es
Sede Electrónica: https://sede.adif.gob.es
CÓDIGO DIR3: EA0003338

Expte.: 472

CIF - Q-2801660-H Domicilio fiscal: C/ Hiedra, s/n Estación Chamartín, Edificio 21. 28036 Madrid

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR41IR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

En particular se tendrán en consideración el Capítulo III de la LSF; y el Capítulo III y el artículo 17 del RSF: Limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Cualquier mención en el documento que se informa a normativa sectorial ferroviaria anterior o derogada deberá sustituirse por esta normativa vigente.

3. INFORME

3.1 Con respecto a la normativa sectorial de aplicación

En el documento que se informa se han recogido las siguientes menciones a la normativa sectorial de aplicación:

- En la Memoria:
  - Se describen, correctamente, las limitaciones a la propiedad definidas en la LSF.
  - En el apartado "Alegaciones recibidas" se indica que: en el apartado 3.3.4.8 de la Memoria se incorpora una sección transversal de la infraestructura ferroviaria en la que se representan las limitaciones a la propiedad. Sin embargo, este apartado no se ha incluido en dicho documento.
- En los planos:
  - En el plano I-07 "Afecciones y Servidumbres" se representan gráficamente: la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación ferroviarias. Se ha comprobado que existen las siguientes deficiencias:
    - Estas limitaciones a la propiedad, en algún caso, se corresponden con infraestructuras ferroviarias desactualizadas (contempla el anterior proyecto de construcción de Ramal al Puerto).
    - Las líneas de las limitaciones a la propiedad no están representadas gráficamente de forma correcta, ya que no guardan las distancias fijadas por la LSF. A tal efecto, se acompaña como anejo a este informe un plano en el que se representan estas limitaciones a la propiedad en el PPO SUS-DBP-06. Dada la escala del plano, a petición del equipo redactor, Adif facilitará esta información en un archivo de formato para CAD en coordenadas UTM.

3.2 Con respecto a la ordenación del Sistema General Ferroviario (SGF)

3.2.1 Sistema General Ferroviario

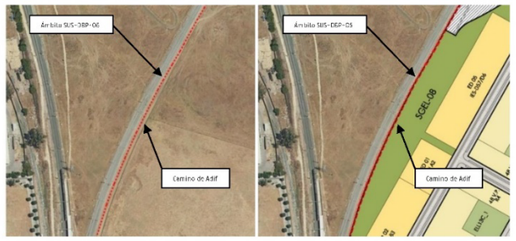
- En el PGOU de Sevilla se determinan los sistemas generales, entre ellos, el Sistema General Ferroviario (SGF). En la zona de Villanueva del Pítamo el SGF definido es el que ocupan las líneas ferroviarias, existentes y en proyecto de construcción, relacionadas en el apartado 2 de este informe.
- En los bordes de la colindancia de todas estas líneas ferroviarias deben respetarse las limitaciones a la propiedad y delimitarse la zona de dominio público ferroviario (ZDPF): Por ello, todos los

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4HR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

suelos que se ubiquen dentro de la ZDPF de estas líneas ferroviarias, definida según la LSF, deberán quedar calificados como SGF.

- En el documento que se informa, debido a la mayor escala de detalle y a otras circunstancias, se pueden observar las siguientes situaciones irregulares de la ordenación urbanística de los suelos respecto a la protección y explotación de estas líneas ferroviarias:
  - Los suelos del trazado de la línea ferroviaria **444 –Bifurcación Tamarguillo-La Salud,** que atraviesa el ámbito definido para el Sector SUS-DBP-06, se han calificado al igual que en el PGOU como SGF, considerándose como suelos públicos asociados (dotación existente que permanece en la ordenación detallada, sin derecho al aprovechamiento urbanístico).
  - En la ordenación del PPO SUS-DBP-06 hay algunas zonas en las que la ZDPF debe revisarse para que resulte debidamente calificada como SGF:

    . En la zona suroeste del Plan Parcial:



Por el contorno de la línea ferroviaria **444 –Bifurcación Tamarguillo-La Salud** existe un Camino de servicio de Adif que es necesario para el mantenimiento de la infraestructura y que aparece calificado en el Plan Parcial como SGEL-08.

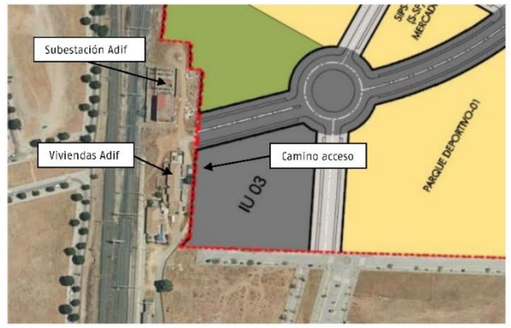
Este viario de servicio debe quedar calificado en el PPO SUS-DBP-06 como SGF.

. En la zona más al sur del Plan Parcial:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4HR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp



Existe un Camino de servicio que da acceso a las instalaciones ferroviarias de la Estación de La Salud, perteneciente a la línea ferroviaria **400-Alcázar de San Juan-Cádiz**, a la Subestación de Tracción eléctrica ferroviaria, también al conjunto de edificaciones destinadas a viviendas, de Adif, que aparece calificado en el Plan Parcial como IU-03 y viario principal a paso inferior.

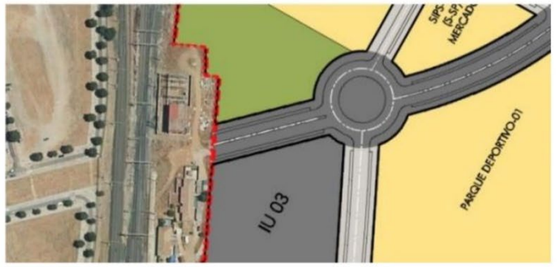


Este camino de servicio debe quedar: bien, fuera de la actuación urbanística, o bien, calificado en el PPO SUS-DBP-06 como SGF. Igualmente, esta situación se podría resolver como se expone a continuación:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IHR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp



Los viarios propuestos en la ordenación del PPO SUS-DBP-06 no enlazan correctamente con los viarios ya ejecutados en el ámbito colindante SUS-DBP-07. Por ello, debe revisarse la ordenación de estos viarios para que resuelvan las conexiones con los viarios ya ejecutados.



Mediante estos nuevos viarios ya reordenados se podría resolver el acceso a las instalaciones ferroviarias antes mencionadas.

. En la zona noroeste del Plan Parcial:





La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IHR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

Por el contorno de la línea ferroviaria **400-Alcázar de San Juan-Cádiz** existen:

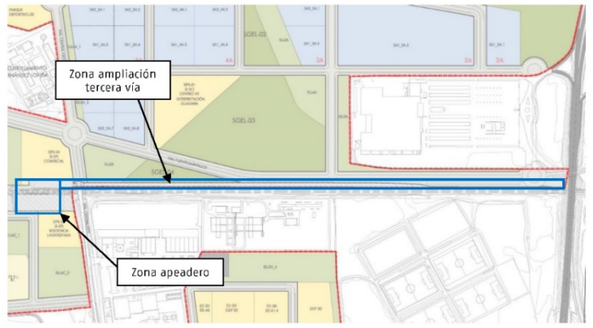
- Los suelos que conforman el talud del paso superior de esta línea ferroviaria sobre el río Guadaíra aparecen calificados en el PPO SUS-DBP-06 como SGEL-01.
- Existe un camino de servicio que es necesario para el mantenimiento de la infraestructura y que aparece calificado en el PPO SUS-DBP-06 como SGEL-01.

Todos estos suelos deben calificarse como SGF.

. En la zona centro-este del Plan Parcial:

Por el contorno de la línea ferroviaria **444 –Bifurcación Tamarguillo-La Salud** existen suelos calificados como SGF:

- Unos se destinarían a la ampliación de la plataforma ferroviaria existente para la futura instalación de una tercera vía, tal como se recoge en el PGOU.
- Otros se destinarían a la implantación del futuro Apeadero de Cercanías "El Pítamo" programado en el PGOU.



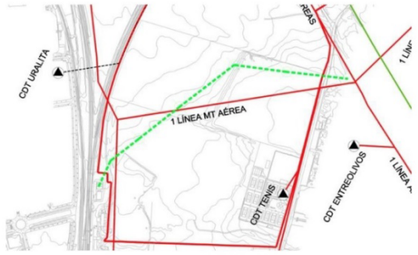
Ambas determinaciones del PGOU deben trasladarse fielmente a la ordenación detallada del PPO SUS-DBP-06 con unas dimensiones que sean suficientes para la implantación de estos elementos de la infraestructura ferroviaria:

- En el caso de la tercera vía el PPO SUS-DBP-06 ha ordenado una franja de terreno paralela a la actual infraestructura, que debe ampliarse longitudinalmente hasta el borde del ámbito (carretera de Utrera).
- En el caso del apeadero, el PPO SUS-DBP-06 debe ordenar como SGF una superficie suficiente basada en algún estudio básico de implantación: longitud de andenes, edificio, paso a distinto nivel entre andenes, aparcamiento disuasorio, etc.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4HR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

3.2.2 Instalaciones pertenecientes a la infraestructura ferroviaria

El PPO SUS-DBP-06 no recoge que en la zona sur del ámbito se afecta a una línea eléctrica aérea de alta tensión de 66 KV para tracción ferroviaria, titularidad de Adif, en la parte de su trazado que va desde la subestación de tracción eléctrica de Adif, colindante con el ámbito, hasta la Vereda del Rayo, una vez sale del ámbito.



LAAT de Adif en línea discontinua color verde

Esta línea eléctrica de alta tensión de Adif deberá representarse en el plano 06.3.1 "Infraestructuras de Servicios – Electricidad" del PPO SUS-DBP-06 y deberá contemplarse su reposición al ser su ubicación actual incompatible con la ordenación propuesta, reflejando el coste de esta reposición en el Estudio Económico-Financiero del PPO SUS-DBP-06 como carga de urbanización a costear por los promotores. Para su ejecución se estará al régimen de autorizaciones de Adif.

3.2.3 Con respecto a la construcción del futuro apeadero ferroviario

En el plano de ordenación 0.02 "Accesibilidad y Movilidad" del PPO SUS-DBP-06 se representa una zona para la implantación del futuro Apeadero de Cercanías en el enlace de las líneas ferroviarias: **456-La Salud aguja km 6,2-La Salud aguja km 10,2 y 444-Bifurcación Tamarguillo-La Salud.**



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4HR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

A este respecto, hay que recordar que lo que se indicó en el informe de Adif de fecha 23/02/2015 debe ser recogido suficientemente en el PPO SUS-DBP-06.

3.3 Con respecto a protección de la infraestructura ferroviaria

Según señala el artículo 64 de RDSOIF, la calificación de un suelo como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

3.4 Con respecto a las actuaciones colindantes con el ferrocarril

Según previene el artículo 16 de la LSF, los interesados que pretendan construir o reedificar en las zonas de dominio público o de protección a que se refiere el apartado primero de este informe, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto, el promotor deberá tramitar la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten, preferentemente, en la sede electrónica de Adif:

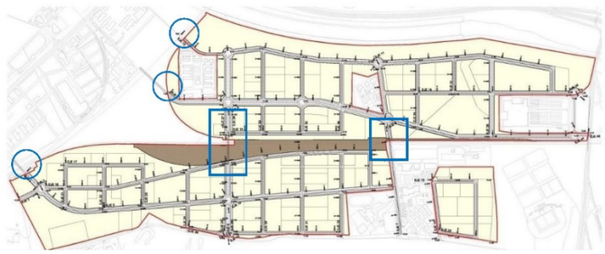
https://www.adif.es/solicitud-de-actuaciones-en-zona-de-afeccion-del-ferrocarril

O biendirigiéndose a:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
Gerencia de Área de Autorizaciones y Zonas de Afección
autorizacioneszonadeafeccion@adif.es

3.5 Con respecto a la permeabilidad de las infraestructuras ferroviarias

El plano 0.05.2"Red Viaria" del PPO SUS-DBP-06 se representan:



- Los cruces interiores de los viarios 8 y 10 con el ferrocarril, mediante la construcción de un nuevo paso superior y un paso inferior, respectivamente. En este sentido, el Estudio

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IIR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

de Tráfico que se incluía en el documento de 2014 de la Aprobación Inicial del PPO SUS-DBP-06 contemplaba tres cruces de viario con el ferrocarril. Por tal motivo, deberá comprobarse de nuevo, objetivamente, el posible efecto barrera que pudiera producirse.

- Los cruces para conexiones exteriores con el viario de la ciudad.

Se advierte que:

- Todas estas conexiones de viario tienen parte de su trazado en terrenos situados fuera del ámbito del sector.
- Todas estas infraestructuras que cruzan el ferrocarril deberán ser autorizadas por Adif conforme al régimen indicado anteriormente.

Deberán contemplarse estas actuaciones como cargas externas en el documento VI "Estudio Económico-Financiero" del PPO SUS-DBP-06.

3.6 Con respecto a los ruidos y vibraciones

Desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido y vibraciones en las nuevas edificaciones. Este aspecto ambiental es de creciente importancia ante el aumento de la sensibilización ciudadana al respecto, como atestigua nuestra propia experiencia.

En términos de dicha experiencia, la única posibilidad de armonizar los intereses del servicio público ferroviario con el necesario nivel de calidad de vida y con las lógicas necesidades de expansión urbana, está en una aproximación integral al problema y a sus soluciones durante la fase de planificación, como es el caso.

Teniendo en cuenta lo antedicho, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en cumplimiento de la Ley 38/2015 y, en relación con el ruido y las vibraciones que, en su caso, pueda introducir el ferrocarril, viene impulsando la inclusión y puesta en consideración de la problemática acústica en el planeamiento urbano y la normativa que lo desarrolla. En este sentido, se propone que el instrumento de planeamiento que se informa incluya en su normativa el siguiente tenor literal:

" Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SGF en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la LSF, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias."

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al respecto, al igual que la obligación del cerramiento de los terrenos colindantes con el ferrocarril, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como también el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IIR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

Se recomienda que el PPO SUS-DBP-06 contenga un estudio de impacto acústico y de vibraciones producido por el ferrocarril en el que se determine el impacto sobre todas las parcelas edificables colindantes con el SGF destinadas a usos residenciales, comerciales y dotacionales de uso público (residenciales VP, residencia de estudiantes, etc.).

3.7 Con respecto al Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla. Expropiaciones y servicios afectados

Con fecha 16 de marzo de 2022 se publicó en el BOE nº 64 anuncio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana resolución de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria por la que se inició la Información Pública correspondiente a la necesidad de ocupación del Expediente de Expropiación Forzosa 252ADIF2298 motivado por las obras de "Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla" en el que se recogía una relación de bienes y derechos afectados entre ellos,algunas fincas dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06.

En concreto, debe tenerse en cuenta que existen fincas de expropiación del proyecto ferroviario que afectan, con ocupaciones definitivas y servidumbres, a suelos ordenados en el documento de aprobación provisional del PPO SUS-DBP-06 de 2018 como: dotacionales (p. ej. vial ferrocarril este) y residenciales, hecho que condiciona la ordenación detallada que se está tramitando, en concreto las fincas: Y-41.0917-0201, Y-41.0917-0203, Y-41.0917-0204, Y-41.0917-0208, Y-41.0917-0221, Y-41.0917-0222, Y-41.0917-0223, Y-41.0917-0224, Y-41.0917-0225.

Se acompañan, como **anejo** a este informe, los planos de expropiación del "Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla".

Esta incompatibilidad fue alegada por algunos propietarios del SUS-DBP-06, así como también por la Junta de compensación de Villanueva del Pítamo, en el trámite de información pública del expediente de expropiación forzosa.

Con el fin de lograr la compatibilidad de ambos documentos: Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla y PPO SUS-DBP-06, con fecha 25 de noviembre de 2021, se plasmó un acuerdo técnico entre ambas entidades: Adif y la Junta de Compensación, para la modificación de algunos aspectos relevantes:

- En el Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla:
  - Cambio de trazados de la reposición de líneas eléctricas aéreas
  - Previo acuerdo con los titulares de dichas líneas eléctricas, el soterramiento de alguno de los tramos bajo futuros viarios ordenados por el PPO del SUS-DBP-06
- En el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo":
  - Modificación de la ordenación detallada en el documento de Aprobación provisional en la zona afectada por el Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla para que desaparezcan las afecciones ferroviarias
  - Reserva de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a las fincas expropiadas

Con fecha 4 de julio de 2022, se han formalizado las Actas de ocupación por la expropiación forzosa de las fincas del Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso Ferroviario al Puerto de Sevilla, de fecha

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IIR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

julio 2021, incluidas en el ámbito del PPO SUS-DBP-06, por lo que una vez obtenidas a beneficio de Adif ya se puede considerar que dichas fincas expropiadas forman parte del SGF y son titularidad de Adif. Esta nueva titularidad conlleva la modificación del Plano de Estructura de la propiedad del PPO-SUS-DBP-06.

