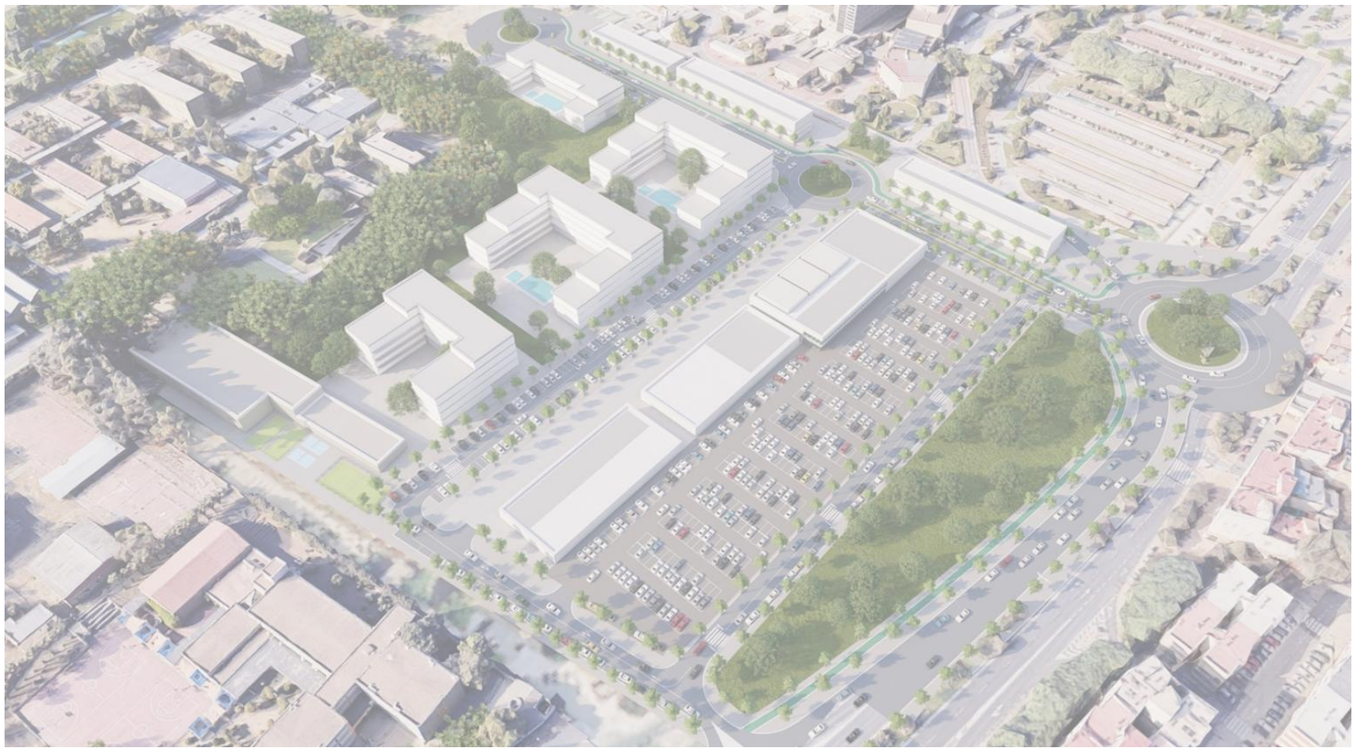


AVANCE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DBP-05 HOSPITAL DEL VALME

2025

PROMUEVE:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.

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

DOCUMENTO I. MEMORIA

0 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 2,1ºA, 41010-Sevilla.

DIRECCIÓN

Miguel Ángel Rojas Rodriguez (Director Del Plan)

José Antonio Ruiz Villén (Arquitecto Redactor)

María Rocío Vázquez Romero (Arquitecta Redactora)

MIEMBROS DEL EQUIPO URBANISMO

Agustín González León (Arquitecto)

Claudia Rojas Lavado (Arquitecta)

Cristobal Gómez Pérez (Arquitecto)

Ana Serrano Hidalgo (Arquitecta)

EMPRESAS COLABORADORAS

GESTEMA SUR Gestión Técnica Medioambiental Sur

ÍNDICE

0 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR 3
1 PROMOTOR 5
2 OBJETO Y ALCANCE 5
3 ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA 5
3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 5
3.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SEVILLA 7
3.2.1 FLEXIBILIDAD APORTADA POR EL PGOU. 8
3.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL 9
4 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. MARCO NORMATIVO 9
5 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS SINGULARES EXISTENTES 10
5.1 EDIFICACIONES EXISTENTES 10
5.2 RED VIARIA 11
5.2.1 VIARIO EXISTENTE 11
5.3 FERROCARRIL 12
5.4 METRO LINEA 3 13
5.5 INFRAESTRUCTURAS 13
5.5.1 INSTALACIONES ELÉCTRICAS. 13
5.5.2 INSTALACIONES DE EMASESA. 13
5.5.3 TELECOMUNICACIONES 14
6 DATOS DE LA PROPIEDAD 15
7 PRINCIPALES AFECCIONES 16
7.1 TERRITORIALES 16
7.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. 16
7.1.2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA 2006 17
7.2 AMBIENTALES 18
7.2.1 MEDIO ABIÓTICO 18
7.2.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO 18
7.3 SECTORIALES 19
7.3.1 VÍAS PECUARIAS 19
7.3.2 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS 19
7.3.3 CARRETERAS 19
7.3.4 RUIDOS 21
7.3.5 CAUCES HIDRÁULICOS 21
7.3.6 AVIACIÓN 21
8 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN 22
9 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 25
9.1 INTRODUCCIÓN 25
9.2 ALTERNATIVA O 26
9.3 ALTERNATIVA 1 27
9.4 ALTERNATIVA 2 30
9.5 ALTERNATIVA 3 33
9.6 ESTUDIO COMPARATIVO 36
9.6.1 PARÁMETROS DE SELECCIÓN 36
9.6.2 ANÁLISIS MULTICRITERIO 37
9.6.3 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE 37
11 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 38
12 PLANOS 42
13 ANEXO 43

1 PROMOTOR

El presente documento se formula por iniciativa particular, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del planeamiento general vigentes.

Se redacta a petición de la mercantil SEDEÑO Y CERRUDO, S.L., con CIF B-11319084, con domicilio social en Polígono Industrial Tres Caminos, Parque Comercial, Calle Lisa, número 1.C.P. 11510, Puerto Real, Cádiz, representado por Don Adolfo Antonio Serrano Beardo, con DNI 34.048.460-L.

2 OBJETO Y ALCANCE

Se redacta el presente Avance de Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-05 "Hospital de Valme", 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, la 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 tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" 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.

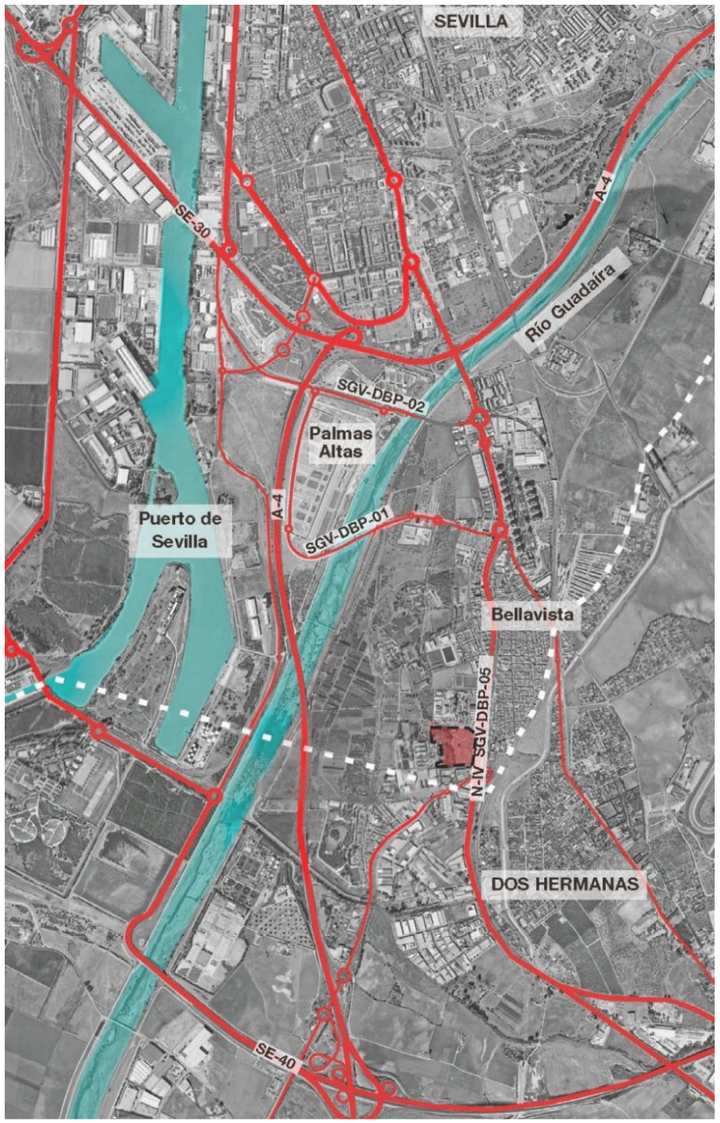
La finalidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación será el establecimiento de la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en el ámbito del SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" procurando un desarrollo urbano y territorial sostenible. Por ello, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo estableciendo directrices y estrategias que revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.