Los propietarios particulares que comparecieron no formalizaron las actas de ocupación de las fincas del expediente de expropiación al considerar que no se les aseguraba la condición de la reserva de los aprovechamientos urbanísticos que exigían.

Otra cuestión relevante es la reposición por el proyecto ferroviario de las líneas eléctricas afectadas, cuyos trazados presentes y futuros discurren de forma incompatible con la ordenación detallada del documento del PPO SUS-DBP-06. A este respecto:

- Durante las distintas fases de la expropiación forzosa de las fincas del SUS-DBP-06 afectadas, por los responsables de Adif y de la Junta de compensación se ha intentado la coordinación de ambos documentos, manteniendo contacto directo y gestionando con los titulares de las líneas eléctricas afectadas, en especial Red Eléctrica Española (REE), los cambios de trazados para hacerlos además compatibles con la ordenación detallada del PPO SUS-DBP-06 en tramitación.
- Con estas gestiones, Adif iba a costear, anticipadamente, el desvío de estas líneas eléctricas, a ser posible, con trazados compatibles con la ordenación modificada del PPO SUS-DBP-06 y, posiblemente, el soterramiento de algún tramo de estas líneas eléctricas.
- Finalmente, tras consensuar Adif con REE y con la Junta de Compensación una solución nueva, soterrada para su línea eléctrica, desde la subestación eléctrica existente y en aéreo al llegar a los terrenos del plan parcial, REE está trabajando en un estudio preliminar con esta solución. Hasta la fecha REE no ha avanzado datos de esta solución, ni de las parcelas finalmente afectadas, ni exactamente de dónde a dónde discurre en subterráneo o en aéreo, ni de la valoración de dicha reposición.
- De cualquier forma, tras los esfuerzos por resolver este aspecto por parte de Adif, como es práctica habitual en cualquier desarrollo urbanístico cuando existen servidumbres por instalaciones cuyos trazados resultan incompatibles con su ordenación detallada: el trazado definitivo de estas líneas eléctricas, ya de forma compatible con la ordenación detallada del PPO SUS-DBP-06 que se apruebe definitivamente, deberá resolverlo el futuro proyecto de urbanización del PPO SUS-DBP-06 y deberá costearse por los propietarios que forman su junta de compensación.

A la vista de lo manifestado, esta entidad pública empresarial emite **INFORME FAVORABLE CONDICIONADO** a que en el documento del **Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", Expte: 19/2011 PTO**, que se apruebe definitivamente se hubieran subsanado las deficiencias, y recogidas las condiciones señaladas, con objeto de compatibilizar la ordenación urbanística propuesta con la mejora del servicio público del ferrocarril y su integración en la ciudad.

En Sevilla, a las fechas de las firmas electrónicas,

El Jefe de Urbanismo e Inventario

Firmado electrónicamente por:
RAFAEL GARCIA MARMOL
28.10.2022 09:28:26 CEST

El Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

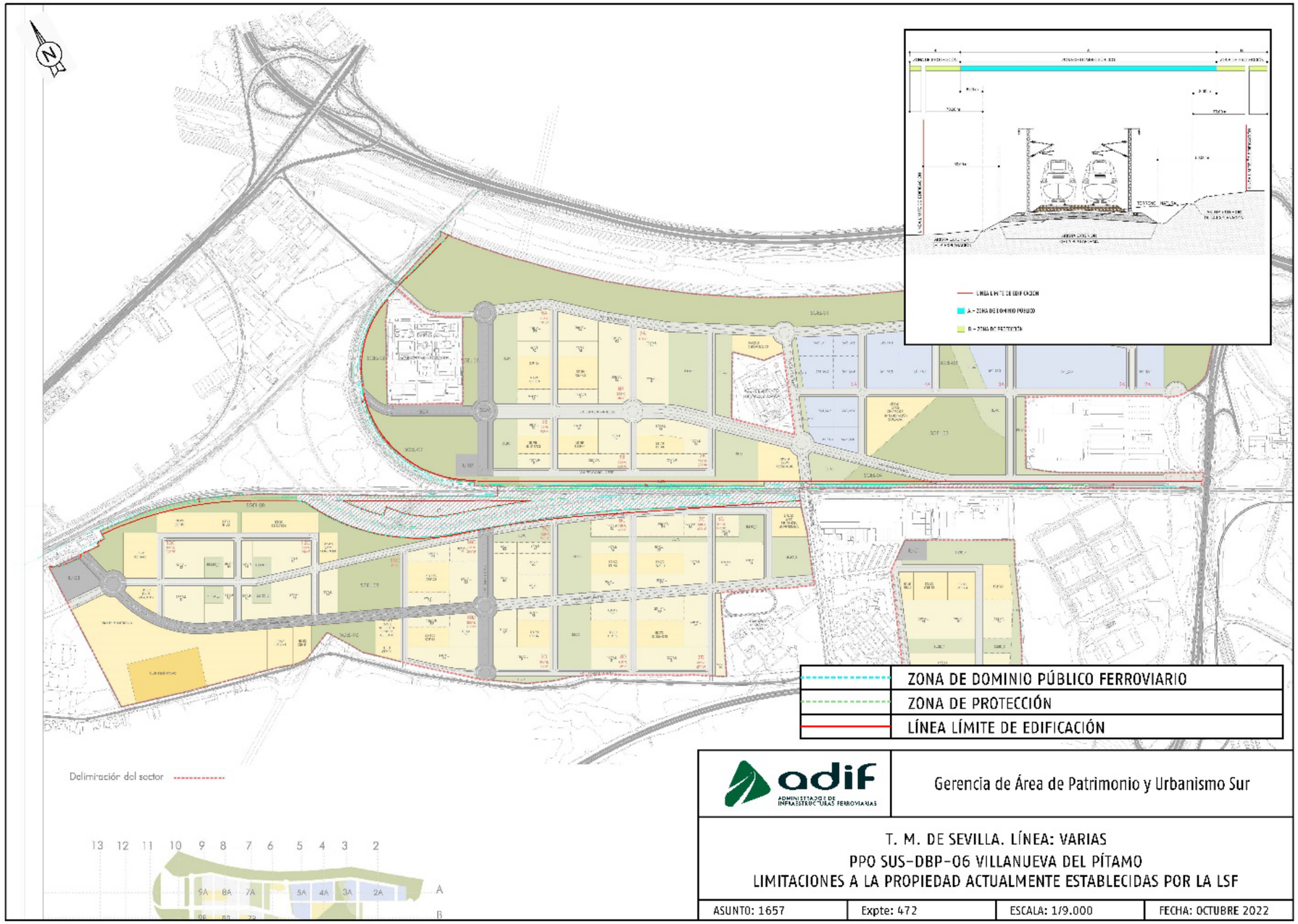
Firmado electrónicamente por:
ENRIQUE RAMON BORREGO VELAZQUEZ
28.10.2022 10:54:11 CEST

11

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4IIR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

ANEJO

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: V9FA-AWCX-KX7N-S1VV-WR1H-R2W0M
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/validaJsp



	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
	ZONA DE PROTECCIÓN
	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

adif ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

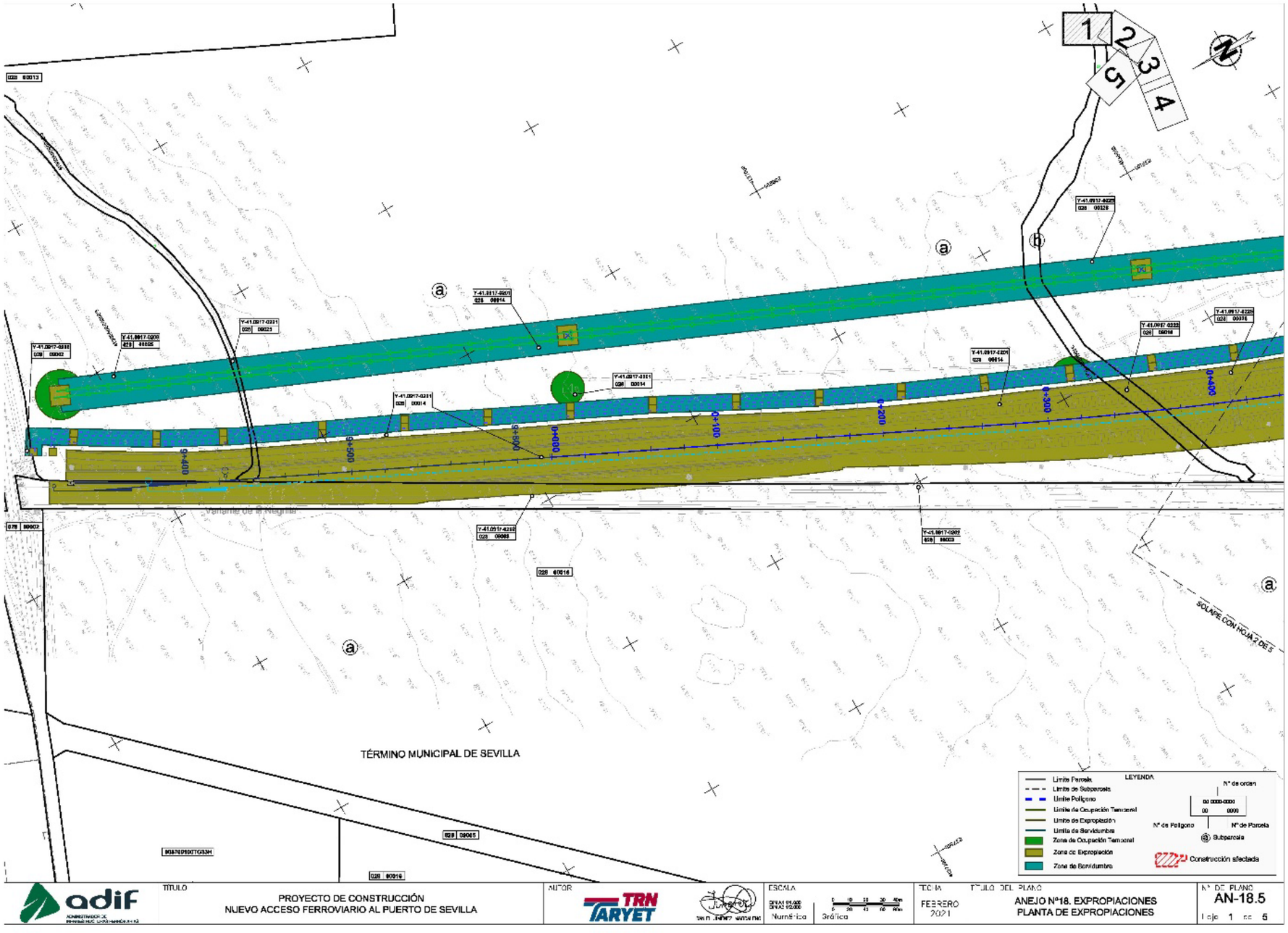
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

T. M. DE SEVILLA. LÍNEA: VARIAS
PPO SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD ACTUALMENTE ESTABLECIDAS POR LA LSF

ASUNTO: 1657	Expte: 472	ESCALA: 1/9.000	FECHA: OCTUBRE 2022

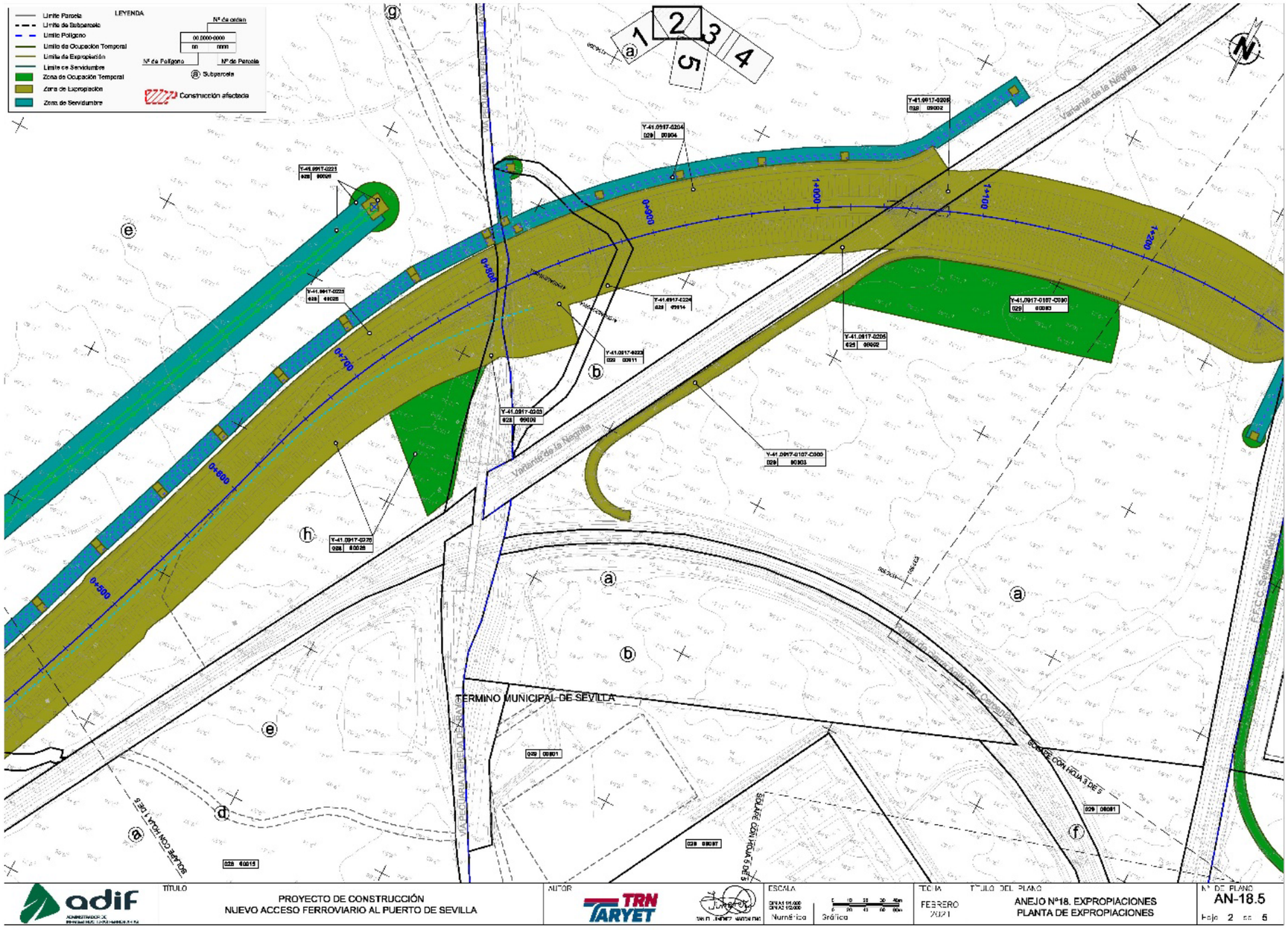
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N9ZEZWCXKX7NSTVVWR4HR28W08
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

ANEJO



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: VA7AWCXKXNSWRHHMWRB
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/validaJsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: V9/4AWXKX7NSNAVWWRHHR2MWB
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/validaJsp



- El Ministerio de Defensa informó favorablemente con fecha 1 de abril de 2022.

MINISTERIO
DE DEFENSA

USO PUBLICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DG. DE INFRAESTRUCTURA
SDG. PATRIMONIO

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco
FECHA DE LA FIRMA: 01/04/2022

MINISDEF-DIGENIN
FECHA DE REGISTRO (CET):
SALIDA 01/04/2022 14:15:31
D-OC-SE-340000-S-22-004110

ESCRITO-GEISER

S/REF.	
N/REF.	342/UP1/41-001-000-0140
FECHA	01/04/2022
ASUNTO	INFORME PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP- 06 VILLANUEVA EL PITAMO
ANEXOS	1_1_informe sus-dpb-06 pitamo-mod_signed
DESTINATARIO	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE . [INTERESADO]
COPIA	DIRECTOR DEL CENTRO DE SISTEMAS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES, GENERAL JEFE DE LA DIRECCIÓN DE ACUARTELAMIENTO, GESTOR DEL ÁREA DE PATRIMONIO DE LA SUBDELEGACIÓN DE DEFENSA EN SEVILLA

En relación con su solicitud de verificación de informe sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" Sevilla, se significa que una vez recibidos y evaluados los informes técnicos pertinentes, y en el ejercicio de las competencias previstas en el Real Decreto 372/2020, de 18 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa, en relación con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el art 32-1 -2º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emite informe **FAVORABLE** al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" **expresamente CONDICIONADO** a que se reflejen en el Plan y se cumplan los siguientes puntos, que constan en el adjunto informe técnico emitido por la Dirección de Infraestructura del Ejército de Tierra.

1. Respecto al **Acuartelamiento "Vigil de Quiñones"** (que aparece en la documentación del Plan Parcial como Acuartelamiento "Pineda", por su antigua denominación):

- Se garantice el suministro de agua, electricidad, comunicaciones y saneamiento, así como la actualización de la acometida de agua y, en su caso, nueva acometida de gas natural al Acuartelamiento.

- Se garantice permanentemente el acceso rodado de vehículos pesados al Acuartelamiento en cualquier fase de ejecución del planeamiento.

- Se limite la edificación de las viviendas más cercanas al acuartelamiento a un máximo de 6 alturas para evitar el dominio de vistas y fuegos sobre dicho Acuartelamiento.

- Se soliciten las autorizaciones militares para todas las obras que afecten a su zona de seguridad (señalada por Orden213/1999, de 8 de septiembre), como por ejemplo el vial que está previsto construir lindante con la actual fachada trasera del

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN:
20200808WQCMUQN3KFXPFJFD3ALVITDS1A=
URL de verificación: http://sede.defensa.gob.es
(documentos clasificados o de uso oficial no pueden verificarse)

USO PUBLICO

MINISTERIO
DE DEFENSA

acuartelamiento.

2. Respecto al Acuartelamiento **"Coronel Fernández Loaysa":**

- El planeamiento prevé la edificación de hasta 8 alturas en las inmediaciones del Acuartelamiento Fernández Loaysa, lo que puede interferir con la Zona de Seguridad Radioeléctrica, por lo que se deberá limitar la edificación de viviendas en las inmediaciones del Acuartelamiento en función de lo establecido en la Orden 84/1981, de 21 de mayo, por el que se señala laZona de Seguridad Radioeléctrica.

- Se debe solicitar autorización previa para todas las obras que afecten a su Zona de Seguridad (señalada por Orden 84/1981, de 21 de mayo), si bien este punto estará condicionado al cumplimiento de la Resolución 420/38289/18, de 8 de noviembre publicada en el BOE nº 283 de 23 de noviembre, de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Defensa, sobre el Convenio con la Junta de Compensación de Villanueva del Pitamo, para la reubicación del equipamiento y funciones del Centro de la Red Conjunta de Telecomunicaciones ubicado en dicho Acuartelamiento.

EL GENERAL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

- José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco -

Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y mantenidos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

CORREO ELECTRÓNICO:
patrimoniodigenin@oc.mde.es

USO PUBLICO

Pº Castellana 109 planta 9ª
28071 MADRID
TEL: 916020825
FAX: 916020663

USO PUBLICO

MINISTERIO
DE DEFENSA

- El Servicio Provincial de Costas informó con fecha 26 de mayo de 2022 favorablemente condicionado a una serie de consideraciones que se han incluido en el documento presentado para su aprobación definitiva.

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consult...

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE LA COSTA
Y EL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre

REF: PLA01/22/41/0004

ASUNTO: PLAN PARCIAL SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" EN **SEVILLA** (SEVILLA)

1.- OBJETO DEL INFORME

La Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente del Ayuntamiento de Sevilla ha remitido a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Sevilla, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en julio de 2021, se presenta diligenciada, haciendo constar su aprobación provisional por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 14 de enero, y se compone de Memoria (incluyendo Antecedentes y Memorias de Información, Ordenación y Gestión), Normas Urbanísticas, Plan de Etapas, Memoria de Viabilidad Económica, Estudio Económico Financiero, Informe de Sostenibilidad Económica, Resumen Ejecutivo, Anexos y Planos.

Se recuerda que de acuerdo con lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas), "*en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto*".

Hay que señalar que no consta en este Departamento que el documento fuera remitido previamente a su aprobación inicial para emitir el informe que dispone el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

Si bien en el oficio de remisión se solicita la emisión del informe regulado en el artículo 117 de la Ley de Costas, visto el estado de tramitación se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.2** de la Ley de Costas y los artículos 222 y 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC). No obstante, se recuerda que el informe regulado en el apartado 2 del citado artículo 117 debe ser solicitado por el órgano competente para la aprobación definitiva del plan, inmediatamente antes de su aprobación definitiva. Por tanto, el presente informe carece de efectos en caso de no ser el Ayuntamiento el órgano competente para dicha aprobación.

La finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO y que desarrolla las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla 2006, informado favorablemente por esta Dirección General (PLA01/04/41/0003-PLA02/03) en fecha 10 de febrero de 2006.

Estos terrenos fueron objeto de Plan Parcial de Ordenación en octubre de 2.010, sin haber obtenido aprobación por la Administración actuante, redactado por la sociedad proyectista Arquitectura Fernández Carbonel S.L.P, no constando en esta Dirección General que fuera remitido para emitir el preceptivo informe.

Con fecha 31 de julio de 2014 se presenta el documento de Plan Parcial del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" en registro de entrada de la Gerencia de Urbanismo se Sevilla para iniciar una nueva tramitación, no constando en esta Dirección General que fuera remitido para emitir el preceptivo informe.

Plaza San Juan de la Cruz, 10
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consult...

A la vista de este documento, el Servicio de Planeamiento, el Servicio de Coordinación y Desarrollo Urbanístico y el Servicio de Gestión y Convenios urbanísticos emitieron, en octubre y noviembre de 2014, informe según el cual el Plan Parcial podía ser aprobado inicialmente, si bien, con carácter previo a su aprobación provisional, deberían introducirse en el mismo una serie de correcciones.

El presente documento de Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" se entrega para su aprobación provisional corrigiendo aquellos aspectos que requerían subsanación conforme a los informes de Servicio de Planeamiento, Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Viviendas, y Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, así como de los diferentes informes sectoriales recibidos en virtud del acuerdo de aprobación inicial.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Plan Parcial y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El ámbito objeto de Plan Parcial se define en el apartado 1.1.3 de la Memoria, encontrándose ubicado en el sur del término municipal del municipio de Sevilla:



2. Si bien en los planos aportados no se representan las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aspecto que debe ser subsanado conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, tras trasladar este Departamento de manera orientativa las líneas del deslinde, se observa que el ámbito objeto de Plan Parcial se encontraría fuera del dominio público marítimo-terrestre, de sus servidumbres de tránsito y protección y de la zona de influencia.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

3. No obstante lo anterior, al reajustarse la superficie del sector, que pasa de 2.075.261 m^2 a 2.083.426 m^2s, y reajustarse la edificabilidad, que pasa de 1.151.151 m^2t a 1.144.148 m2t, deberá garantizarse que se mantiene el cumplimiento de la media de edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del municipio conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, de tal manera que la edificabilidad (m^2/m^2) de los terrenos de los sectores afectados por la zona de influencia no podrá ser superior a la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable delimitado, sectorizado o equivalente de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado de todo el municipio. Este aspecto deberá indicarse expresamente.

3.- CONCLUSIONES

Siempre y cuando sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones anteriores esta Dirección General informa favorablemente el Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" en Sevilla.

Dicho expediente completo y diligenciado, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Sevilla, para su comprobación y constancia.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano
(Documento firmado electrónicamente en la fecha y hora referenciadas en la firma)

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE LA COSTA
Y EL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre

REF: PLA01/22/41/0004

ASUNTO: PLAN PARCIAL SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" EN **SEVILLA** (SEVILLA)

1.- OBJETO DEL INFORME

La Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente del Ayuntamiento de Sevilla ha remitido a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Sevilla, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en julio de 2021, se presenta diligenciada, haciendo constar su aprobación provisional por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 14 de enero, y se compone de Memoria (incluyendo Antecedentes y Memorias de Información, Ordenación y Gestión), Normas Urbanísticas, Plan de Etapas, Memoria de Viabilidad Económica, Estudio Económico Financiero, Informe de Sostenibilidad Económica, Resumen Ejecutivo, Anexos y Planos.

Se recuerda que de acuerdo con lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas), "*en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto*".

Hay que señalar que no consta en este Departamento que el documento fuera remitido previamente a su aprobación inicial para emitir el informe que dispone el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

Si bien en el oficio de remisión se solicita la emisión del informe regulado en el artículo 117 de la Ley de Costas, visto el estado de tramitación se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.2** de la Ley de Costas y los artículos 222 y 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC). No obstante, se recuerda que el informe regulado en el apartado 2 del citado artículo 117 debe ser solicitado por el órgano competente para la aprobación definitiva del plan, inmediatamente antes de su aprobación definitiva. Por tanto, el presente informe carece de efectos en caso de no ser el Ayuntamiento el órgano competente para dicha aprobación.

La finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO y que desarrolla las determinaciones que para este ámbito fija el P.G.O.U. de Sevilla 2006, informado favorablemente por esta Dirección General (PLA01/04/41/0003-PLA02/03) en fecha 10 de febrero de 2006.

Estos terrenos fueron objeto de Plan Parcial de Ordenación en octubre de 2.010, sin haber obtenido aprobación por la Administración actuante, redactado por la sociedad proyectista Arquitectura Fernández Carbonel S.L.P, no constando en esta Dirección General que fuera remitido para emitir el preceptivo informe.

Con fecha 31 de julio de 2014 se presenta el documento de Plan Parcial del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" en registro de entrada de la Gerencia de Urbanismo se Sevilla para iniciar una nueva tramitación, no constando en esta Dirección General que fuera remitido para emitir el preceptivo informe.

Plaza San Juan de la Cruz, 10
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consult...

A la vista de este documento, el Servicio de Planeamiento, el Servicio de Coordinación y Desarrollo Urbanístico y el Servicio de Gestión y Convenios urbanísticos emitieron, en octubre y noviembre de 2014, informe según el cual el Plan Parcial podía ser aprobado inicialmente, si bien, con carácter previo a su aprobación provisional, deberían introducirse en el mismo una serie de correcciones.

El presente documento de Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" se entrega para su aprobación provisional corrigiendo aquellos aspectos que requerían subsanación conforme a los informes de Servicio de Planeamiento, Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Viviendas, y Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, así como de los diferentes informes sectoriales recibidos en virtud del acuerdo de aprobación inicial.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Plan Parcial y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El ámbito objeto de Plan Parcial se define en el apartado 1.1.3 de la Memoria, encontrándose ubicado en el sur del término municipal del municipio de Sevilla:



2. Si bien en los planos aportados no se representan las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aspecto que debe ser subsanado conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, tras trasladar este Departamento de manera orientativa las líneas del deslinde, se observa que el ámbito objeto de Plan Parcial se encontraría fuera del dominio público marítimo-terrestre, de sus servidumbres de tránsito y protección y de la zona de influencia.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consult...

Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

3. No obstante lo anterior, al reajustarse la superficie del sector, que pasa de 2.075.261 m^2 a 2.083.426 m^2s, y reajustarse la edificabilidad, que pasa de 1.151.151 m^2t a 1.144.148 m2t, deberá garantizarse que se mantiene el cumplimiento de la media de edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del municipio conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, de tal manera que la edificabilidad (m^2/m^2) de los terrenos de los sectores afectados por la zona de influencia no podrá ser superior a la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable delimitado, sectorizado o equivalente de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado de todo el municipio. Este aspecto deberá indicarse expresamente.

3.- CONCLUSIONES

Siempre y cuando sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones anteriores esta Dirección General informa favorablemente el Plan Parcial SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo" en Sevilla.

Dicho expediente completo y diligenciado, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Sevilla, para su comprobación y constancia.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano
(Documento firmado electrónicamente en la fecha y hora referenciadas en la firma)

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-36b8-d732-403b-f46b-b377-f5af-fbeb-6009
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 26/05/2022 18:45 | Sin acción específica

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir requirió documentación complementaria y tras su remisión ha informado con fecha 24 de febrero de 2023 en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las determinaciones recogidas en su informe, entre otras, a la ejecución de la mota a la vez que las obras de urbanización y con cargo a las mismas.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Confederación
Hidrográfica del Guadalquivir

Documento firmado electrónicamente

Firmado por	Fecha de firma	Sello de tiempo
ANTONIO JESUS BARRERA MAESTRE	14/02/2023 11:36:28	24/02/2023 09:30:28
JUAN LLUCH PEÑALVER	15/02/2023 07:09:55	
ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ	24/02/2023 09:30:19	
URL de validación	https://sede.miteco.gob.es https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv	
Código CSV		
MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZN4		

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR O.A.
COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I O

S/REF. 19/2011 PTO.
N/REF. **URB-015/22/SE**
FECHA Ver firma electrónica
ASUNTO **INFORME FAVORABLE CONDICIONADO RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO", TM SEVILLA.**

INTRODUCCIÓN

En aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, los Organismos de cuenca han de emitir informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales y a los actos y planes que aprueben las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía. Entre dichos actos, planes y ordenanzas se incluyen expresamente los relativos a ordenación del territorio y urbanismo.

En contestación a la documentación presentada por la **GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**, con motivo de la **APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" (SEVILLA),** se emite informe sectorial por parte de este Organismo de Cuenca en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, afecciones al dominio público hidráulico y afecciones a zona de servidumbre y policía de cauces de los terrenos objeto de la actuación, evaluación de los riesgos de inundación así como del abastecimiento y saneamiento de la población, de acuerdo con la Modificación del apartado 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20 de julio, recogida en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley del Plan Hidrológico Nacional, haciéndose constar lo siguiente en lo relativo a los siguientes apartados:

1. **Antecedentes**
2. **Disponibilidad de Recursos Hídricos**
3. **Afección al Dominio público Hidráulico y zonas de servidumbre y policía de cauces públicos. Evaluación de los riesgos de inundación**
4. **Saneamiento y Depuración**
5. **Conclusión**

El presente informe se emite en base a la actual normativa de aguas del Estado, en el ámbito de las competencias asignadas a este Organismo de cuenca y con **objeto** de dar la respuesta requerida dentro de los contenidos fijados por el artículo 25.4 del TRLA.

CORREO ELECTRÓNICO:
comisaria.aguas@chguadalquivir.es

Plaza España Sector II
41071-Sevilla
TEL: 95 563 75 02
FAX: 95423 2561

Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZN4

1.- ANTECEDENTES

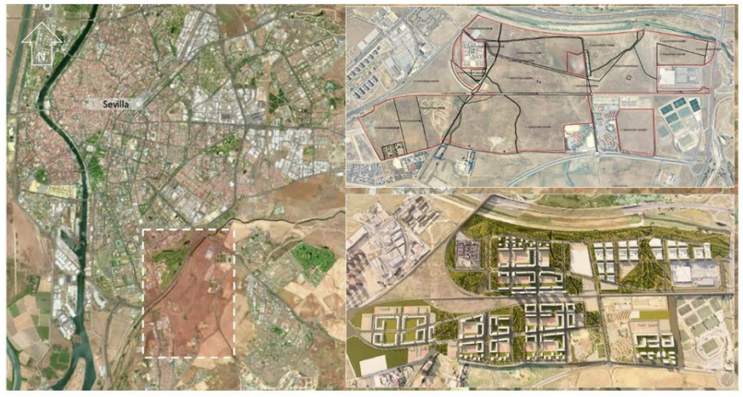
PRIMERO.- Con fecha 21 de enero de 2022 se recibe por parte de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, documentación relativa a la **Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo"**.

SEGUNDO.- Se adjunta documentación en formato digital con el siguiente contenido:

- Memoria del Plan Parcial
- Estudio de caracterización hidráulica del ámbito del Plan Parcial
- Estudio de Integración Paisajística de los arroyos
- Estudio de Tráfico

TERCERO.- Según se expone en el documento del Plan Parcial de Ordenación, el objeto del mismo es *"la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO.*

[…] Se encuentra ubicado en el sur del término municipal del municipio de Sevilla, en el límite con el municipio de Dos Hermanas. […] Limita al Noroeste (NO): Con el Río Guadaira a lo largo de toda su longitud, tramo perteneciente al término municipal de Sevilla; dicha linde queda configurada por parciales de líneas rectas y curvas que suman una longitud total de 2.154,16 ml. Limita al Noreste (NE) Con Autovía A-376 (Sevilla-Utrera) y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Centro Comercial Carrefour, Ciudad deportiva del Sevilla Fútbol Club S.A.D.); […] Linda al Sureste (SE) Con término municipal de Dos Hermanas (Colada del Vado de San Juan de los Teatinos), y preexistencias ya consolidadas al borde de su perímetro (Subestación eléctrica de Quintos, Casa Cuartel de la guardia Civil, Colegio Tabladilla);[…] Linda al Suroeste (SO) Con terrenos propiedad de la Comunidad de bienes y relativos al S.G. ferroviario exterior al sector y Plan Parcial Pitamo 2.



Ubicación del ámbito del Plan Parcial de Ordenación

[…] En términos generales la propuesta obedece a la estrategia del PGOU de ubicar las actividades productivas junto al Guadaira y la zona residencial al este del ferrocarril pero no de una manera excluyente y pos de una mayor complejidad urbana.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓ Y EL RETO
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZN

[…] La ordenación localiza gran parte de la edificabilidad residencial en el entorno - 500 metros - de la estación Pitamo del Anillo de Cercanías. Al darse la circunstancia de que, al menos, dos terceras partes de la edificabilidad residencial se localice en dicho entorno lleva a localizar las tipologías de más ocupación y altura en las bandas paralelas a la misma.

[…] De acuerdo con el artículo 2.2.7. 8. e) en los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea otro porcentaje.