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

3 ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA

3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Este Documento de Avance del planeamiento se centra en los terrenos incluidos en el sector delimitado por el plan parcial **SUS-DBP-05"Hospital de Valme"**, situado en el término municipal de Sevilla.

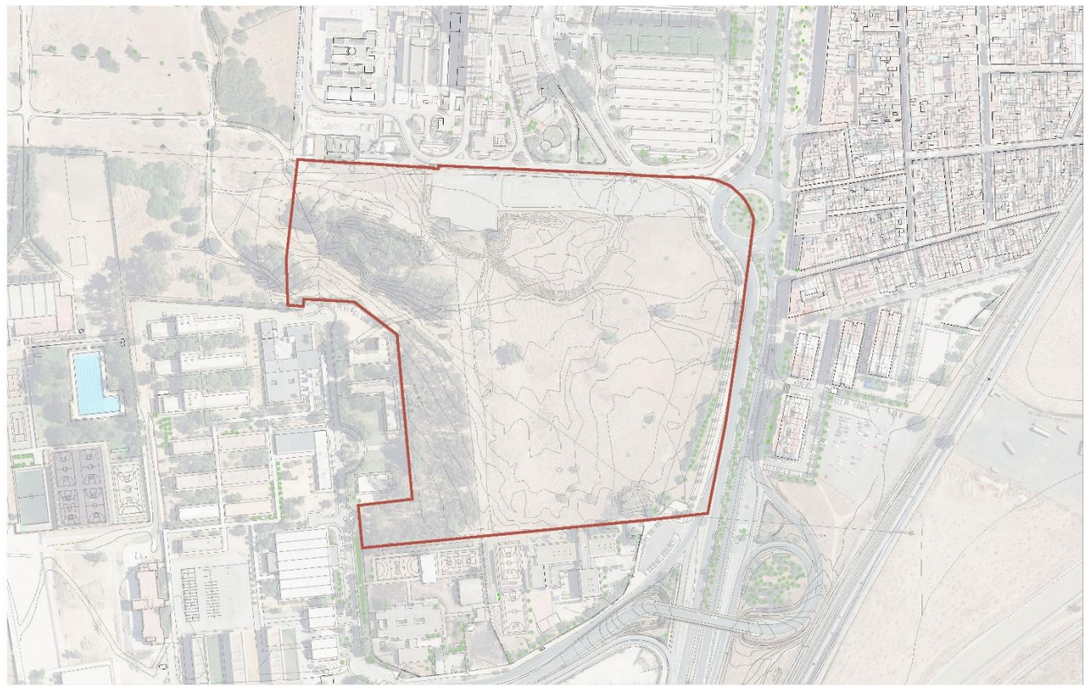


Delimitación del ámbito del Plan Parcial (línea negra continua), término municipal (línea blanca discontinua), dentro del término municipal

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 Norte (N): Con el Hospital Universitario Nuestra Señora de Valme, a lo largo de toda su longitud.
- Limita al Este (E): con la Avenida de Bellavista, tramos de la carretera Nacional N-4, que discurre por travesía urbana.
- Linda al Sur (S) Con el Instituto de Enseñanza secundaria Bellavista y el Complejo Educativo Blanco White.
- Linda al Oeste (O) Con el Complejo Educativo Blanco White y el ámbito del SUS-DBP-04 "Cortijo del Cuarto Sur".

En cuanto a la superficie del ámbito, el P.G.O.U. asignó al Sector SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" una superficie total de 91.335 m²s. No obstante, según levantamiento topográfico realizado recientemente, se determina que la superficie real adoptada para el ámbito sea de 92.360 m²s.



DELIMITACIÓN

Finca registral Nº: 18880 de Sevilla, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Dos Hemanas, Tomo1939, libro 445, folio 134, alta 5

Coordenadas georreferenciadas de la delimitación del sector según el levantamiento topográfico.

U.T.M. Huso: 30 ETRS89

X=236884.2050 Y=4134144.2700	X=236873.2014 Y=4134257.5006	X=236631.1510 Y=4134270.5546
X=236885.8985 Y=4134155.4871	X=236870.8734 Y=4134258.5590	X=236631.1660 Y=4134270.9230
X=236887.8035 Y=4134172.2071	X=236868.3337 Y=4134259.6172	X=236627.8920 Y=4134271.1080
X=236888.4385 Y=4134176.8633	X=236866.0055 Y=4134260.4638	X=236627.9088 Y=4134271.5193
X=236890.5554 Y=4134192.5251	X=236863.4659 Y=4134261.3104	X=236604.6730 Y=4134272.8790
X=236894.5770 Y=4134223.8486	X=236860.7144 Y=4134261.9453	X=236578.9280 Y=4134274.6240
X=236895.0004 Y=4134228.9282	X=236857.7515 Y=4134262.3688	X=236553.5890 Y=4134275.8370
X=236894.7888 Y=4134229.7747	X=236854.1532 Y=4134262.7922	X=236519.0638 Y=4134278.2010
X=236894.1539 Y=4134231.8912	X=236850.5554 Y=4134263.2155	X=236509.6315 Y=4134195.9400
X=236893.3074 Y=4134233.7959	X=236843.3593 Y=4134263.4273	X=236510.9099 Y=4134158.0177
X=236892.4608 Y=4134235.9124	X=236828.9675 Y=4134263.8508	X=236523.8490 Y=4134157.1870
X=236891.4027 Y=4134238.2406	X=236802.6471 Y=4134265.0276	X=236524.1075 Y=4134163.0710
X=236890.9794 Y=4134239.0871	X=236801.6947 Y=4134239.4048	X=236537.8010 Y=4134162.4190
X=236890.1329 Y=4134240.7805	X=236801.3520 Y=4134265.0430	X=236565.7632 Y=4134160.8048
X=236889.2864 Y=4134242.0502	X=236804.1430 Y=4134320.6095	X=236600.9569 Y=4134133.7599
X=236888.4397 Y=4134243.5318	X=236796.5610 Y=4134265.4920	X=236613.5792 Y=4133998.1491
X=236887.1701 Y=4134245.4366	X=236785.5710 Y=4134185.6002	X=236568.9826 Y=4133992.9908
X=236886.1117 Y=4134246.7066	X=236788.6479 Y=4134266.1856	X=236572.3963 Y=4133957.9859
X=236884.6303 Y=4134248.3997	X=236765.9160 Y=4134267.1460	X=236670.5540 Y=4133967.5060
X=236882.0904 Y=4134250.7279	X=236732.6920 Y=4134268.7030	X=236790.7490 Y=4133979.3170
X=236880.3974 Y=4134252.2094	X=236701.0480 Y=4134270.1920	X=236803.4930 Y=4133980.5280
X=236879.1276 Y=4134253.2677	X=236669.9410 Y=4134271.5400	X=236857.0800 Y=4133986.4344
X=236877.4343 Y=4134254.9608	X=236634.9949 Y=4134273.1799	X=236871.7166 Y=4134060.2467
X=236875.3177 Y=4134256.4424	X=236634.9970 Y=4134270.4730	

Referencia catastral: 6642007TG3364S

3.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SEVILLA

El planeamiento general vigente en Sevilla es el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006 y publicado en el BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006 y Texto Refundido

El PGOU de Sevilla establece en sus normas urbanísticas la siguiente ficha de desarrollo del ámbito:

normas urbanísticas

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	**SUS-DBP-05**	**HOSPITAL DE VALME**	
BARRIO CIUDAD **BP-2**	HOJA **14-23**	ÁREA DE REPARTO **BP-03/UZ**	APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4567 UA/m²**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
91.335	91.335	0	0,4567	40.782	37.539	4.171	-928

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,4800	43.841	35,00	320	153	12.235	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	1. Sistema General Viario Interior:
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235	SGV-DBP-05. Bulevar Bellavista - La Palmera
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576	
TOTAL	43.841				40.782	

CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)	3.989	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 55 m2suelo/100m2techo		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: -

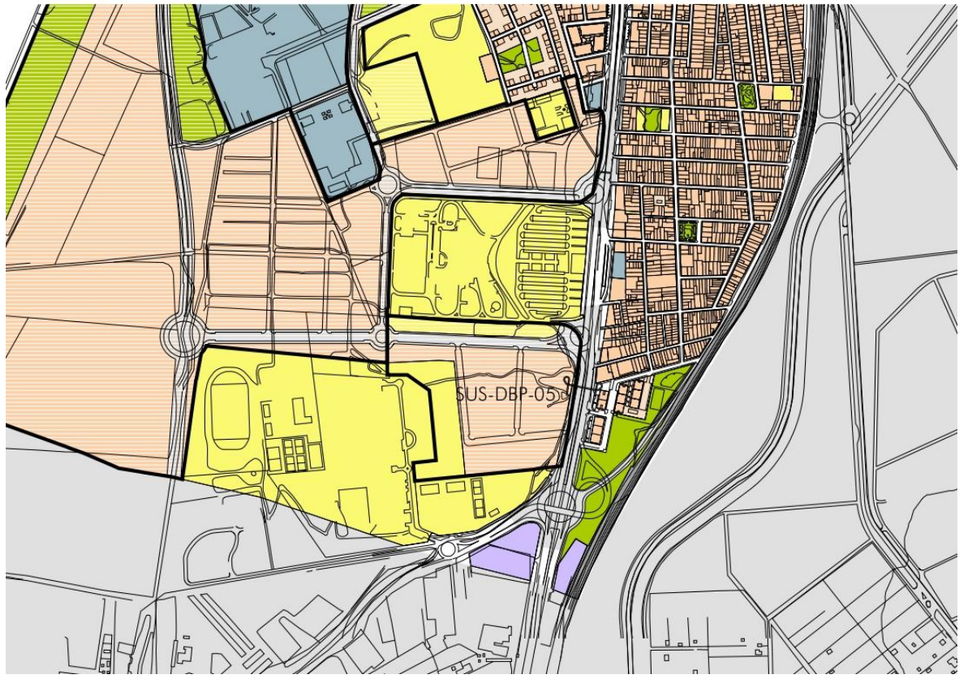
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

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

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



3.2.1 FLEXIBILIDAD APORTADA POR EL PGOU.

Para adaptar las determinaciones de planeamiento general a la realidad existente el Plan Parcial de Ordenación debe servirse del articulado del Plan General vigente que, proporcionan las herramientas suficientes para generar el modelo descrito en el marco conceptual. El plan permite flexibilizar y superponer distintas actividades, además de proporcionar un amplio abanico de usos compatibles derivados de los dos usos característicos que refuerzan la idea de ciudad diversa y compleja.

El artículo específico dedicado al Plan Parcial, 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación, es la principal herramienta para la interpretación y actualización de los parámetros urbanísticos planteados por el PGOU.

Redelimitación y Edificabilidad total.

Se ajusta la superficie real del sector de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado, en virtud del punto 11 del artículo 2.2.7 de las ordenanzas del P.GO.U. de Sevilla.

- Artículo 2.2.7.11.

> *Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5 % de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en el y resulte conveniente para su mejor ordenación.*

Trasvases.

A continuación, de acuerdo con el punto 8 d) del artículo 2.2.7., se podría realizar un trasvase del 15% de la edificabilidad de los usos pormenorizados.

- Artículo 2.2.7. 8. d)

> *d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.*

Incremento del número de viviendas protegidas.

Por último, puede incrementarse el número de viviendas asignadas al sector en un 5% imputando este aumento al número de viviendas protegidas, de acuerdo con el artículo 2.2.7.8 c)

- Artículo 2.2.7. 8. c)

> *c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse proporcionalmente las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.*

En aplicación de los artículos anteriormente citados se pueden ajustar los parámetros urbanísticos que podrían desarrollarse mediante el Plan Parcial de Ordenación conforme a las determinaciones de ordenación detallada del PGOU de Sevilla:

			Redistribución					
	Datos de partida		Artículo 2.2.7.11		Artículo 2.2.7. 8. d)		Artículo 2.2.7. 8. c)	
	Ficha de PGOU		Adaptación de la superficie		Trasvase edificabilidad		Incremento viviendas	
Superficie	91.335 m^2s		92.360 m^2s		92.360 m^2s		92.360 m^2s	
Uso característico:	Residencial		Residencial		Residencial		Residencial	
Edificabilidad Global:	0,48 m^2t/ m^2s		0,48 m^2t/ m^2s		0,48 m^2t/ m^2s		0,48 m^2t/ m^2s	
Edificabilidad total:	43.841 m^2t		44.333 m^2t		44.333 m^2t		44.333 m^2t	
Residencial:	37.264 m^2t	85%	37.682 m^2t	85%	35.466 m^2t	80%	35.466 m^2t	80%
Vivienda Libre:	21.971 m^2t	59%	22.217 m^2t	59%	20.002 m^2t	56%	20.002 m^2t	56%
Vivienda Protegida:	15.293 m^2t	41%	15.465 m^2t	41%	15.465 m^2t	44%	15.465 m^2t	44%
Servicios Terciarios	6.576 m^2t	15%	6.650 m^2t	15%	8.867 m^2t	20%	8.867 m^2t	20%
Densidad de viviendas	35,04 viv/ha		34,65 viv/ha		34,65 viv/ha		36,38 viv/ha	
Número máximo de viviendas	320		320		320		336	
Vivienda Libre:	167		167		167		167	
Vivienda Protegida:	153		153		153		169	

Dotaciones Locales:	55 $m^2s/100m^2t$	55 $m^2s/100m^2t$	55 $m^2s/100m^2t$	55 $m^2s/100m^2t$
Sistemas Generales incluidos:	3.989 m^2s	3.989 m^2s	3.989 m^2s	3.989 m^2s

3.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Se redacta este documento de Avance como Borrador del Plan Parcial de Ordenación para el sometimiento de la tramitación al procedimiento ambiental del marco de la Ley GICA y como inicio del procedimiento de tramitación de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-05 "Hospital de Valme".

La finalidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación será el establecimiento de la ordenación detallada en el ámbito conforme al planeamiento general vigente y legislación autonómica.

La ordenación detallada mantendrá el uso característico asignado como residencial. Así mismo, la edificabilidad global y el aprovechamiento medio del ámbito no se verán alteradas respecto a lo previsto en el PGOU de Sevilla.

Se tendrá en cuenta, que 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, no se alterará la edificabilidad de vivienda protegida para el total del ámbito asignado por el PGOU de Sevilla.

La ordenación promueve la ocupación racional del suelo, implantando un modelo de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana que promueve la ley LISTA.

4 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. MARCO NORMATIVO

Se fórmula 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).

Conforme con la Disposición Transitoria segunda de la LISTA todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley, en este sentido, el PGOU de Sevilla, es vigente y ejecutivo.

Por otro lado, de acuerdo con la Disposición Transitoria primera de la LISTA los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

Por tanto, la procedencia de la formulación del Plan Parcial de Ordenación del SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" está motivada en el desarrollo del planeamiento general vigente previsto para este suelo como un ámbito delimitado apto para la promoción de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

Se ha tenido en cuenta, que 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.

5 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS SINGULARES EXISTENTES

5.1 EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito se trata de un gran vacío dentro de latrama urbana al sur del municioio de Sevilla, en el barrio de Bellavista.

Cuenta con frente directo a la Avenida de Bellavista, y con construcciones destinadas a equipamiento en el extremo sur y oeste, sin formar parte del ámbito de desarrollo.

Las edificaciones y elementos singulares existentes dentro del ámbito aparecen representados a continuación:



En el entorno del límite este del ámbito, en contacto con el Complejo Educativo Blanco White, existe un eucaliptal de importante porte, con una cantidad próxima a los 244 pies de árbol.

En el interior del ámbito, en su límite norte, existe una bolsa de terrenos que en la actualidad se están usando como aparcamiento temporal y auxiliar para soportar la presión del hospital.

En su margen este del ámbito, se ha construido el acerado del viario sistema general viario, como cesión anticipada al Ayuntamiento de Sevilla.



En el entorno del ámbito:

Hospital Universitario Nuestra Señora de Valme, norte

Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Norte (N), que constituye límite físico y real del mismo. Dicha edificación en la actualidad mantiene su actividad sanitaria. Su acceso es desde el bulevar de Bellavista, antigua carretera N-4.