Por otro lado, según el artículo 12.11.4.2.1 el único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos en el Título VI, Capítulo IV, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes - Aparcamientos privados, los Servicios Terciarios asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).

Dicho porcentaje será distribuido proporcionalmente en todas las parcelas, pero fomentando su implantación en el área central y el entorno de las calles peatonales fomentando el comercio de proximidad y evitando el uso de grandes superficies comerciales.

[…] La alternativa de ordenación finalmente seleccionada contempla para la zona de actividades productivas la integración con el conjunto de Villanueva del Pítamo a través del sistema general de espacios libres, tal y como recomendaba el POTAUS y el PGOU, pero preservando la necesaria independencia funcional de dichas actividades dentro del sector.

[…] Se plantea el acceso principal con la A-376 desde el enlace existente que da servicio a la gran superficie comercial. Se diversifica en dos glorietas para no concentrar la entrada y salida en un solo punto. El espacio destinado a servicios avanzados contará con solares singulares en espacios de alta calidad, de gran accesibilidad al vehículo privado y al transporte público. Será el único espacio dentro del área metropolitana con la singularidad de situarse entre un apeadero de cercanías y una estación de metro e intercambiador.

[…] El primer nivel de grandes equipamientos busca la generación de un gran centro cívico equipado entorno al intercambiador, vinculado al ferrocarril y compuesto de varios edificios. […] En la zona noroeste se sitúan equipamientos muy relacionados con el conocimiento; como la biblioteca - mediateca de barrio junto al equipamiento de usos múltiples –incluyendo residencia de estudiantes asociado a la actividad universitaria en el posible tránsito desde el apeadero a la UPO.

Al noreste del apeadero se ubican otro grupo de grandes equipamientos que empiezan con un mercado central junto al intercambiador, un instituto tecnológico con vivero de empresas y centro de negocios vinculado a la primera y mayor isla dedicada a los Servicios Avanzados.

Otro equipamiento de carácter tecnológico-cultural, junto al yacimiento arqueológico, estará destinado a la cultura del agua y las energías renovables, además de centro de interpretación del rio Guadaira y servirá de antesala al gran parque que formando parte de los sistemas generales del sector.

[…] Se incluyen los dos grandes centros deportivos del distrito, el mayor dimensión situado al sur que aprovecha la existencia del Club de Tenis Pítamo para crecer en su entorno integrando esta pieza dentro de un gran complejo dedicado al deporte. El otro gran equipamiento se encuentra al noreste del sector junto al rio Guadaira y lindando con el actual acuartelamiento Fernandez Loaysa. Este complejo, de mayor intensidad edificatoria, estará dedicado a centro de alto rendimiento y piscinas cubiertas y en contacto directo del denominado "parque del agua" será el espacio de la salud y el deporte más claro del Pítamo.

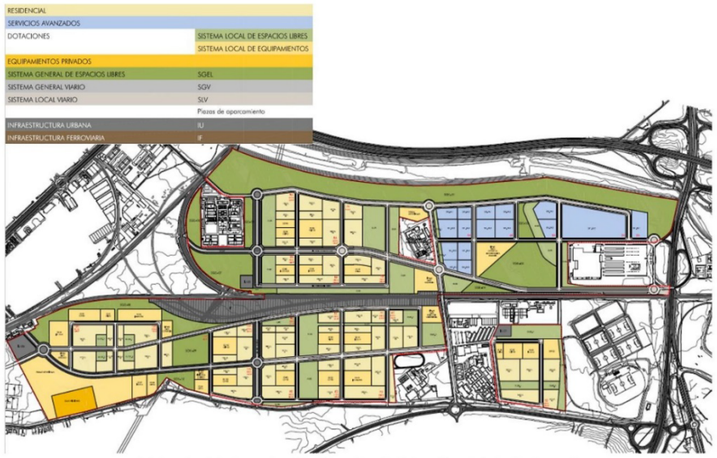
El segundo nivel de equipamientos son los equipamientos de barrio o de proximidad, asociados a cada isla o manzana, cumplen la función de dotar en un ámbito de proximidad de los servicios fundamentales

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓ Y EL RETO
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZN

necesarios cada día por un amplio rango de la población. Fundamentalmente entre grupo se encuentran los de carácter educativo que tienen carácter de "fijos" y los SIPS en todo su espectro.

[…] La estructura de matriz verde se sintetiza en cuatro grandes parques trasversales, interconectados entre sí, con la superficie suficiente como para contener de una manera natural los cauces abiertos de los arroyos en los parques transversales que seguirán conectando con el parque que discurre en paralelo al cauce del Guadaíra (parque del agua) con un ancho de banda superior a los cien metros.

[…]El más importante dentro de la jerarquía es el denominado por el PGOU de Sevilla como SGEL-23 Parque Guadaira - Pítamo que denominaremos "parque del agua". Este parque cumple la función vital de conectar los parques ejecutados en el entorno urbano del cauce natural del Guadaira y el ejecutado en el cauce nuevo a la altura de Palmas Altas, consiguiendo un gran corredor urbano entorno al espacio natural que se ha ido generando en el interior de cauce artificial. La banda de más de cien metros dilatada espacialmente por las grandes dimensiones del encauzamiento amplifican el potencial de este espacio como gran corredor de flora y fauna entorno al Guadaira y completando el cinturón verde metropolitano previsto desde el Plan.



Extracto del plano de Clasificación del Plan Parcial de Ordenación

CUARTO.- Con fecha 3 de Noviembre de 2015 se emite informe favorable condicionado por parte de este Organismo de cuenca al Documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", tramitado con la referencia URB-112/14/SE. El informe favorable quedaba condicionado a la entrega del estudio de avenidas y dimensionamiento de las soluciones planteadas en el sector.

QUINTO.- Con fecha 16 de julio de 2019 la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir aprueba el deslinde del dominio público hidráulico en ambas márgenes de cinco arroyos innominados tributarios por la margen izquierda del río Guadaíra, en los tramos que discurren dentro del ámbito afectado por el desarrollo urbanístico del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el término municipal de Sevilla.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZNR

SEXTO.- Con fecha 8 de febrero de 2021 se recibe por parte de la Gerencia de Urbanismo Ayuntamiento de Sevilla documentación adicional al documento de Aprobación Inicial con el siguiente contenido:

- Documentación complementaria al Plan Parcial SUS-DBP-06 Integración paisajística cauces
- Estudio de inundabilidad.

SÉPTIMO.- Con fecha 8 de marzo de 2021 este Organismo de cuenca emite requerimiento de documentación en referencia a la documentación presentada por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla el 8 de febrero de 2021(referente al documento de la aprobación inicial), solicitándose la siguiente información:

1. *Deberá aportarse la lámina de inundación para la avenida correspondiente a 100 años y definirse la Zona de Flujo Preferente del río Guadaíra para evaluar la viabilidad de las medidas correctoras propuestas en el estudio hidrológico-hidráulico.*
2. *Deberán aportarse en abierto los modelos empleados en el estudio hidrológico-hidráulico.*
3. *Deberá aportarse estudio hidrológico de los arroyos interiores adaptado a las medidas correctoras propuestas en la "documentación complementaria – Tratamiento de cauces e integración paisajística en sistema de espacios libres" de 2020.*
4. *Deberá aportarse estudio hidráulico, en abierto, preferiblemente mediante modelo 2D, tipo IBER o similar, de los arroyos interiores, en el que se estudie para el estado actual la lámina de inundación para los caudales de avenida de 100 y 500 años, así como la zona de flujo preferente.*

OCTAVO.- El 26 de septiembre de 2022 este Organismo de cuenca emite un requerimiento de documentación en referencia a la nueva documentación aportada el 21 de enero de 2022 (documento de Aprobación Provisional), solicitándose:

1. *Informe de EMASESA, en el que se certifique que el incremento de consumo planteado puede ser asumido por el sistema.*
2. *Informe de EMASESA, en el que se certifique que el incremento de volumen de aguas residuales y carga contaminante generado como consecuencia de la actuación planteada puede ser asumido por el sistema.*
3. *Estudio hidrológico-hidráulico. Se deberá presentar en soporte informático los ficheros de cálculo de la aplicación informática empleada en el estudio, para su comprobación, así como la topografía utilizada para la modelización de los cauces.*
4. *Justificación de la delimitación de las subcuencas del arroyo innominado 1 establecidas en el estudio hidrológico-hidráulico.*
5. *Corrección de los desvíos detectados, en el caso de los arroyos 3 y 4, debiendo mantenerse el trazado resultante del deslinde aprobado.*

NOVENO.- El 5 de octubre de 2022 se recibe por parte de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla una solicitud de ampliación del plazo para aportar la documentación requerida.

DÉCIMO.- Con fechas 21 de octubre y 7 de noviembre de 2022 se recibe la siguiente documentación por parte de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla:

- Informe de EMASESA referente al abastecimiento y saneamiento del Plan Parcial.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZNR

- Documento de respuesta al requerimiento de documentación sobre la A.P. del PPO del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".
- Archivos en soporte informático del estudio hidráulico de los cauces.

DECIMOPRIMERO.- El 1 de diciembre de 2022 este Organismo de cuenca emite un nuevo requerimiento de documentación, solicitándose:

1. *Estudio hidráulico del río Guadaíra en la situación actual para una avenida de 500 años de periodo de retorno, empleando el software Iber.*
2. *Plano comparativo de los resultados obtenidos mediante el modelo Iber del estado actual y del estado con medidas correctoras del río Guadaíra para la avenida de 500 años de periodo de retorno, donde se comparen superficies de inundación, calados y velocidades.*
3. *Se deberá presentar en soporte informático los ficheros de cálculo de la aplicación informática empleada en el estudio (Iber), para su comprobación, así como la topografía utilizada para la modelización de los cauces.*

DECIMOSEGUNDO.- Con fecha 30 de enero de 2023 se recibe la siguiente documentación por parte de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla:

- Anexo al Estudio de caracterización hidráulica del ámbito del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo Sector SUS-DBP-06 del PGOU de Sevilla.
- Archivos en soporte informático del estudio hidráulico de los cauces.

2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El 9 de febrero de 2022 se solicitó informe de disponibilidad de recursos hídricos a la Oficina de Planificación Hidrológica (OPH) de esta Confederación. El informe se emite con fecha 18 de abril de 2022, contando con el siguiente tenor literal:

"Esta Oficina de Planificación Hidrológica, en el marco del expediente URB-112/14/SE, emitió informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos para la presente actuación, con fecha de 18 de marzo de 2015 (registro de salida 227/PH/2015). Una vez analizada la nueva solicitud, se ha comprobado que no hay cambios significativos que hagan necesario la emisión de un nuevo informe de disponibilidad. En consecuencia, se reitera el informe de 18 de marzo de 2015."

Se reproduce a continuación parte del contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica en el marco del expediente URB-112/14/SE, emitido el 9 de marzo de 2015, relativo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-06:

"*El municipio de Sevilla se encuentra dentro de la unidad de demanda (UDU) urbana "Sevilla y su entorno"(UDU 02A01). El Ayuntamiento de Sevilla declaró en 2012 un consumo anual de 61.697.900 m³ para los 702.355 habitantes de ese municipio (INE,2012) lo que supone una dotación de 241 litros por habitante y día, valor conforme a las previsiones del artículo 19 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir. La presente solicitud del Ayuntamiento de Sevilla prevé un incremento máximo de 9.370 viviendas. Teniendo en cuenta un valor medio de 2,4 habitantes por vivienda y el número de viviendas previsto, se estima que el crecimiento de la población alcance los 22.488 habitantes. En función de la dotación prevista en el PHDG, con ese aumento poblacional, en el horizonte del Plan, se alcanzaría un incremento máximo del consumo anual de 2.052.030 m³. En conclusión, teniendo en cuenta lo expuesto y dada la prioridad del abastecimiento, se informa FAVORABLEMENTE a la solicitud*".

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO
Firmado electrónicamente.
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZND

En el requerimiento de documentación emitido por este Organismo de cuenca el 26 de septiembre de 2022 se solicitaba obtener informe de EMASESA, en el que se certificase que el incremento de consumo planteado podría ser asumido por el sistema.

En la documentación aportada el 21 de octubre de 2022 se hace entrega de un informe emitido por EMASESA el 6 de octubre de 2022 en el que se certifica *"que los sistemas de aducción, tratamiento y distribución de agua potable gestionados por EMASESA cuentan con capacidad suficiente para atender los incrementos de demanda derivaos de dicho desarrollo".*

A tenor de lo anterior, no se establecen restricciones en relación a la disponibilidad de recursos hídricos del Plan Parcial de Ordenación SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo".

3.- AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA DE CAUCES PÚBLICOS. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS DE INUNDACIÓN

El texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio* (TRLA) establece el su artículo 2 que son el Dominio Público Hidráulico (DPH) del Estado *"las aguas continentales, los cauces naturales, los lechos de los lagos, lagunas y embalses y los acuíferos y las aguas procedentes de la desalación del agua del mar".* Por su parte, se entiende que el "*álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas* ordinarias (MCO)" (art 4TRLA). Con respecto a la protección del DPH, el artículo 6 del *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH)* establece que "*las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas a toda su extensión longitudinal:*

1. *A una **zona de servidumbre** de cinco metros de anchura para uso público. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona.*
2. *A una **zona de policía** de cien metros de anchura medidos horizontalmente en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.*

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada"

En relación a los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales deban aprobar en el ejercicio de sus competencias (entre las que se destaca en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo) y siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terreno de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, el artículo 25.4 del TRLA establece que "*Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno*". En relación a los recursos hídricos, se establece expresamente que "*Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas*". Finalmente se especifica que "*El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto*"

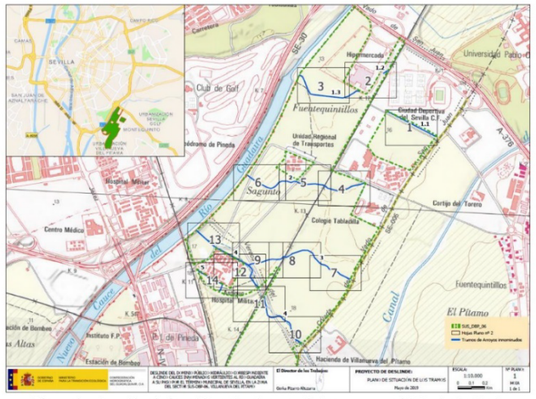
Tal y como establece el artículo 9.4 y el 78.1 del RDPH *"la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran*

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO
Firmado electrónicamente.
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZND

recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas. ". Continúa de forma específica el artículo 78.1 del RDPH, en relación a cualquier tipo de construcción *"en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis".*

A tenor de los datos que obran en los Sistemas de Información Territorial de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se comprueba que la zona delimitada por el ámbito de actuación del Plan Parcial del sector SUS-DBP-06, "Villanueva del Pítamo", se encuentra ubicada al sureste del río Guadaíra. Este río a su paso por el ámbito se corresponde con la masa de agua de transición definida en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir con código ES050MSPF013213015 denominación "Encauzamiento del Guadaíra". Aunque consultando el deslinde del río Guadaíra (https://sig.mapama.gob.es/dpmt/) realizado según la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se comprueba que este tramo del río Guadaíra queda fuera del deslinde realizado, por lo que se corresponde con dominio público hidráulico definido según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, por el interior del ámbito del Plan Parcial discurren cinco arroyos innominados que lo atraviesan, habiéndose aprobado en julio de 2019 su deslinde.



Plano de situación de los diferentes tramos de los arroyos objeto de deslinde

A tenor de lo anterior, **se produce afección al dominio público hidráulico y a sus zonas asociadas**, tal y como se recoge en el Título I del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, al discurrir los arroyos por el interior del ámbito, encontrándose parte de la superficie del Plan Parcial en zona de policía de dichos cauces y del río Guadaíra.