Dotaciones de la Fundación Blanco White, oeste

Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Suroeste (SO), que constituyen límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad docente; es un centro privado. Posee acceso desde la antigua carretera a Pineda.

IES Virgen de los Reyes, sur

El Instituto de Educación Secundaria Virgen de los Reyes es un centro docente público dedicado a la formación profesional y a la posterior integración laboral de la juventud de la provincia de Sevilla.

IES Bellavista, sur

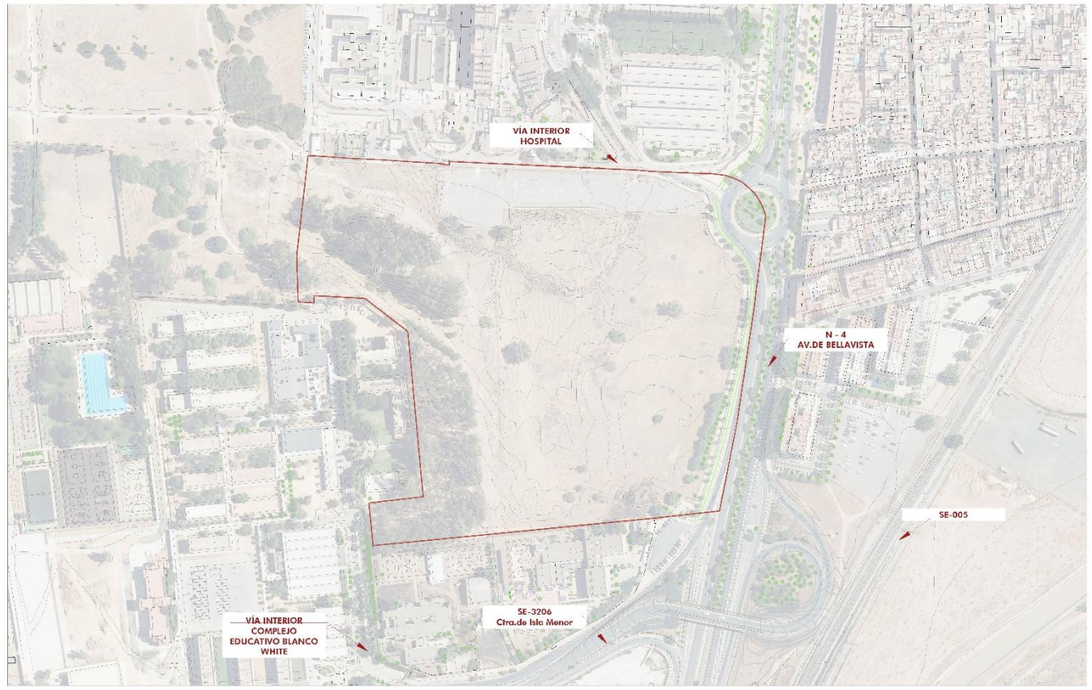
Edificación existente, exterior al ámbito, sita anexa a la linde Sur (S), que constituyen límite físico y real del mismo. Dicha edificación desarrolla la actividad docente; es un centro público.

5.2 RED VIARIA

Las vías principales que configuran el entorno del ámbito de SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" son la N-4, Av. de Bellavista y la Ctra. de Isla Menor de SE-324.

El tramo de travesía urbana de la antigua Nacional N-4, hoy Avenida de Bellavista, es el límite Este (E) del ámbito. Se trata de una vía urbana, calificada como Sistema General Viario por el PGOU de Sevilla, que cuenta con doble carril de circulación por sentido, mediana arbolada, carril bici y carril de incorporación a la carretera provincial SE-3226 Cta. Isla Mayor.

Parte de la superficie que ocupa delimitación del ámbito coincidente con este viario, ha sido cedido de manera anticipada mediante Convenio Urbanístico de 2.010 con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla para la puesta a disposición anticipadas de las parcelas destinadas a Sistema General Viario (ANEXO 3).



5.2.1 VIARIO EXISTENTE

Con fecha 3 de marzo de 2010 la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y la promotora INONSA, SL suscribieron el convenio urbanístico de gestión para la puesta a disposición anticipada de parcelas destinadas a sistema general viario con reconocimiento de reserva de aprovechamiento a favor de su titular, la promotora INONSA, en el sector del suelo urbanizable SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" del vigente PGOU de Sevilla

Este convenio consistía en:

(…) Que con motivo de la ejecución de las obras de la segunda fase del proyecto de remodelación de la travesía de la C.N. IV Bellavista 2a fase, ya contratadas por la gerencia de urbanismo y en fase de ejecución, éste organismo se ha dirigido a la promotora para manifestarle la necesidad de ocupar, anticipadamente a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del sector, una superficie total de 5.127,18 m2 a los cuales le corresponderían un aprovechamiento subjetivo en el sector de 2.107,43 unidades.

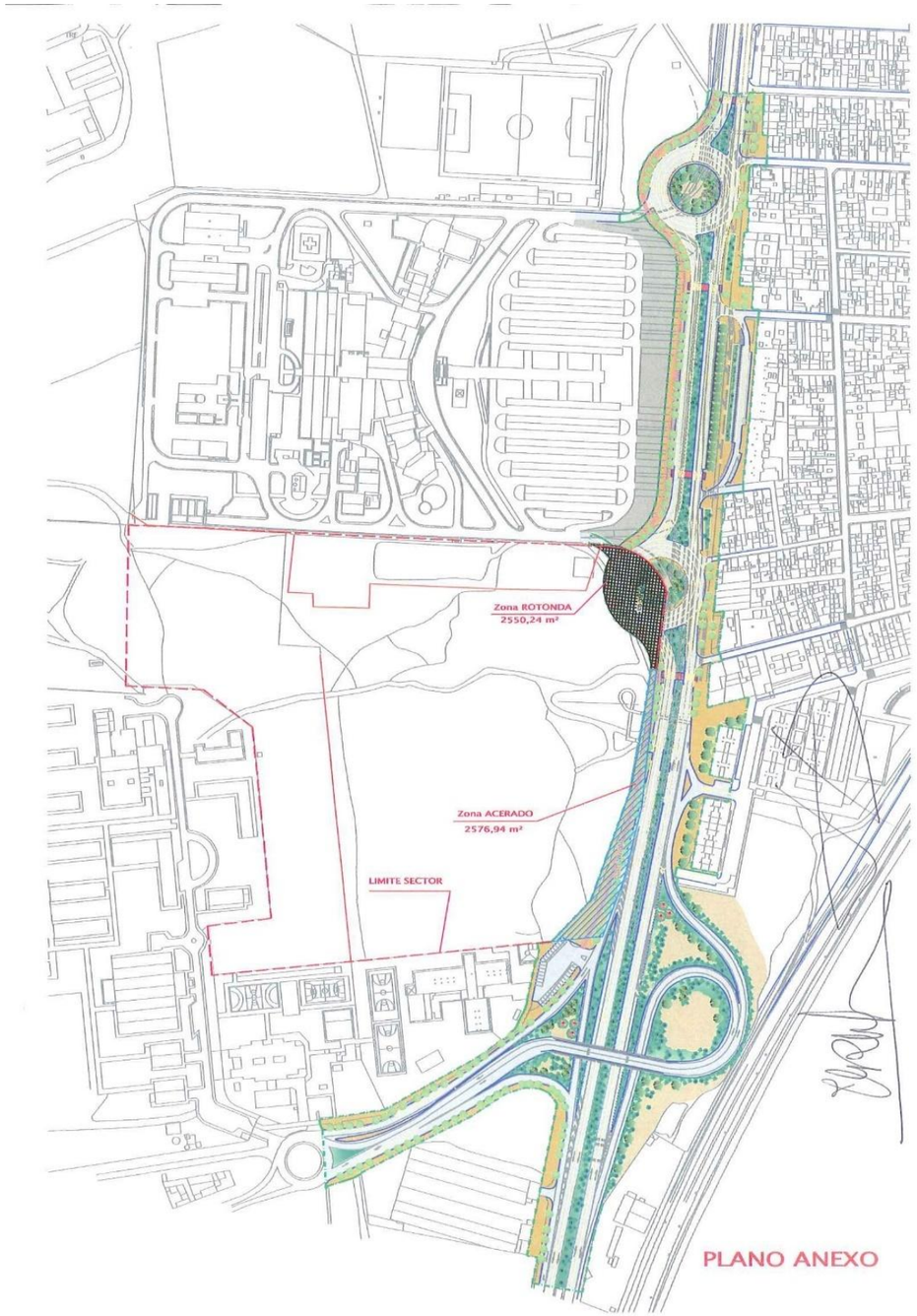


IMAG 2007 GOOGLE EARTH



IMAG 2024 GOOGLE EARTH

De dicha superficie, 2.550,24 rn2s (con un aprovechamiento subjetivo de 1.048,23 unidades) están afectados por la ejecución de la rotonda de acceso al Hospital de Valme; y una superficie de 2.576,94 m2s (con aprovechamiento objetivo de 1.059,20 unidades) está destinada a la ampliación de la calzada y el erado de la travesía de la C.N. IV en una franja de suelo que se extiende a lo del frente que presenta el Sector con la Avda. de Bellavista (antigua Nacional-IV), que se reflejan en el PLANO ANEXO.



5.3 FERROCARRIL

Próximo al ámbito se encuentra la línea de Cercanías de Sevilla C1- Lora del Río- Santa Justa- Utrera – Lebrija, con la estación de Bellavista como primera estación de línea.

Enlaza en la siguiente estación de Jardines de Hércules con el ramal ferroviario C-5 Jardines de Hércules – Santa Justa- Benacazón.

Aunque el ámbito se encuentra a una distancia de aproximadamente 135m desde la cota más cercana, no se ve afectado por el ferrocarril.

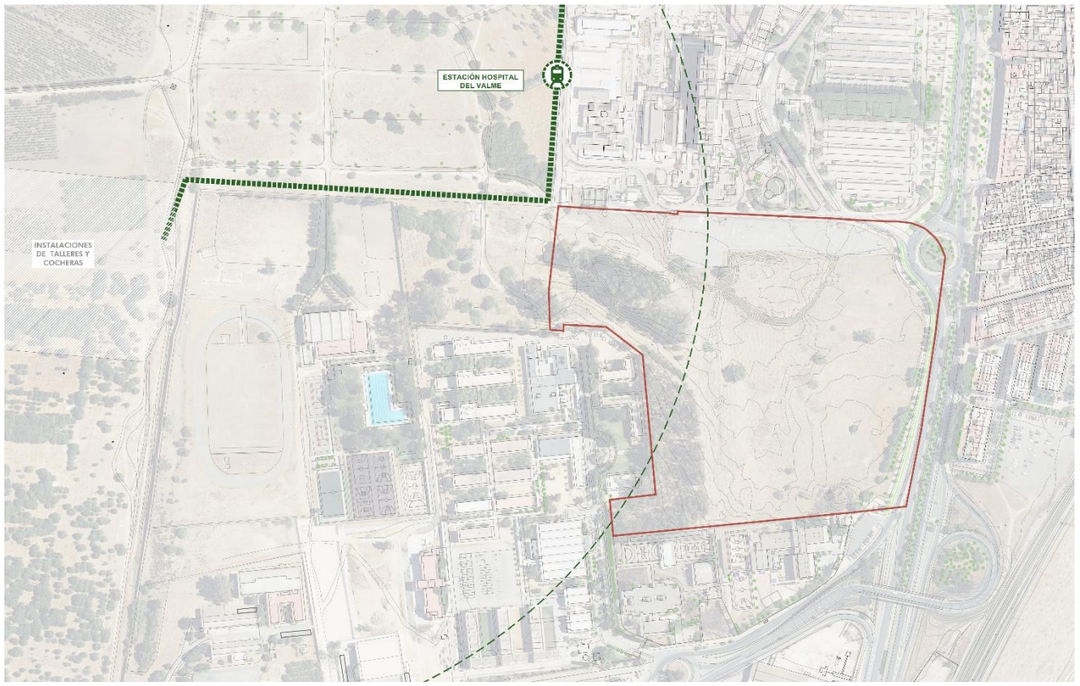


5.4 METRO LINEA 3

La línea 3 es una línea en construcción del Metro de Sevilla. Sus obras iniciaron en febrero de 2.023.

La línea cruzará en subterráneo la ciudad de norte a sur, desde el populoso barrio de Pino Montano hasta, al menos, Los Bermejales.

En la actualidad se está valorando su trazado de ampliación a hasta el Hospital de Valme, pudiéndose desarrollar colindando con el ámbito.



5.5 INFRAESTRUCTURAS

Los terrenos están cruzados por una línea eléctrica de alta tensión que afectan de modo importante a la ordenación del suelo. Por otra parte, en el borde oeste del área, hay diversas canalizaciones e instalaciones de agua potable y alcantarillado que forman parte del sistema general de la ciudad, que gestiona EMASESA.

5.5.1 INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Las líneas eléctricas que actualmente cruzan los terrenos son las siguientes:

- Línea aérea de 50-66 kV, que atraviesa el ámbito
- Línea aérea de 15 KV en la zona norte del ámbito

Existiendo dos casetas de transformación dentro de sus límites.

5.5.2 INSTALACIONES DE EMASESA.

En primer lugar, las **canalizaciones de abastecimiento** que cruzan los terrenos son las siguientes:

- Arteria de ø 1000 mm F.D. que discurre paralelo al cauce del Río Guadaíra por la margen izquierda del mismo.
- Canalización de ø 400 mm FD que proviene de la arteria anterior y discurre más al sur de la urbanización con dirección a la zona de Blanco White y a la parte sur del Hospital de Valme.
- Arteria de ø 200 mm FC, que deriva los anteriores y que discurre en dirección Sur al Hospital de Valme.
- En el punto donde deriva la anterior arteria, se encuentra en sentido opuesto (hacia el norte) una pequeña red de abastecimiento de ø 100 mm FC.
-

Los **colectores de saneamiento** que actualmente cruzan los terrenos son las siguientes:

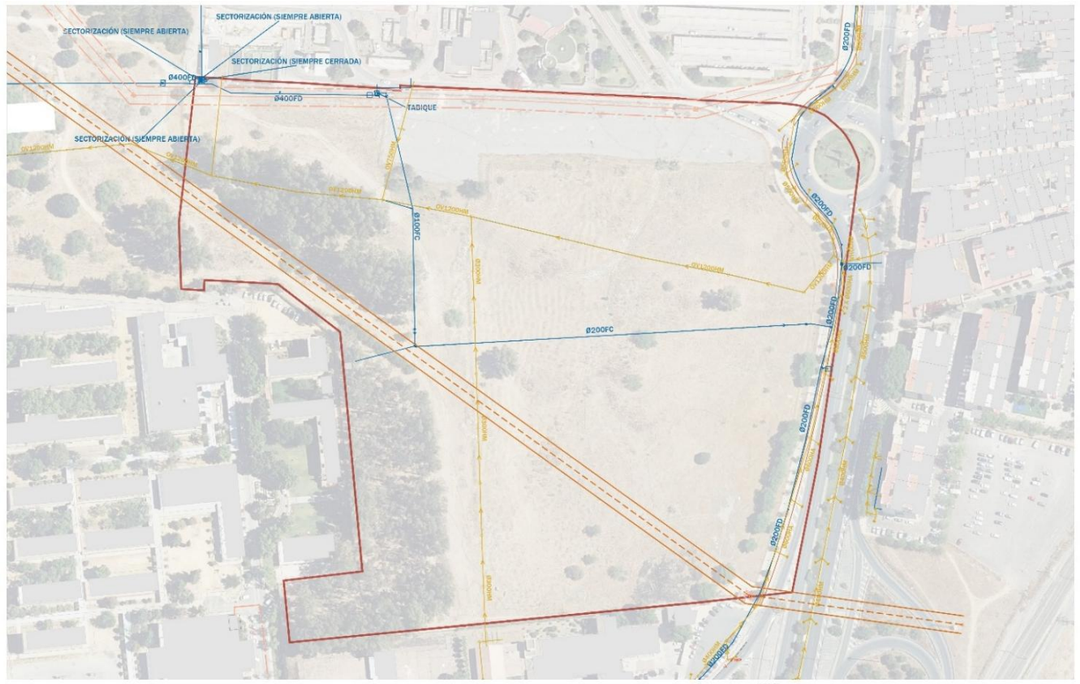
- Emisario Guadaíra: colector de ø 3700 mm de hormigón armado (H.A.), que discurre paralelo al encauzamiento del río Guadaíra por su margen izquierda y hace un by-pass al pasar junto a EBAR Tornillos, siguiendo su traza hasta la EDAR El Copero.

A este colector conectan otros que atraviesan la zona:

- Colector ø 1200 HM.