El *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, ha sido modificado mediante el *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre*, con objeto de incorporar determinaciones específicas en relación al cumplimiento de los riesgos de inundación. Dicha materia ha tenido su desarrollo a través de la *Directiva 2007/60/CE* y posteriormente con su trasposición al ordenamiento jurídico mediante el *Real Decreto 903/2010, de 9 julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación*. La norma introduce la identificación de los usos y actividades vulnerables frente a avenidas que no podrán ser autorizados en las zonas de flujo preferente (ZFP), incluyendo determinados supuestos excepcionales. La norma regula, por tanto, ciertas limitaciones (cuya intensidad se ha modulado, ponderando las circunstancias que en cada caso concurren) en la zona de mayor riesgo de inundaciones de las contempladas en la normativa en vigor dada su mayor habitualidad, con el fin de proteger adecuadamente bienes jurídicos de primera magnitud. Del mismo modo, se fijan ciertas limitaciones básicas al uso de las zonas inundables (ZI), tal y como establece el TRLA, completando de este modo el desarrollo reglamentario en la materia. Se establece una diferenciación de las zona de flujo preferente (ZFP) y zona inundable (ZI) en función de la situación básica del suelo URBANIZADO O RURAL regulada en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). En este punto se debe hacer mención especial a la "*Guía técnica de apoyo a la aplicación del reglamento del dominio público hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial"* aprobada por Instrucción de la Directora General del Agua con fecha 13 de septiembre de 2017 con el fin de que sirva de ayuda para la aplicación del citado Reglamento y que se aplique de forma uniforme por las Confederaciones Hidrográficas. Tal y como establece la Guía, las competentes para clasificar el suelo en diversas clases y categorías son las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales, distinguiendo en su clasificación entre los suelo urbanos (consolidado o no), urbanizables y no urbanizables. Por ello, el documento aclara las situaciones básicas del suelo que se pueden dar con las clasificaciones de suelo determinadas por las administraciones competentes, concretando las siguientes especificaciones:

- Un suelo clasificado como **urbanizable** por el Plan urbanístico será, de acuerdo con la Ley estatal, un suelo en situación **rural**, sometido a transformación urbanística.
- Un suelo clasificado como **no urbanizable** será, a los efectos de la Ley estatal, un suelo en situación **rural** no sometido a transformación urbanística
- Un **suelo urbano, sea consolidado o no consolidado**, será un suelo en situación básica de **urbanizado**, a los efectos de la legislación estatal, incluyendo a los núcleos rurales a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya la condición de suelo urbano o asimilada.

Se define la Zona de Flujo Preferente (art 9.2 del RDPH) como "*aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas*". Así, las limitaciones a los usos se describen para el suelo Rural en el artículo 9.bis y para suelo urbanizado en el artículo 9.ter.

Por otra parte, la Zona inundable (art 14 del RDPH) se define como "*los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos*". Las limitaciones a los usos según la situación básica del suelo se establecen en el apartado 1 del artículo 14 para el suelo rural y el apartado 2 para el suelo urbanizado.

En la documentación de la Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación se encuentra un documento denominado *"Documentación complementaria. Estudio de integración paisajística de los arroyos"*, en el que se expone que su objeto es, *el desarrollo de las soluciones adoptadas para hacer compatible la ordenación urbanística del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PÍTAMO" con el trazado y forma de los cauces de los arroyos existentes en el sector, así*

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓ Y EL RETO
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ21BIUZN

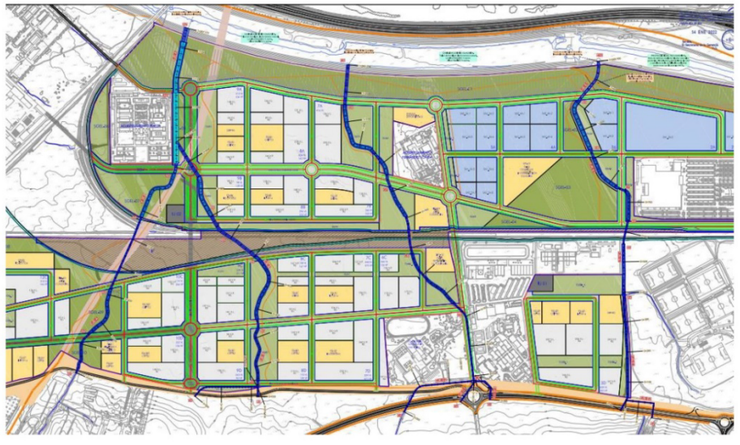
(IA) FACTOR(IA)
Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41010-Sevilla
Tlfn: 954 00 36 13 www.factor-ia-com

como de su integración paisajística dentro del sistema de espacios libres establecidos por la ordenación detallada del Plan Parcial.

[…] Este documento constituye un estudio de trazado y forma de los cauces de los arroyos existentes en el sector para la avenida de 500 años que sea compatible con el diseño de ciudad aprobado, y contiene los apartados fundamentales para la definición de la problemática y de las soluciones, aunque deberá ser objeto de proyecto de ejecución más pormenorizado".

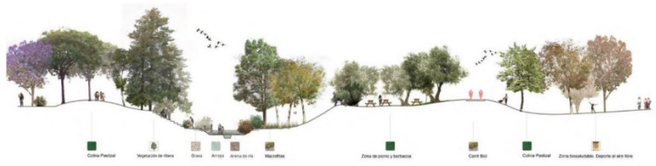
El documento presentado manifiesta que el deslinde del DPH de los arroyos que discurren por el interior del sector supone incompatibilidades con la ordenación aprobada inicialmente, por lo que el documento considera necesario el ajuste del sistema de espacios libres para hacer viable la incorporación al mismo del DPH deslindado de los arroyos. Para ello, la documentación indica que "*Se propone el reajuste de la ordenación para generar grandes corredores longitudinales de espacios libres transversales al rio Guadaíra que permitan la incorporación del trazado original del deslinde del D.P.H. de los cinco arroyos […]. La nueva ordenación respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libres.*

La solución propuesta para la integración de los arroyos que discurren por el sector se basa, según el citado documento, en la naturalización e integración de las escorrentías naturales del agua, jerarquización y tratamiento de los espacios libres que estructuran el ámbito. Se expone en el documento que *"se plantea el encauzamiento de los cinco arroyos manteniendo su trazado natural […] se establecen taludes naturales con hidrosiembra con una pendiente máxima 3/2 H/V y marcos de hormigón bajo infraestructuras ferroviarias y bajo cruces con viario. […] La nueva ordenación respeta el flujo natural de las aguas en su trazado decidido en el deslinde y adapta la ordenación a las preexistencias topográficas, dotándola de un carácter natural que será el eje conductor para el diseño de los grandes parques que conforman el nuevo sistema de espacios libre. […] Para el tratamiento vegetal y arbolado de los parques de forma general se ha empleado especies de ribera, como chopos, álamos, sauces, olmos, entre otros en las zonas próximas a las orillas de los cauces de los arroyos."*



Propuesta tomando en consideración el trazado de los arroyos

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ21BIUZNA



Sección transversal tipo

Se hace entrega a su vez de un estudio hidrológico-hidráulico denominado "*Estudio de caracterización hidráulica del ámbito del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo Sector SUS-DBP-06 del PGOU de Sevilla*", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Fernando Peraita Lechosa en mayo de 2021. Con fecha 26 de septiembre de 2022 este Organismo de cuenca emitió un requerimiento de documentación en el que se solicitaba, entre otras determinaciones, aportar los archivos de la aplicación informática empleada en el mencionado estudio, recibiéndolos el 7 de noviembre de 2022.

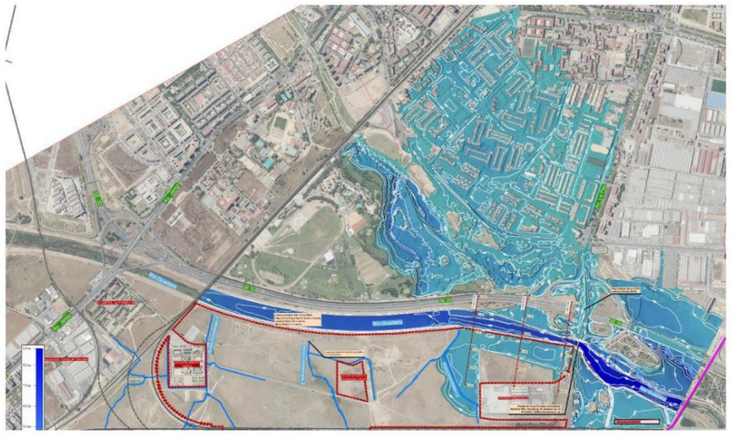
Tras detectar ciertas deficiencias en el estudio hidráulico aportado, este Organismo de cuenca emite un nuevo requerimiento de documentación el 1 de diciembre de 2022, aportándose la documentación requerida el 30 de enero de 2023, presentando un documento denominado "*Anexo al estudio de caracterización hidráulica del ámbito del Plan Parcial de Villanueva del Pítamo Sector SUS-DBP-06 del PGOU de Sevilla*". En ese nuevo documento se corrige el estudio hidráulico conforme a lo solicitado por esta Confederación, modelando el paso inferior de la SE-30 con la A-376 y haciéndolo permeable, dado que en el anterior estudio hidráulico no se había modelado e impedía el paso del agua, funcionando como una presa, por lo que los resultados obtenidos no se correspondían con la realidad.

El estudio hidrológico e hidráulico ha sido supervisado en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo, habiéndose considerado correcto y suficiente para cumplir con el objeto y alcance del estudio. Dicha supervisión no supone, aceptación en cuanto a sus resultados, siendo responsable de los mismos y de las consecuencias que se deriven el redactor del proyecto. La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no se hace responsable de los posibles daños por inundación que resulten de la incorrecta redacción del Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado para esta actuación.

En el estudio mencionado se concluye que, por el río Guadaíra, se inundan ambas márgenes aguas arriba de su zona encauzada, siendo la sección de su cauce natural insuficiente para conducir las aguas provenientes de la avenida de 500 años**. Al llegar a la zona encauzada, no parecen provocarse inundaciones, siendo capaz su cauce de asumir todas las aguas procedentes de la avenida de 500 años.**

Se propone, en la documentación presentada, como medida correctora para eliminar el riesgo de inundación en el sector objeto de este informe, la ejecución de una mota de defensa en el margen izquierdo del río, desde el puente de la A-376 hasta la zona actualmente encauzada. La mota diseñada parte del final de hueco de la obra de paso de la carretera y discurre paralela al cauce del Guadaíra, ubicándose fuera de la zona de flujo preferente determinada en el estudio, incluidos sus taludes, según la documentación aportada. Cabe indicar que, tras aportar la modificación del estudio hidráulico del río Guadaíra, se comprueba que la mota propuesta prácticamente se ubicaría en el límite de la zona inundable para la avenida de 500 años, eliminando en su zona oeste la lámina de inundación que se adentra en el Sector.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ21BIUZNA

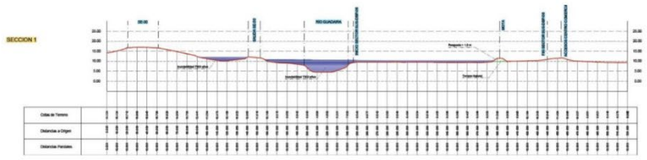


Zona inundable en estado actual para un periodo de retorno de 500 años



Zona inundable en el entorno de la mota propuesta, para un periodo de retorno de 500 años en estado actual (izquierda) y tras la ejecución de la mota (derecha)

En el anexo al estudio de inundabilidad aportado en enero de 2023 se indica que *"La elevación de la coronación de la mota no sobrepasa en ningún momento la cota de su proyección en la carretera SE-30, como puede comprobarse en el plano A06 y en la figura adjunta."*



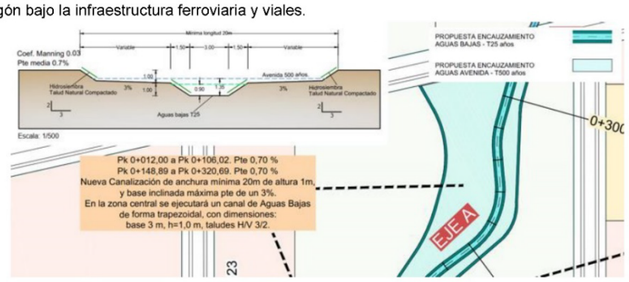
Sección del estado con mota extraída del plano A06 del anexo al estudio de inundabilidad

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
Firmado electrónicamente por: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ21BIUZNQ

La mota propuesta deberá ser ejecutada por parte del Promotor a la vez que las obras de urbanización del Sector y con cargo a las mismas.

En este punto el informe queda condicionado a que la cota de coronación de la mota sea en todo momento inferior a la de la carretera SE-30. La definición y planos de la mota propuesta se deberá entregar junto con el Proyecto de Urbanización, con el suficiente grado de detalle para poder ser autorizado por parte de este Organismo de cuenca al encontrarse en zona de policía del río Guadaíra.

En relación a la inundabilidad de los arroyos interiores, el Plan Parcial ordena como zonas verdes toda la superficie afectada por la Zona de Flujo Preferente de los arroyos. La propuesta para eliminar la inundabilidad del ámbito debida a la avenida de periodo de retorno de 500 años consiste en encauzar los arroyos manteniendo su trazado original, para lo que se propone crear un canal trapezoidal de aguas bajas con capacidad para evacuar la avenida de periodo de retorno de 25 años y hacer que la avenida de 500 años de periodo de retorno se lamine en toda la superficie de la Zona de Flujo Preferente actual. Como se indicó anteriormente, se expresa en la documentación que dichos encauzamientos contarán con taludes naturales con hidrosiembra con una pendiente máxima 3/2 H/V. Asimismo, se proponen marcos de hormigón bajo la infraestructura ferroviaria y viales.



Extracto del plano de propuesta de canalizaciones y entubamientos

Cabe señalar que en el plano de propuestas de canalizaciones del estudio hidrológico-hidráulico, se detectan dos zonas, correspondientes a los arroyos innominados 3 y 4, en las que el trazado propuesto de los cruzamientos no se corresponde con el actual. El primero de estos tramos se encuentra en el arroyo innominado 4, bajo la infraestructura ferroviaria. El tramo que se modifica en el innominado 3 se ubica inmediatamente aguas arriba del punto de entrega de las aguas al arroyo 4.



MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
Firmado electrónicamente por: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ21BIUZNQ

Tramos en los que se modifica el trazado de los arroyos. A la izquierda su estado actual, a la derecha propuesta de encauzamientos. Enmarcado en negro los tramos modificados.

En la documentación aportada inicialmente no se justificaba el desvío del trazado de ambos arroyos en los tramos anteriormente indicados. Cabe recordar lo expresado en el artículo 126.ter del RDPH en el que se determina que "*en las obras de protección frente a inundaciones se tenderá, en lo posible, a aumentar el espacio del cauce y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente aguas arriba y aguas abajo de la actuación, teniendo en consideración lo establecido en el artículo 28.3 y el párrafo segundo del artículo 36.2 Plan Hidrológico Nacional aprobado por la Ley 10/2001, de 5 de julio. 2*", así mismo, en relación al desvío de parte de los arroyos 3 y 4, el mismo artículo menciona que *"como criterio general no será autorizable la realización de cubrimientos de los cauces ni la alteración de su trazado*".

A tenor de lo anterior, en el requerimiento de documentación emitido con fecha 26 de septiembre de 2022 se solicitaba la "*corrección de los desvíos detectados, en el caso de los arroyos 3 y 4, debiendo mantenerse el trazado resultante del deslinde aprobado*".

Entre la documentación aportada el 21 de octubre de 2022; se encuentra un documento denominado "*Documento de respuesta al requerimiento de documentación sobre Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-DBP-06 Villanueva del Pitamo*", en el que se expone en referencia a los desvíos detectados lo siguiente:

"*Los desvíos de los arroyos 3 y 4 del deslinde aprobado han sido realizados por los siguientes motivos:*

- *El desvío en el arroyo Innominado 3, marcado en la propuesta del pk 0+800 hasta el pk 0+981, está justificado por la ejecución del vial denominado TIRO DE LÍNEA, el cual tiene un paso inferior por las vías del ferrocarril.*

  Si se mantuviera el trazado marcado por el deslinde, sería necesario bajar la rasante del encauzamiento para no cruzarse con dicho paso a nivel, resultando una rasante hidráulica muy baja e imposible de entroncar con el arroyo innominado 4, e incluso con el propio Guadaíra, por ello se trasladó hasta que la pendiente del vial descrito recupera la cota de superficie (justo en la glorieta).
- *El desvío del arroyo Innominado 4 se ha propuesto para mejorar hidráulicamente el entubamiento que irremediablemente es necesario ejecutar por la ampliación del anillo ferroviario (zona marcada con tramado de líneas), entendiéndose que si se mantuviera en la huella del deslinde habría que ejecutar un entubamiento curvo y poco eficiente desde el punto de vista hidráulico."*

En este punto, es preciso recordar que el Dominio Público Hidráulico de los arroyos interiores del ámbito está deslindado y amojonado. Conforme determina el artículo 126.ter del RDPH, como criterio general, no será autorizable la alteración del trazado de los cauces.

Se propone como solución, si ello fuera posible, a los desvíos planteados:

- Respecto el arroyo Innominado 3: el desplazamiento de la ubicación del paso inferior del ferrocarril de tal manera que no afecte al DPH deslindado.
- Respecto al arroyo Innominado 4: la ejecución de una sección mayor de entubamiento para evitar el efecto hidráulico de la curvatura.

A este respecto, se deberá obtener autorización previa expresa para ello de este Organismo de cuenca, aportando justificación.

La propuesta de actuación en los arroyos interiores del ámbito se deberá desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo contar con el suficiente grado de detalle para poder ser autorizado por este Organismo de cuenca.

La propuesta de mejora de las condiciones ambientales de los arroyos interiores del Sector, actualmente muy deteriorados a consecuencia de las labores continuas de trabajos agrícolas sobre

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZND

los terrenos por lo que discurren, deberá contar con una restauración de sus márgenes mediante plantación de especies autóctonas de ribera. Asimismo, deberá respetarse el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre, no afectando la ordenación propuesta a la Zona de Flujo Preferente ni a la zona inundable de los arroyos para un periodo de retorno de 500 años.