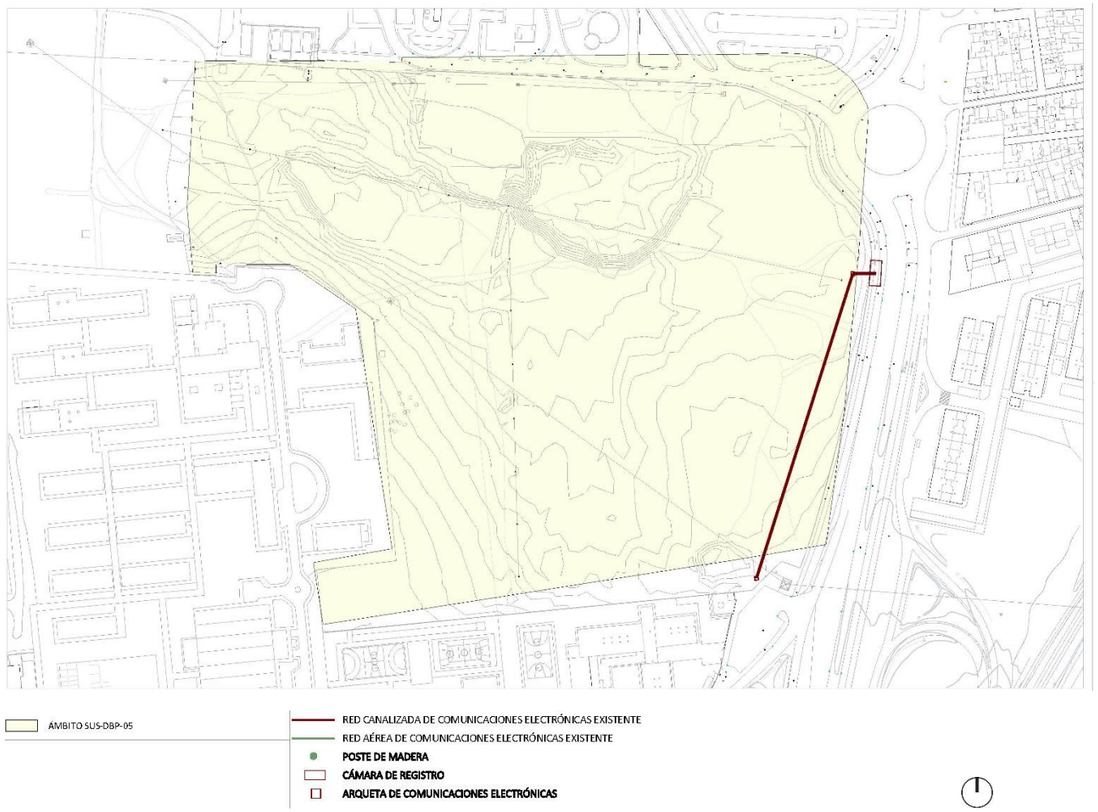
Del anterior colector, se conectan otros que atraviesan la zona a desarrollar, los cuales son:

- Colector ø 750 mm HM
- Colector ø 300 mm HM



5.5.3 TELECOMUNICACIONES

En la actualidad en los terrenos cruza una red telefónica

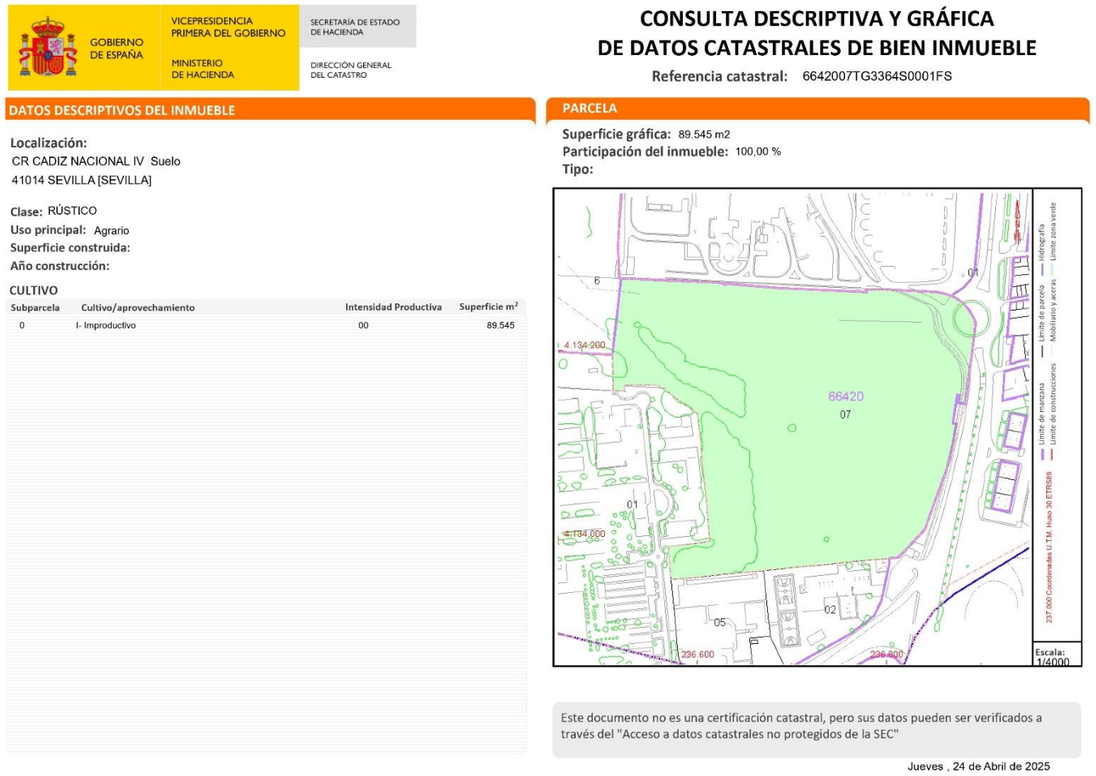


6 DATOS DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los terrenos corresponde a la mercantil SEDEÑO Y CERRUDO, S.L., con CIF B-11319084, con domicilio social en Polígono Industrial Tres Caminos, Parque Comercial, Calle Lisa, número 1.C.P. 11510, Puerto Real, Cádiz, representado por Don Adolfo Antonio Serrano Beardo, con DNI 34.048.460-L.

Los terrenos que forman parte del ámbito del presente documento corresponden con FINCA DE SEVILLA Nº: 18880 del Registro de la Propiedad Número 2 de Dos Hermanas, cuya referencia catastral es 6642007TG3364S0001FS.

Se incluyen la nota simple y ficha catastral en los anexos de este documento.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6642007TG3364S0001FS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CADIZ NACIONAL IV Suelo
41014 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	89.545

PARCELA

Superficie gráfica: 89.545 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 24 de Abril de 2025

Parcela Catastral 6642007TG3364S0001FS.

7 PRINCIPALES AFECCIONES

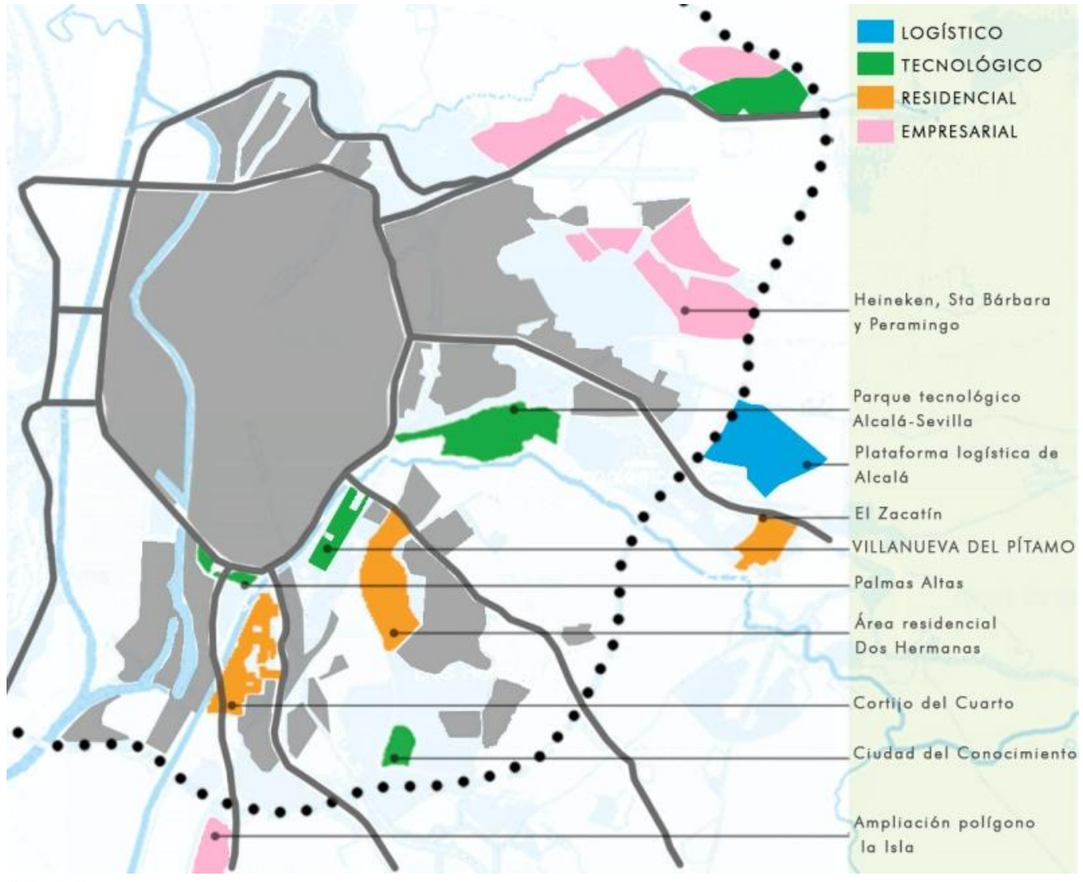
7.1 TERRITORIALES

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

El Plan de Ordenación del Territorio de Sevilla aprobado en el DECRETO 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento es el instrumento de ordenación territorial que articula los crecimientos de amplio anillo metropolitano de Sevilla. Que alcanza un radio de más de 40 kilómetros, caracterizado por un sistema urbano diverso.

El Plan incorpora al sistema de asentamientos como Área de Oportunidad de carácter metropolitano los ámbitos que tienen como finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.

Establece para el entorno del ámbito del presente documento, sin llegar a incluir a éste, en los suelos clasificados en el PGOU como urbanizables sectorizados SUS-DBP-03 "Cortijo del Cuarto Norte" y SUS-DBP-04 "Cortijo del Cuarto Sur", un área de oportunidad residencial.

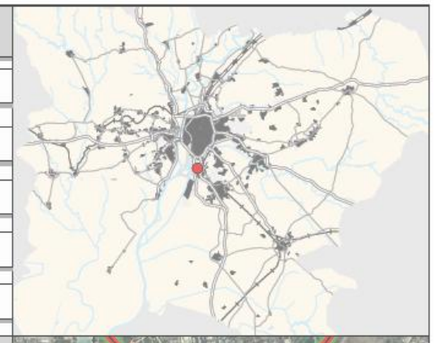


El documento del **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** (en adelante POTAUS), incluye la totalidad de la actuación del Cortijo de Cuarto como un Área de Oportunidad Residencial "**R20. Cortijo del Cuarto**", inscrita en los términos de Sevilla y Dos Hermanas. Para la misma determina una superficie de 155 hectáreas a desarrollar en tipo de área residencial y de acuerdo al planeamiento vigente: el PGOU de Sevilla de 2006 y el PGOU de Dos Hermanas de 2002, calificándose como suelo urbanizable sectorizado.

El total de la actuación del Cortijo del Cuarto está comprendido por los suelos del SUS-DBP-03 "Cortijo del Cuarto Norte", SUS-DBP-04 "Cortijo del Cuarto Sur", del PGOU de Sevilla y SEN-3 "Cortijo del Cuarto", del PGOU de Dos Hermanas.

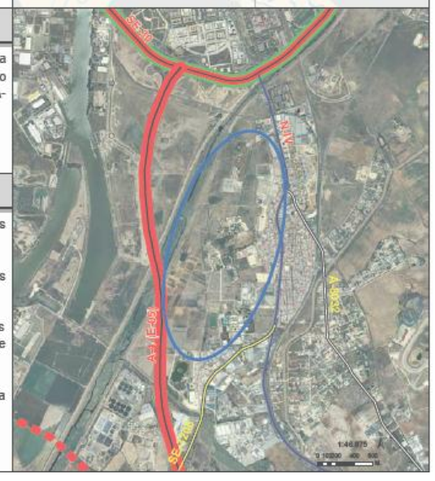
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R20. Cortijo del Cuarto
MUNICIPIO	Sevilla / Dos Hermanas
SUPERFICIE	155 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU Sevilla 2006 / PGOU Dos Hermanas 2002. Suelo urbanizable programado.
TIPO DE ÁREA	Residencial.



JUSTIFICACIÓN

Las estrategias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para la reestructuración de la zona sur del municipio de Sevilla se basa en los desarrollos residenciales en torno al cauce del río Guadaíra. La zona de Cortijo del Cuarto permitirá renovar el tejido social de esta zona y dotar de servicios al barrio contiguo de Bellavista. Su accesibilidad queda garantizada por la variante de la A-4 y la prolongación de la Avenida de la Raza.



CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- La ordenación debe asignar una edificabilidad residencial para un parque aproximado de 6000 viviendas, de las cuales, al menos el 50% serán protegidas.

- El desarrollo del área se realizará de acuerdo con los criterios y determinaciones sobre usos y demás parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de Sevilla y Dos Hermanas.

- El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo parque urbano en el entorno de le Ermita de Valme y pasillos verdes que aseguren la accesibilidad a las márgenes del Guadaíra. Igualmente los espacios libres deben integrar la zona de reserva arqueológica del yacimiento Cortijo de Cuarto.

- El borde oriental debe asegurar la integración con las zonas urbanas ya existentes de Bellavista. El viario estructurante de la actuación deberá incluir el trazado de una plataforma reservada para el transporte público.

- La ordenación deberá considerar e incorporar la zona de cautela establecida por este Plan para el viario de gran capacidad.

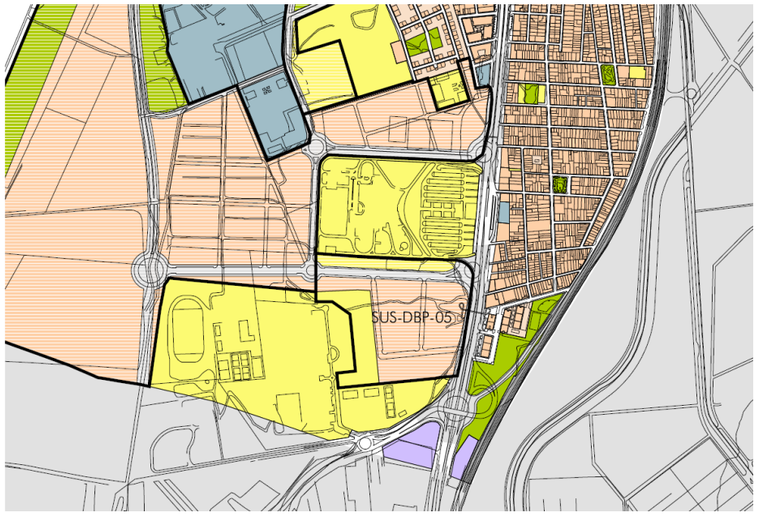
7.1.2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA 2006

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.

El PGOU plantea en este ámbito un desarrollo residencial para colmatar un vacío urbano en el frente de la Avenida de Bellavista, junto al Hospital de Valme, que se corresponde con los suelos urbanizables no desarrollados, SUNP-GU-3, del PGOU-87., clasificándolo el PGOU de 2006 como suelo urbanizable sectorizado SUS-DBP-05 "Hospital de Valme"

Su ordenación debe propiciar la apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione al núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira. Dicho eje se debe formalizar como vía paisajística arbolada, resolviendo el contacto con los suelos dotacionales de la Fundación Blanco White y formalizar este nuevo frente urbano.





IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-05 HOSPITAL DE VALME

BARRIO CIUDAD	BP-2	HOJA	14-23	ÁREA DE REPARTO	BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4567 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
91.335	91.335	0	0,4567	40.782	37.539	4.171	-928

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,4800	43.841	35,00	320	153	12.235	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-05. Bulevar Bellavista - La Palmera
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235	
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576	
TOTAL	43.841				40.782	

CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M^2)	3.989	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 55 m2suelo/100m2techo		

7.2 AMBIENTALES

7.2.1 MEDIO ABIÓTICO

7.2.1.1 ATMÓSFERA

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 y la relativa proximidad.

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. Este tipo de maquinaria suele contar con motores diésel 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.

7.2.1.2 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.

7.2.1.3 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.

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.

7.2.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

7.2.2.1 VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA

El valor ecológico que tiene cercano es la rivera del guardaría la cual alberga principalmente especies vegetales arbóreas, arbustivas y herbáceas. Destacan algarrobos, tarajes, salicáceas, olmos y eucaliptos. Además, es colindante con un conocido pinar. Esta vegetación realiza unas importantes funciones ecológicas para un entorno muy modificado y constituye un reducto paisajístico.