A tenor de lo expuesto en el presente apartado, el informe queda condicionado a que, para el Proyecto de Urbanización, se obtenga autorización previa expresa de este Organismo de cuenca.

Así mismo, las obras que afecten a los arroyos existentes en el ámbito (encauzamientos, entubamientos, entrega de aguas pluviales a cauces y obras de paso de los viales e infraestructuras ferroviarias), deberán ser autorizadas expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, así como en el 126 para las salvedades y precisiones en él indicadas.

4.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El 9 de febrero de 2022 se solicitó informe al Área de Calidad de Aguas de este Organismo de cuenca. El informe se emite con fecha 3 de mayo de 2022 y se informa lo siguiente:

"*Según la documentación analizada, se prevé la conexión de las aguas residuales generadas en el ámbito de actuación del Plan Parcial a la red de saneamiento municipal gestionada por EMASESA. Dicha red conducirá las aguas residuales hasta la EDAR de Copero con vertido final a dominio público marítimo terrestre.*

La competencia de autorizar y controlar el vertido municipal corresponde a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía".

En el requerimiento de documentación emitido por este Organismo de cuenca el 26 de septiembre de 2022 se solicitaba obtener informe de EMASESA, en el que se certificase que el incremento de volumen de aguas residuales y carga contaminante generado como consecuencia de la actuación planteada pudiese ser asumido por el sistema.

En la documentación aportada el 21 de octubre de 2022 se hace entrega de un informe emitido por EMASESA el 6 de octubre de 2022 en el que se certifica *"que la red de saneamiento y el sistema de depuración de aguas residuales existentes permite atender dichos aumentos de vertido sin interferir en el cumplimiento de los valores límites de emisión".*

Como determinaciones generales en los sistemas de saneamiento de zonas urbanas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a desbordamientos en episodios de lluvia:

a. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
b. En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
c. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
d. Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR
Firmado electrónicamente
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZND

Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo

e. Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado público lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

a. Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b. En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c. No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:
   1. Aguas con sustancias peligrosas.
   2. Aguas de proceso industrial.

Por último, no se podrán otorgar licencias de apertura y ocupación hasta que los terrenos en los que se han realizado las actuaciones de transformación urbanística a través de su urbanización no cuenten con conexión a las redes de saneamiento y abastecimiento.

5.- CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto este Servicio Técnico emite para su consideración por la superioridad informe sectorial **FAVORABLE CONDICIONADO**, al DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VI-LLANUEVA DEL PÍTAMO", a la vista de la legislación estatal de aplicación.

El sentido favorable del presente informe queda condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- **La propuesta de actuación en los arroyos interiores del ámbito se deberá desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo contar con el suficiente grado de detalle y justificación para poder ser autorizado por este Organismo de cuenca.**

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓ Y EL RETO
Firmado electrónicamente por FEDE
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZNQ CONFEDERACIÓN HIDROGRÁ GUADALQ

- **Las obras que afecten a los arroyos existentes en el ámbito (encauzamientos, entubamientos, entrega de aguas pluviales a cauces y obras de paso de los viales e infraestructuras ferroviarias), deberán ser autorizadas expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.**

- **La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, así como en el 126 para las salvedades y precisiones en él indicadas.**

- **La mota propuesta deberá ser ejecutada por parte del Promotor a la vez que las obras de urbanización del Sector y con cargo a las mismas.**

- **La cota de coronación de la mota propuesta deberá ser en todo momento inferior a la de la carretera SE-30, quedando su ejecución sujeta a la obtención previa de la correspondiente autorización expresa por parte de este Organismo de cuenca, al encontrarse en zona de policía del río Guadaíra. La definición y planos de la mota deberán entregarse junto con el Proyecto de Urbanización, con el suficiente grado de detalle para poder ser autorizada.**

EL JEFE DE SERVICIO TÉCNICO
Antonio Barrera Maestre

Conforme
EL COMISARIO ADJUNTO
Juan Lluch Peñalver

VºBº
EL COMISARIO DE AGUAS
Alejandro Rodríguez González

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓ Y EL RETO
Firmado electrónicamente por FEDE
CSV: MA001070LOA0NHKS2W8IATHHMJ2IBIUZNQ CONFEDERACIÓN HIDROGRÁ GUADALQ

- La Dirección Gral. de Telecomunicaciones informó favorablemente con fecha 29 de julio de 2022.

Firmado el 29/07/2022 13:00:42 : PEDRO LUIS ALONSO MANJON, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

En su respuesta de fecha 11/07/2022 el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA propone la siguiente modificación en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en el "Artículo 38. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima" del documento "NORMAS URBANÍSTICAS" con el siguiente texto:

"- *Por encima de la altura máxima en el artículo anterior podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido.*

Igualmente se permitirá la instalación de equipos de redes públicas de comunicaciones electrónicas con una ubicación y altura suficiente para que su funcionamiento sea correcto, en virtud de lo estipulado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

[…]"

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

La modificación introducida, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL, SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PITAMO", DE SEVILLA" objeto del presente informe, hace que la observación **a)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

- **Observación b) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 12/06/2022**

  Dicha observación hace referencia a "*Exigencia de requisitos técnicos o administrativos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones*".

  Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

  El informe de fecha 12/06/2022 señala que un apartado del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a la exigencia de requisitos técnicos o administrativos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones.

  En su respuesta de fecha 11/07/2022 el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA propone la siguiente modificación en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en el apartado "Justificación de la solución" y epígrafe "1.3.3.4.13. Red de telecomunicaciones" del documento "MEMORIA" con el siguiente texto:

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Código: **12123423-548356177TPNBYHKB9TF** Autenticidad verificable en: https://serviciosmin.gob.es/arce
Documento electrónico, página 2 de 4.

Firmado el 29/07/2022 13:00:42 : PEDRO LUIS ALONSO MANJON, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

"*[…]*

La red deberá respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico"

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

La modificación introducida, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL, SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PITAMO", DE SEVILLA" objeto del presente informe, hace que la observación **b)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

- **Observación c) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 12/06/2022**

  Dicha observación hace referencia a "*Referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía*".

  Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

  El informe de fecha 12/06/2022 señala que distintos apartados del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía.

  En su respuesta de fecha 11/07/2022 el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en los siguientes apartado y artículo:

  - En el apartado "d) Telecomunicaciones" y epígrafe "1.2.4.5. INFRAESTRUCTURAS" del documento "MEMORIA" con el siguiente texto:

    "*Dentro del sector existen canalizaciones y redes aéreas que dan servicio de comunicaciones electrónicas a las distintas edificaciones situadas en los terrenos de Villanueva del Pitamo.*

    […]"

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Código: **12123423-548356177TPNBYHKB9TF** Autenticidad verificable en: https://serviciosmin.gob.es/arce
Documento electrónico, página 3 de 4.

Firmado el 29/07/2022 13:00:42 : PEDRO LUIS ALONSO MANJON, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- Y en el "Artículo 14. Normas para reducción del impacto ambiental" del documento "NORMAS URBANÍSTICAS" con el siguiente texto:

  "[…]

  e) Compañías Suministradoras

  Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, red pública de comunicaciones electrónicas, electricidad y, en su caso, gas natural) deberán ir conformados por las compañías suministradoras […]"

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL, SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PITAMO", DE SEVILLA" objeto del presente informe, hacen que la observación **c)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la vista los cambios efectuados por el AYTO. DE SEVILLA. SERV. PLANIF. DES. URB. tras el informe de este Ministerio de fecha 12/06/2022, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN PARCIAL, SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PITAMO", DE SEVILLA a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

4) EFECTOS DEL PRESENTE INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual (P.D. Pedro Luis Alonso Manjón, Subdirector General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, según Resolución de 26 de noviembre de 2021 (BOE 22/12/2021)). Firmado electrónicamente.

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Código: **12123423-548356177TPNBYHKB9TF** Autenticidad verificable en: https://serviciosmin.gob.es/arce
Documento electrónico, página 4 de 4.

- Con fecha 5 de abril de 2023 se recibe Informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 19/2011 PTO.
GLR/DB

En relación con la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 "Villanueva del Pitamo", presentado por la Junta de Compensación, hay que indicar:

1. Dicho Plan Parcial fue aprobado provisionalmente según acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 14 de enero de 2022.

   A la vista de la fecha de inicio de la tramitación del Plan Parcial (5 de diciembre de 2014), le es plenamente de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en consecuencia sigue su tramitación conforme a la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía.

2. En la misma sesión se acordó, entre otros extremos y dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial, someter el documento a exposición pública por plazo de un mes. Durante este trámite se recibió una alegación por parte de las entidades mercantiles ES PLANTA SOLAR 1, S.L., ES PLANTA SOLAR 2, S.L. y NARA ES SOLAR 7, S.L. que ha sido desestimada en informe de este Servicio que consta en el expediente.

3. A la vista de las subsanaciones requeridas por los diferentes informes sectoriales al documento aprobado inicialmente, también se acordó solicitar los informes de verificación correspondientes y sobre los que hay que señalar lo siguiente:

   - La Dirección General Aviación Civil informa favorablemente respecto a las servidumbres aeronáuticas con fecha 29 de marzo de 2022.

   - Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe en materia de vías pecuarias a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sin que se haya recibido. En cualquier caso, como indicaron en su informe a la aprobación inicial "*el desarrollo del sector queda condicionado al deslinde, cambio de trazado y desafección de las vías pecuarias Vereda del Rayo y Cordel del Vado de San Juan de los Teatinos*".

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	4cEFjj5wpo18DRzmX2b1TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	05/04/2023 10:05:13
	Gema Lopez Ruiz	Firmado	05/04/2023 09:55:26
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4cEFjj5wpo18DRzmX2b1TQ==		

-

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

- La Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Transporte, en su informe a la aprobación inicial, consideró adecuadas las medidas para mantener el nivel de servicio y seguridad viaria y solicitaba que se presentara "*información en relación a las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito*". Tras incorporar lo solicitado en el documento aprobado provisionalmente se solicitó informe con fecha 26 de enero de 2022 no habiendo sido emitido. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.

- Con fecha 26 de enero de 2022 se solicitó informe al Servicio de Carreteras de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio sin que se haya recibido informe. Transcurrido el plazo establecido en la legislación, el silencio se considera positivo.

- El Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio ha informado, con fecha 3 de febrero de 2022, favorablemente los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

- Con fecha 28 de octubre de 2022, ADIF emitió informe favorable condicionado a una serie de subsanaciones que han sido recogidas en el nuevo documento presentado.

- El Ministerio de Defensa informó favorablemente con fecha 1 de abril de 2022.

- Solicitado el informe en materia de aguas a la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, esta indicó que no era competente y que debía informar la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Costas.

- El Servicio Provincial de Costas informó con fecha 26 de mayo de 2022 favorablemente condicionado a una serie de consideraciones que se han incluido en el documento presentado para su aprobación definitiva.

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir requirió documentación complementaria y tras su remisión ha informado con fecha 24 de febrero de 2023 en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las determinaciones recogidas en su informe, entre otras, a la ejecución de la mota a la vez que las obras de urbanización y con cargo a las mismas.

- La Dirección Gral. de Telecomunicaciones informó favorablemente con fecha 29 de julio de 2022.

- El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informó la aprobación inicial desfavorablemente por una serie de deficiencias observadas que ya fueron corregidas en el documento

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	4cEFjj5wpo18DRzmX2b1TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	05/04/2023 10:05:13
	Gema Lopez Ruiz	Firmado	05/04/2023 09:55:26
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4cEFjj5wpo18DRzmX2b1TQ==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente — Ayuntamiento de Sevilla

aprobado provisionalmente. Tras solicitarse informe de verificación, se remite oficio de fecha 27 de enero de 2022 indicando la innecesaridad de ello al no ser vinculante su informe.

4. En lo referente a lo indicado por este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en el informe de aprobación provisional hay que señalar lo siguiente:

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

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

6. Es por lo anterior, que desde el punto de vista técnico en lo que es competencia de este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, no se observa inconveniente a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", procediendo que continúen las actuaciones administrativas oportunas en orden a la misma.

Es cuanto tengo que informar a los efectos y trámites oportunos.

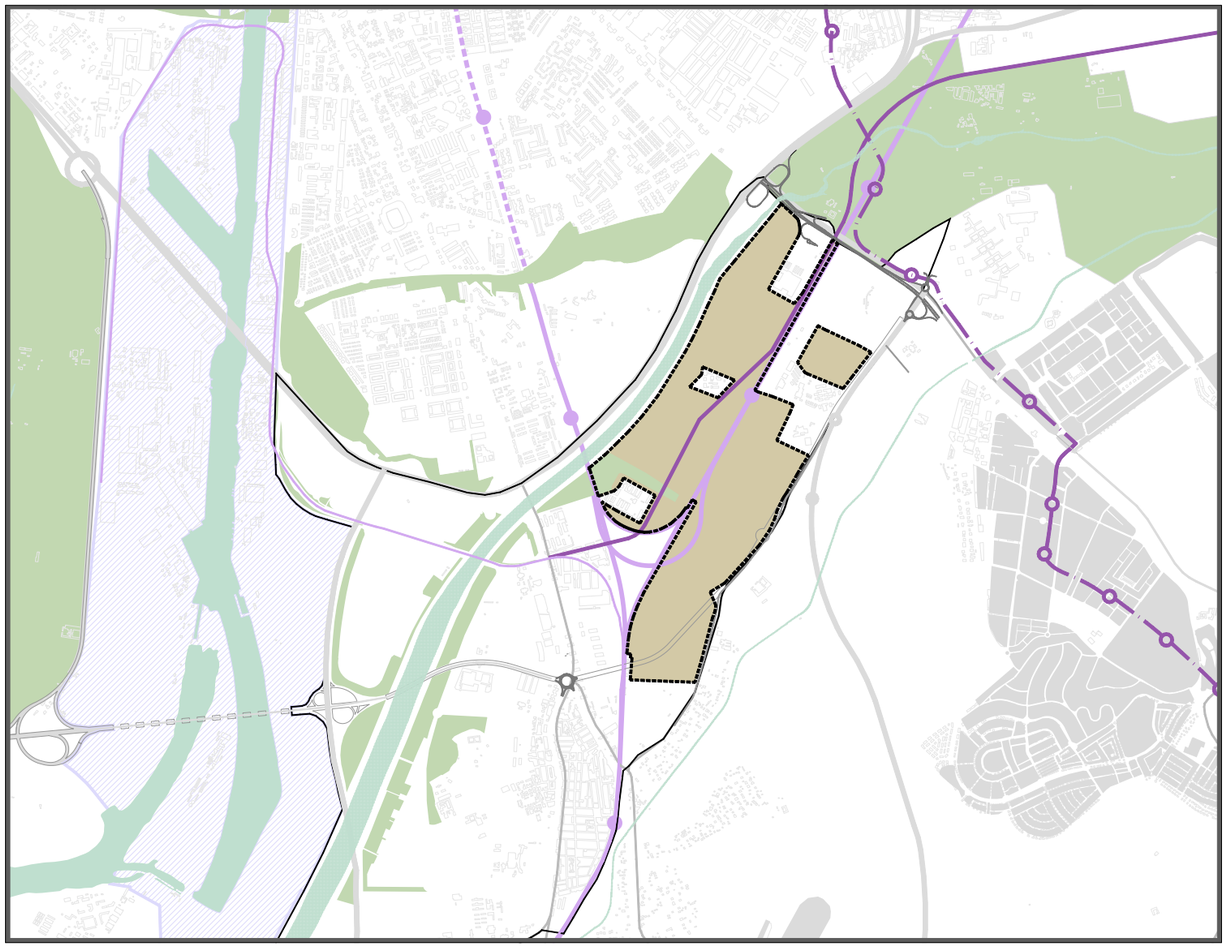
Sevilla, en la fecha abajo indicada
LA ARQUITECTA
Fdo.: Gema M. López Ruiz

Vº Bº
EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: Carlos Flores de Santis

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	4cEPjj5wpo18DRzmX2b1TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	05/04/2023 10:05:13
	Gema Lopez Ruiz	Firmado	05/04/2023 09:55:26
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4cEPjj5wpo18DRzmX2b1TQ==		

DOCUMENTO II. PLANOS



A1 E_1:20.000
A3 E_1:40.000



A1 E_1:75.000
A3 E_1:150.000

LÍNEA FERROCARRIL

METRO_LÍNEA 1 — Estadión

LÍNEAS BUS URBANO — B Comienzo/final linea ● Parada

B Plaza del Duque/ Polígono Sur

32 B Prado San Sebastián/ Polígono Sur

37 B Prado San Sebastián/ UPO

38 B Prado San Sebastián/ Los Bermejales

34

RED DE CARRETERAS

ÁREA AEROPORTURIA

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla MARZO 2024

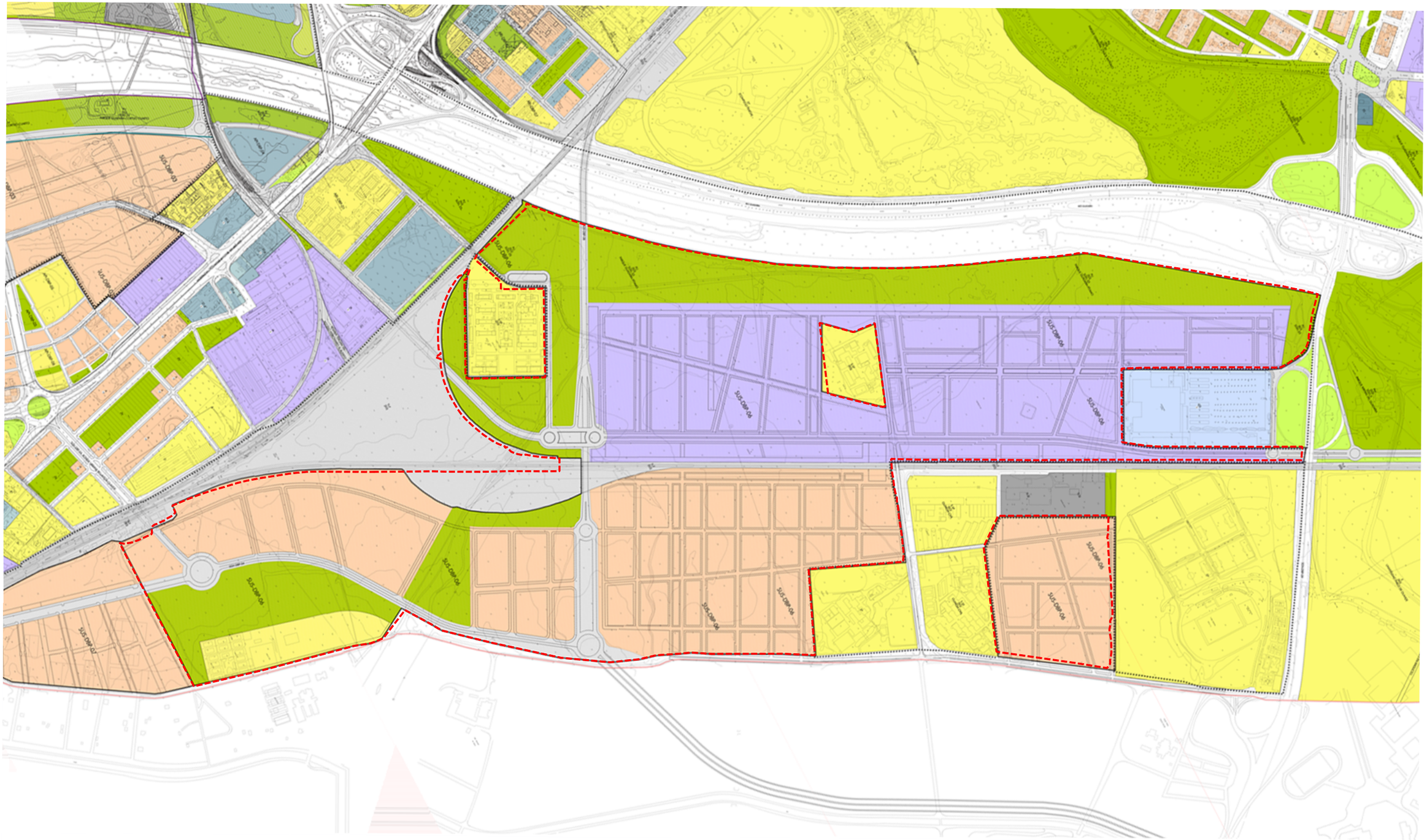
I.01

PLANO DE SITUACIÓN

VARIAS

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA)



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS · GRAN SUPERFICIE COMERCIAL · ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS · INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (*) DE CARÁCTER PRIVADO — S-IS
S-BS
S-EA
S-SC
S-SP
S-EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS
TI-IT INFRAESTRUCTURALES
TI-CTm CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
TI-F FERROVIARIO
TI-P PUERTO
TI-AP AEROPUERTO
TI-HP HELIPUERTO
TI-IF INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU SECTOR DE SUELO URBANO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
ALINEACIÓN EXTERIOR
ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
(2) ALTURA MÁXIMA
CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

Delimitación del ámbito

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla — MARZO 2024

I.02

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU SEVILLA 2006

Miguel A. Rojas Rodríguez · José A. Ruiz Villén · María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORÍA



Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla MARZO 2024

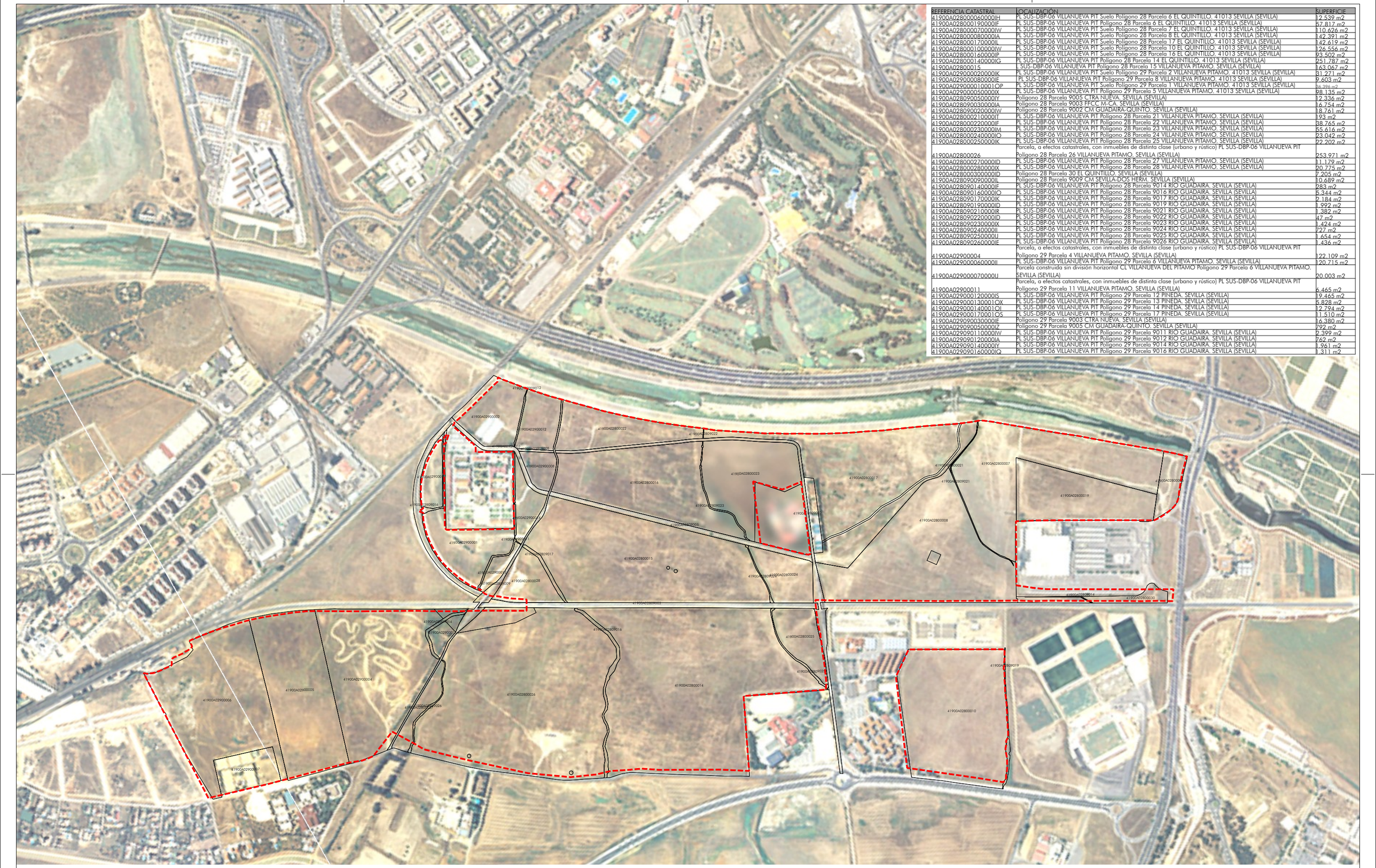
I.03

TOPOGRÁFICO

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTOR(IA)



REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
41900A02800060000IH	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 6 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	12.539 m2
41900A02801900IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 6 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	57.817 m2
41900A02800070000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 7 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	110.626 m2
41900A02800080000IA	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 8 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	142.391 m2
41900A02800170000IL	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 17 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	142.619 m2
41900A02800100000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 10 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	126.556 m2
41900A02800160000IP	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 28 Parcela 16 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	93.502 m2
41900A02800140000IG	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 14 EL QUINTILLO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	251.787 m2
41900A02800015	SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 15 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	163.067 m2
41900A02900002000IK	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 29 Parcela 2 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	31.271 m2
41900A02900080000IE	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 8 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	9.603 m2
41900A02900010001OP	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Suelo Polígono 29 Parcela 1 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	86.396 m2
41900A02900050000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 5 VILLANUEVA PITAMO. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	98.135 m2
41900A02809050000IY	Polígono 28 Parcela 9005 CTRA NUEVA. SEVILLA (SEVILLA)	12.336 m2
41900A02809030000IA	Polígono 28 Parcela 9003 FFCC M-CA. SEVILLA (SEVILLA)	16.754 m2
41900A02809020000IW	Polígono 28 Parcela 9002 CM GUADAIRA-QUINTO. SEVILLA (SEVILLA)	18.761 m2
41900A02800021000IT	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 21 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	193 m2
41900A02800022000IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 22 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	38.765 m2
41900A02800023000IM	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 23 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	55.616 m2
41900A02800024000IO	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 24 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	23.042 m2
41900A02800025000IK	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 25 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	22.202 m2
41900A02800026	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 26 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	253.971 m2
41900A02800027000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 27 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	11.179 m2
41900A02800028000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 28 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	20.775 m2
41900A02800300000ID	Polígono 28 Parcela 30 EL QUINTILLO. SEVILLA (SEVILLA)	17.205 m2
41900A02809090000IL	Polígono 28 Parcela 9009 CM SEVILLA-DOS HERM. SEVILLA (SEVILLA)	10.689 m2
41900A02809140000IF	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9014 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	283 m2
41900A02809160000IO	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9016 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	5.344 m2
41900A02809170000IK	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9017 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	2.184 m2
41900A02809190000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9019 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	992 m2
41900A02809210000IR	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9021 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	382 m2
41900A02809220000ID	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9022 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	47 m2
41900A02809230000IX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9023 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	424 m2
41900A02809240000II	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9024 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	727 m2
41900A02809250000IJ	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9025 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	654 m2
41900A02809260000IE	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 28 Parcela 9026 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	436 m2
41900A02900004	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 4 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	122.109 m2
41900A02900060000III	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 6 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	120.715 m2
41900A02900070000IJ	Parcela construida sin división horizontal CL VILLANUEVA DEL PITAMO Polígono 29 Parcela 6 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	20.003 m2
41900A02900011	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 11 VILLANUEVA PITAMO. SEVILLA (SEVILLA)	6.465 m2
41900A02900120000IS	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 12 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)	19.465 m2
41900A02900130001OX	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 13 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)	6.828 m2
41900A02900140001OI	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 14 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)	12.794 m2
41900A02900170001OS	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 17 PINEDA. SEVILLA (SEVILLA)	11.510 m2
41900A02909030000IE	Polígono 29 Parcela 9003 CTRA NUEVA. SEVILLA (SEVILLA)	16.380 m2
41900A02909050000IZ	Polígono 29 Parcela 9005 CM GUADAIRA-QUINTO. SEVILLA (SEVILLA)	792 m2
41900A02909110000IW	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 9011 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	2.399 m2
41900A02909120000IA	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 9012 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	762 m2
41900A02909140000IY	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 9014 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	1.961 m2
41900A02909160000IQ	PL SUS-DBP-06 VILLANUEVA PIT Polígono 29 Parcela 9016 RIO GUADAIRA. SEVILLA (SEVILLA)	1.311 m2

Delimitación del ámbito

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla MARZO 2024

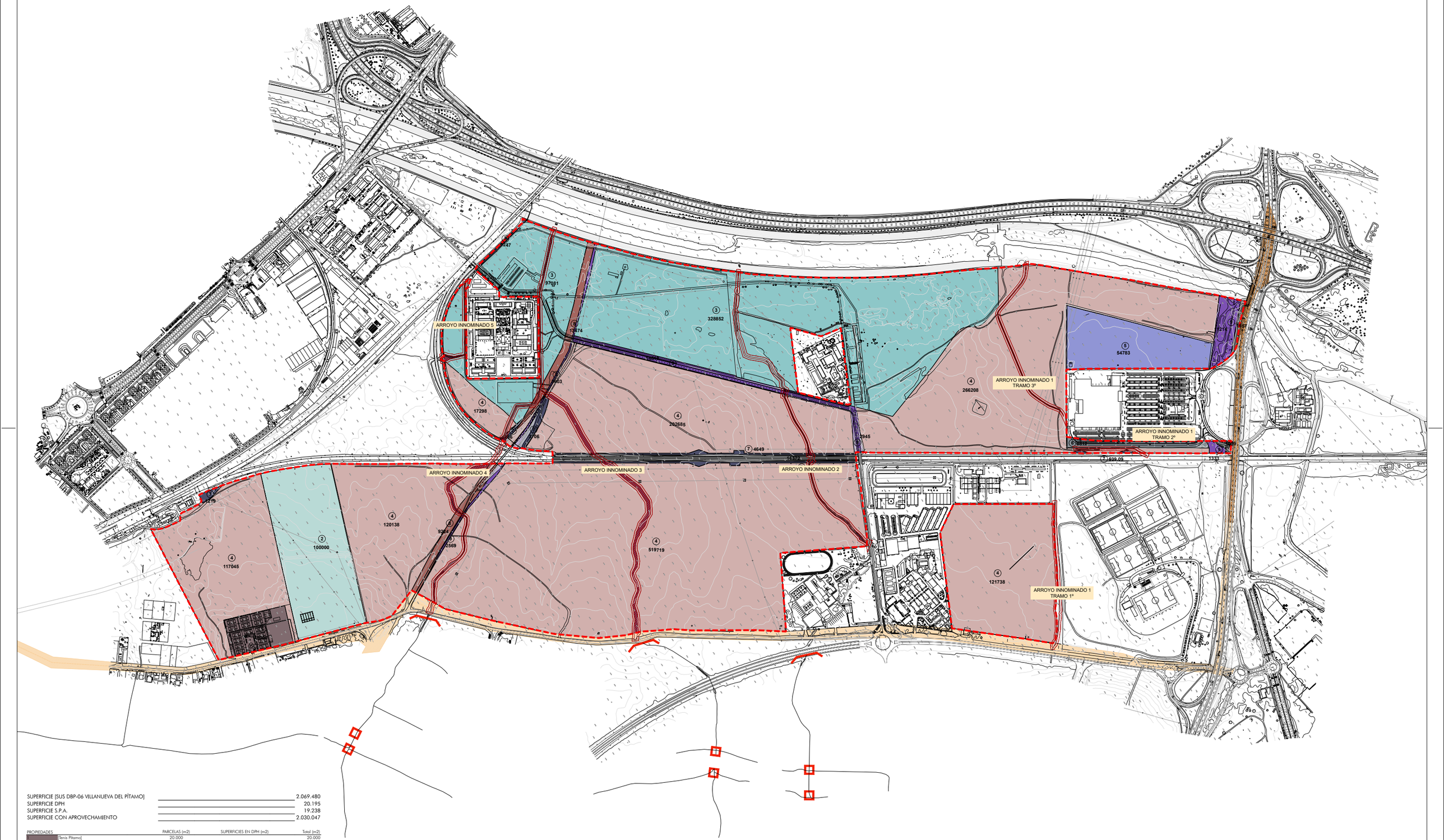
I.04

CATASTRO

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTORIA



SUPERFICIE [SUS DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO]	2.069.480
SUPERFICIE DPH	20.195
SUPERFICIE S.P.A.	19.238
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	2.030.047

PROPIEDADES	PARCELAS (m2)	SUPERFICIES EN DPH (m2)	Total (m2)
1 [Tenis Pítamo]	20.000		20.000
2 [Tirsu]	100.000		100.000
3 [Comunidad Autónoma de Andalucía]	425.933	4.910	421.023
4 [Comunidad de Bienes]	1.364.831	14.380	1.350.451
5 [Feria]	54.783		54.783
6 [Carrefour]	8.812		8.812
7 [ADIF]	16.903	305	16.598
8 [Consejería de Medio Ambiente]	22.699	443	22.256
9 [Otros]	36.282	157	36.125

Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08

CHG_Dominio Público Hidráulico

CHG_Superficie ZSP en el sector

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.05

PROPIEDADES

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTOR(IA)

EDIFICACIONES EXISTENTES

1.- CIUDAD DEPORTIVA SEVILLA F.C
2.- HIPERMERCADO CARREFOUR
3.- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA de QUINTOS
4.- CASA CUARTEL de la GUARDIA CIVIL
5.- COLEGIO TABLADILLA
6.- CUARTEL REGIMIENTO TELECOMUNICACIONES RETES 22
7.- CUARTEL QUEIPO DE LLANO
8.- CLUB DE TENIS PÍTAMO
9.- CUARTEL ALFONSO XII

USOS

DEPORTIVO PRIVADO
GRANDES SUP. COMERCIALES
SERVICIOS URBANOS
SIPS DEFENSA
DOCENTE PRIVADO
SIPS DEFENSA
SIPS DEFENSA
DEPORTIVO PRIVADO
SIPS DEFENSA

Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PÍTAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.06

USOS Y EDIFICACIONES

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SIN CAUTELAS
- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICO CON CAUTELAS
- VÍA PECUARIA DEL VADO DE SAN JUAN DE LOS TEATINOS
- VIA PECUARIA VEREDA DEL RAYO (A DESAFECTAR)
- (a) YACIMIENTO PITAMO II
- (b) YACIMIENTO HACIENDA VILLANUEVA DEL PITAMO
- (c) YACIMIENTO FUENTE QUINTILLOS
- SERVIDUMBRE AUTOVÍA A-376
- ZONA DE SEGURIDAD PRÓXIMA ACUARTELAMIENTO PINEDA
- ZONA DE SEGURIDAD PRÓXIMA ACUARTELAMIENTO FERNANDEZ LOAYSA
- ISOLINEAS DE SERVIDUMBRE RADIOELECTRICA ACUARTELAMIENTO FERNANDEZ LOAYSA.
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA CON PTE. 7.5%
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO REDUCIDO
- LÍNEA DE PROTECCIÓN
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08

- CHG_Dominio Público Hidráulico
- CHG_Zona de Servidumbre de Protección

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.07.1

AFECCCIONES Y SERVIDUMBRERES

YACIMIENTOS, VÍAS PECUARIAS, RAMALES FERROVIARIOS.

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA

ARROYO INNOMINADO 5
ARROYO INNOMINADO 4
ARROYO INNOMINADO 3
ARROYO INNOMINADO 2
ARROYO INNOMINADO 1 TRAMO 3º
ARROYO INNOMINADO 1 TRAMO 2º
ARROYO INNOMINADO 1 TRAMO 1º

Delimitación del ámbito

Delimitación del ámbito

(Líneas de nivel cada metro)

- CAUCE DEL RÍO GUADAIRA
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE APROBADO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE EN TRAMITACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE ZONA DE TRÁNSITO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE ZONA DE INFLUENCIA

NOTA:

ANTE CUALQUIER DESAJUSTE EN LA REPRESENTACIÓN DE LAS CITADAS LÍNEAS, PREVALECERÁN LOS DATOS DE LOS PLANOS DE DESLINDE SOBRE LOS REFLEJADOS EN EL PLANEAMIENTO.

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.07.2

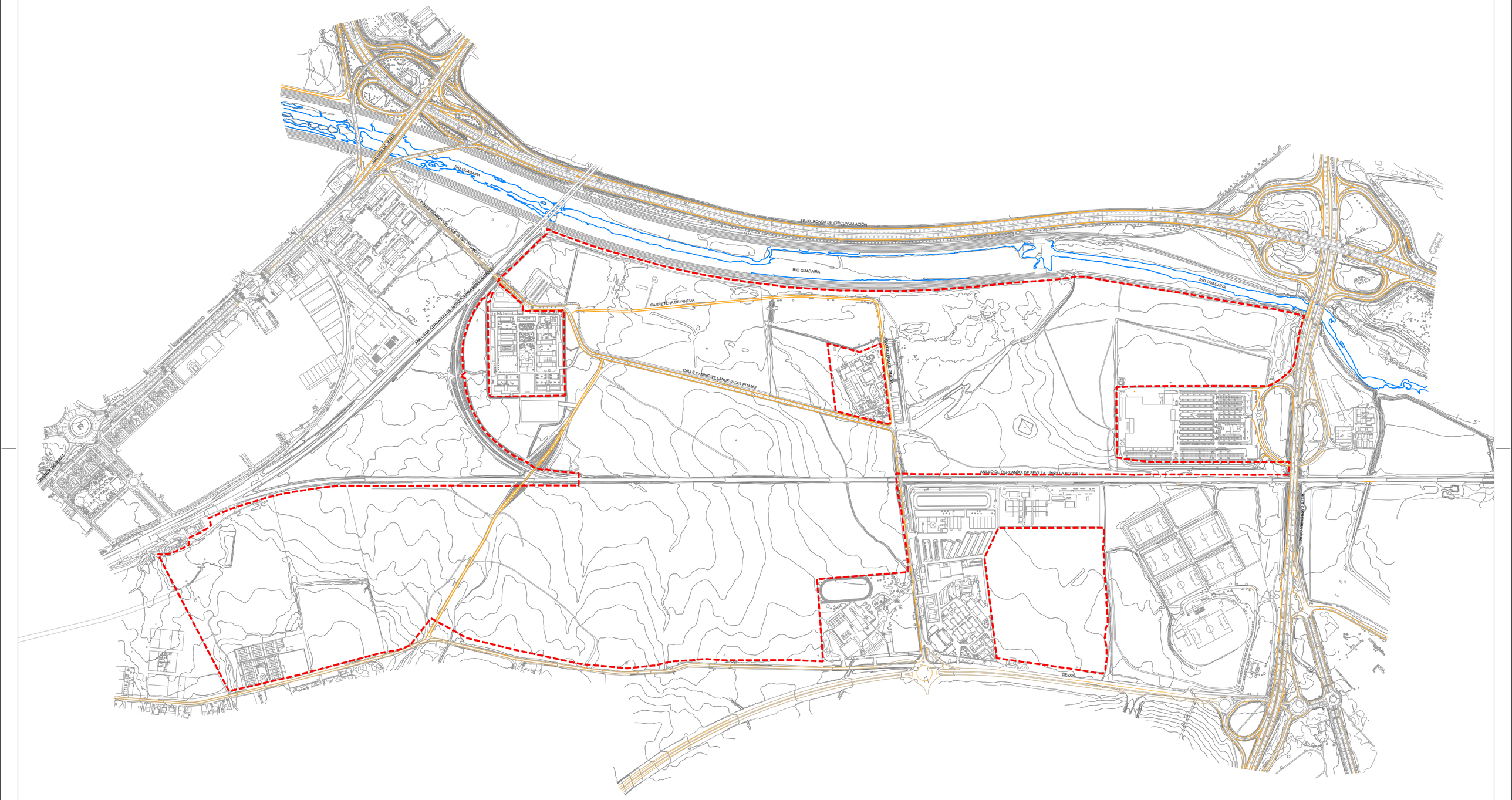
AFECCCIONES Y SERVIDUMBRERES

CAUCE R. GUADAIRA

Escala A3; 1:15.000
A1; 1:7.500

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTORIA



Delimitación del ámbito

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.08.1

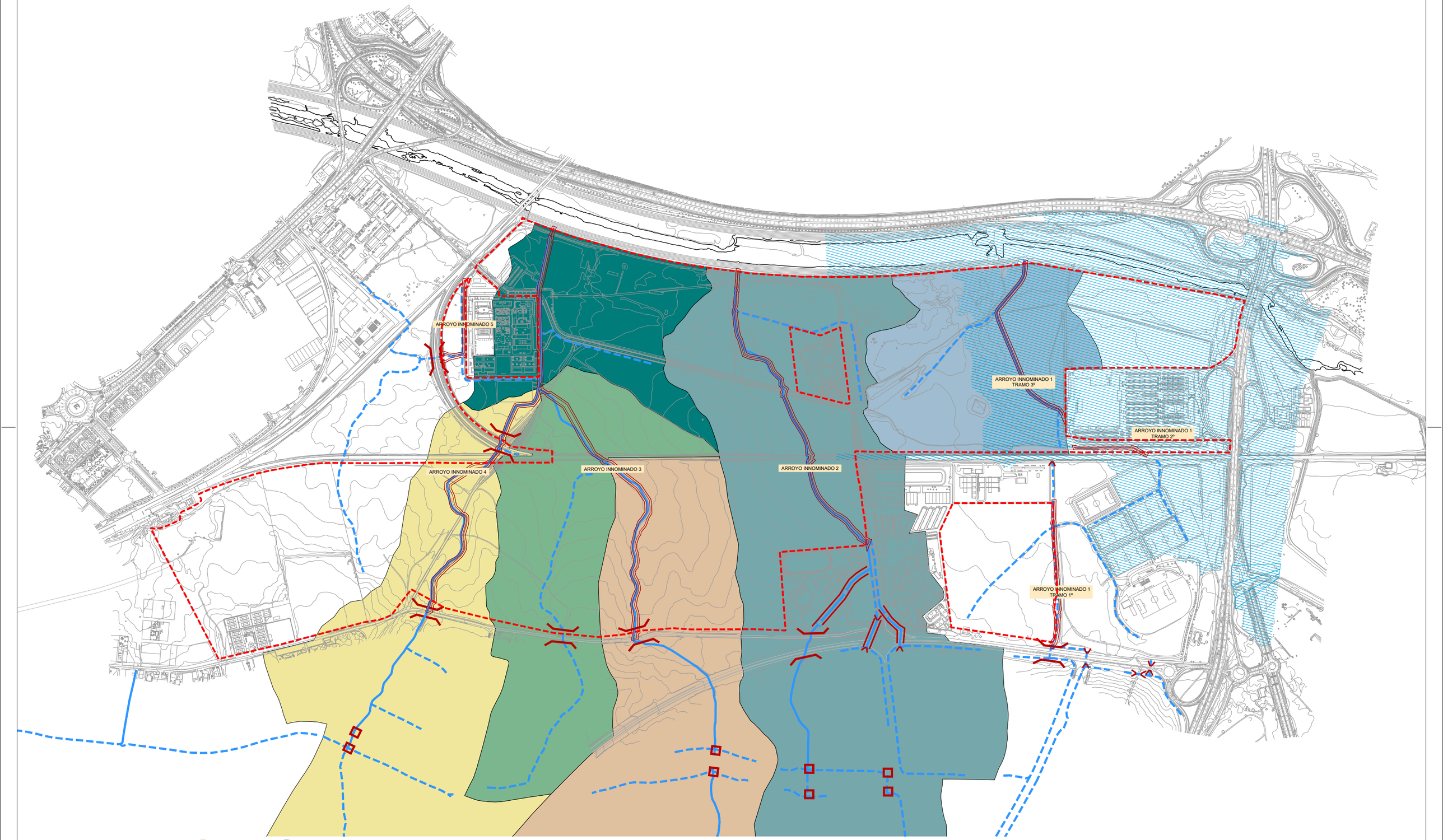
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

RED VIARIA Y FERROVIARIA.

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTORIA



Delimitación del ámbito

CUENCA A
CUENCA B
CUENCA C
CUENCA D
CUENCA E
CUENCA F
CUENCAS VERTIENTES

VAGUADAS
CUNETAS Y ESCORRENTÍAS
TRAMOS ENTUBADOS
OBRAS DE DRENAJE TRANSVERSAL
SIFÓN AGUAS PLUVIALES

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Referencia Deslinde: 41091/1058/2017/08
CHG_Dominio Público Hidráulico
CHG_Zona de Servidumbre de Protección

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla

MARZO 2024

I.08.2

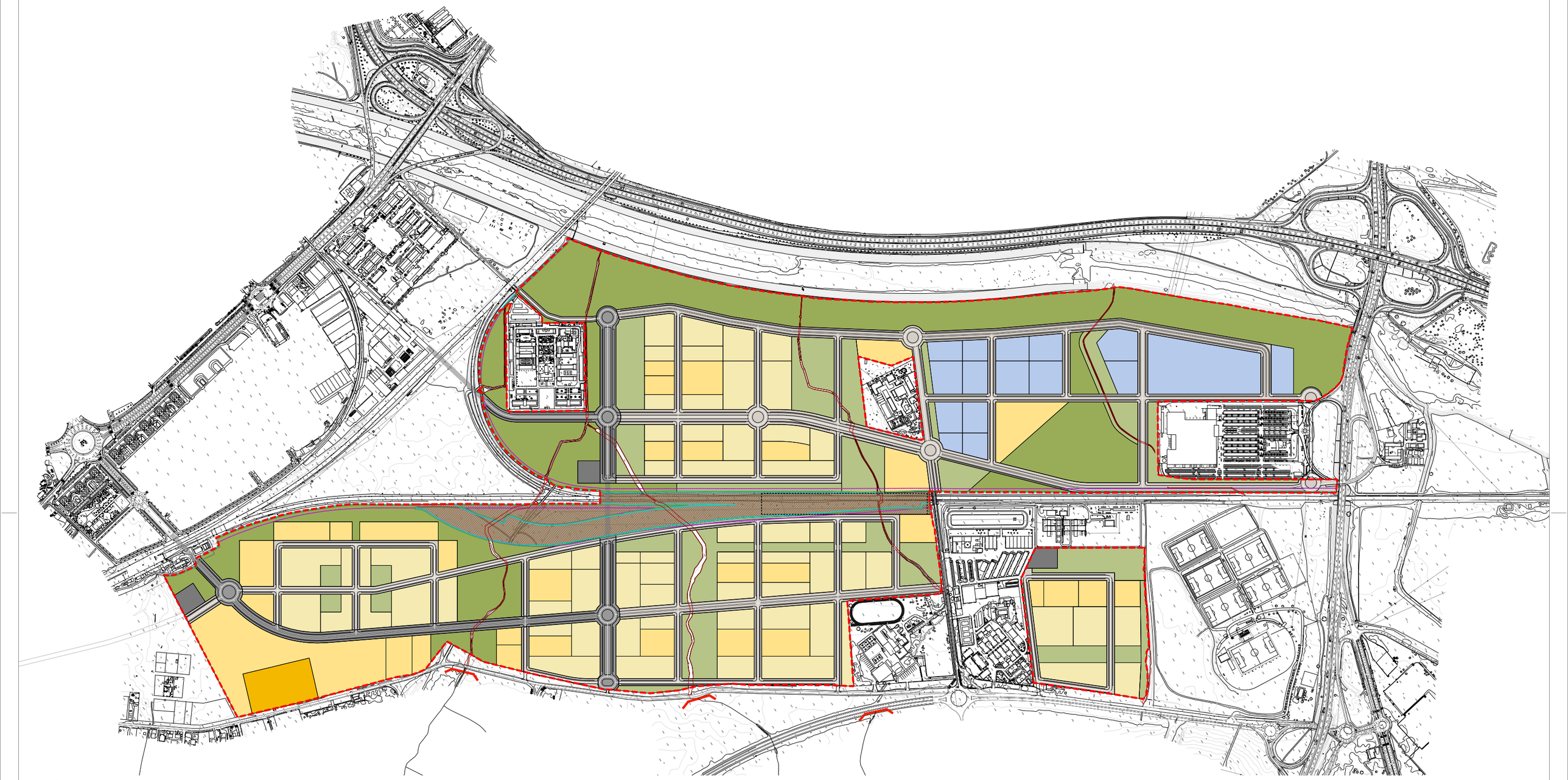
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

HIDROLOGÍA Y DRENAJE

Escala A3: 1:10.000
A1: 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA)
FACTOR(IA)



Delimitación del ámbito

Superficie Total				2.069.480	m²s
Suelo Público Asociado				19.238	m²s
Dominio Público Hidráulico				20.195	m²s
Superficie con Aprovechamiento				2.030.047	m²s

Usos		Edificabilidad	nº viviendas	Terciario compatible	Superficie de suelo	
Residencial	Vivienda Libre	627.300 m²t	5.711	83.640	404.999	m²s
	Vivienda Protegida	418.200 m²t	4.199			
Actividades Productivas	Servicios Avanzados	110.865 m²t		5.543	131.825	m²s
Equipamientos privados	Club de Tenis Pitamo	4.992 m²t			20.000	m²s
Dotaciones Locales	Espacios Libres y zonas verdes				237.891	m²s
	Equipamientos comunitarios básicos				274.889	m²s
	Viario				329.016	m²s
	Plazas de aparcamiento	6.980	plazas			
Sistemas Generales	Espacios Libres y zonas verdes				429.453	m²s
	Viario				84.330	m²s
	Infraestructura Urbana	IU			11.341	m²s
	Infraestructura Ferroviaria	IF			106.303	m²s

Avance de Plan Parcial de Ordenación
sector SUS-DBP-06, VILLANUEVA DEL PITAMO, P.G.O.U.Sevilla MARZO 2024

0.01

CALIFICACIÓN

Escala A3; 1:10.000
A1; 1:5.000

Miguel A. Rojas Rodriguez José A. Ruiz Villén María Rocío Vázquez Romero

(IA) FACTORIA