En el ámbito especifico se identifican comunidades vegetales naturales como el eucaliptal ubicado en dirección Sur-Norte entre la alambrada y los edificios de/ CE. Blanco White.

No se identifican afecciones sobre especies singulares de flora. La mayor parte del ámbito no tiene actualmente un uso muy definido; en general tiene uso de pastizal, salvo la zona usada provisionalmente como aparcamiento en superficie, 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.

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.

7.2.2.2 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.
- No se identifican afecciones respecto al Dominio Público Hidráulico.
- No se identifican potenciales afecciones sobre la vía pecuaria (Cañada Real de la Isla Menor) limítrofe al ámbito, ya que se encuentra desafectada. Sin embargo, la ordenación detallada del ámbito de estudio deberá proponer las medidas adecuadas para el mantenimiento de su trazado y funcionalidad. En este sentido, destacar que la ordenación localiza espacios libres sobre la vía pecuaria Cañada Real de la Isla Menor.

7.2.2.3 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 en el avance, 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:

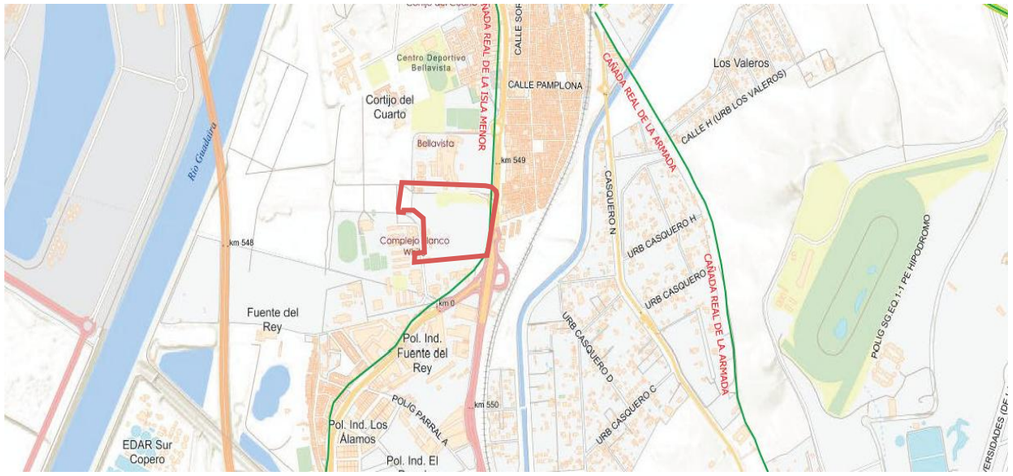
1. Parque contiguo a la N-4
2. Parque que acoge el eucaliptal existente

7.3 SECTORIALES

7.3.1 VÍAS PECUARIAS

En relación con las vías pecuarias, se identifican en el ámbito de estudio las siguientes:

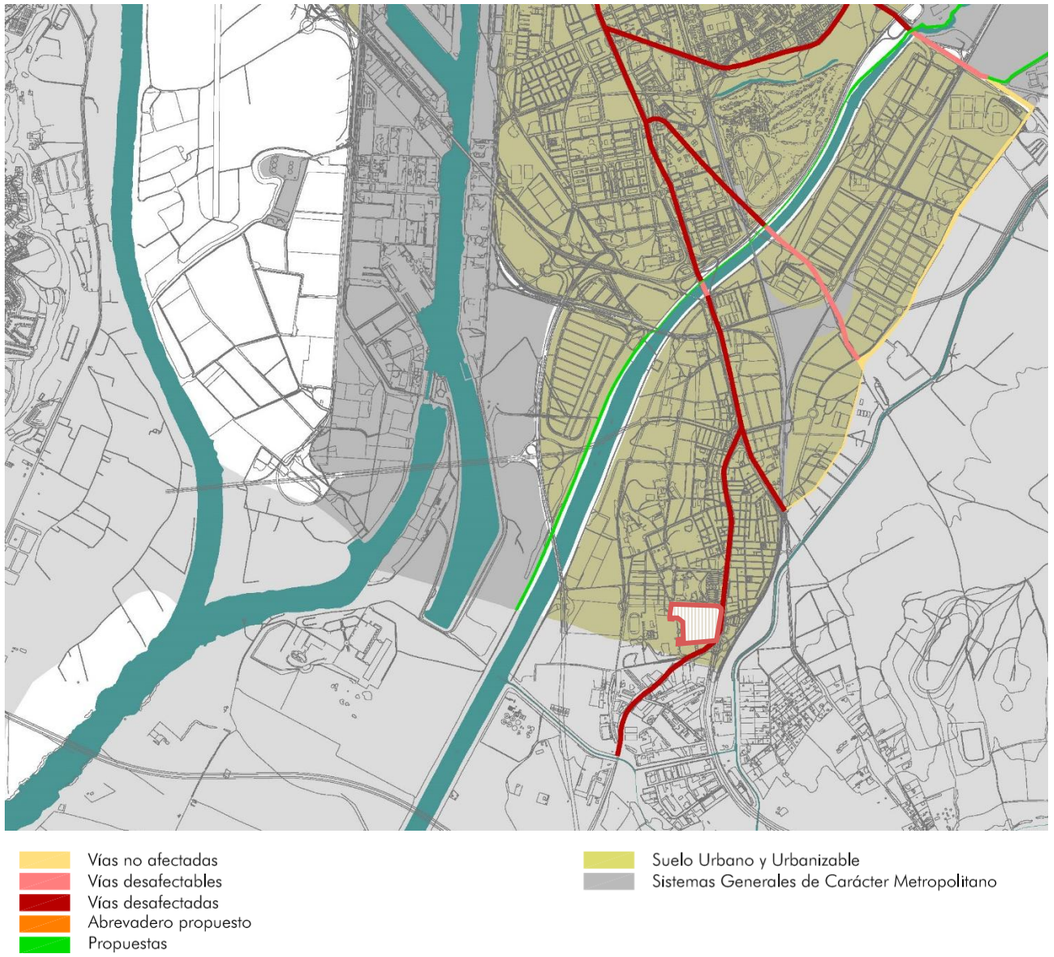
- Cañada Real de la Isla Menor, en la zona Este



Vías pecuarias en la zona de estudio. Fuente. Visor REDIAM.

La vía pecuaria Cañada Real de la Isla Menor. Arranca de la Cañada Real de la Armada en el sitio de la nueva Venta de Antequera y, cogiendo la carretera a la Isla, sigue por entre terrenos que pertenecieron a Itálica Isabelina con edificaciones dentro de la Cañada, dejando a la izquierda el Barrio de Bellas Vistas. Sigue después por derecha con la Dehesa de Cuartos y por izquierda San Antonio saliendo de este término continuando por el de Dos Hermanas. Su dirección aproximada es de NE. a SO. Su longitud es de unos 1.500 metros. Su anchura es de noventa varas (75,22 metros). Se propone su reducción a Vereda con veinticinco varas (20,89 metros) comprendiendo en ésta la carretera y en los sitios de edificación con las que actualmente tiene.

No obstante, según el PGOU la vía pecuaria que atraviesa el sector se encuentra desafectada. Por tanto, no se producen afecciones a vías pecuarias.



El sistema viapecuario Ordenación Estructural PGOU. Fuente gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO

7.3.2 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

No se identifican yacimientos arqueológicos en el plano del P.G.O.U. de Protección Arqueológica: Ámbito periférico del PGOU, donde se recogen las zonas de protección del término municipal, afección arqueológica.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el Art. 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y Art. 9.11 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía.

7.3.3 CARRETERAS

El tramo de travesía urbana de la Antigua Nacional N-4, hoy bulevar de Bellavista es el límite Este (E) del ámbito. Se trata de una vía urbana, calificada como Sistema General Viario por el PGOU de Sevilla, que cuenta con doble carril de circulación por sentido, mediana arbolada, carril bici y carril de incorporación a la carretera provincial SE-3226 Cta. Isla Mayor.

En la actualidad esta vía de acceso a la ciudad forma parte del sistema general viario del municipio, concretamente, como Viario Radial de Conexión Urbana, concretamente es el eje formado por el acceso norte, la calle Torneo, Paseo Colón y la Palmera hasta Bellavista. Incluye el sistema general viario de nueva ejecución SGV-DBP-05 "BULEVAR BELLAVISTA - LA PALMERA", desde Bellavista hasta la reforma del enlace entre SE-30 y la avda. de Jerez. Por tanto, no existe afección de carretera ya que las competencias que sobre esta antigua carretera nacional se encuentra trasferidas al Ayuntamiento de Sevilla, como parte de su sistema general viario.



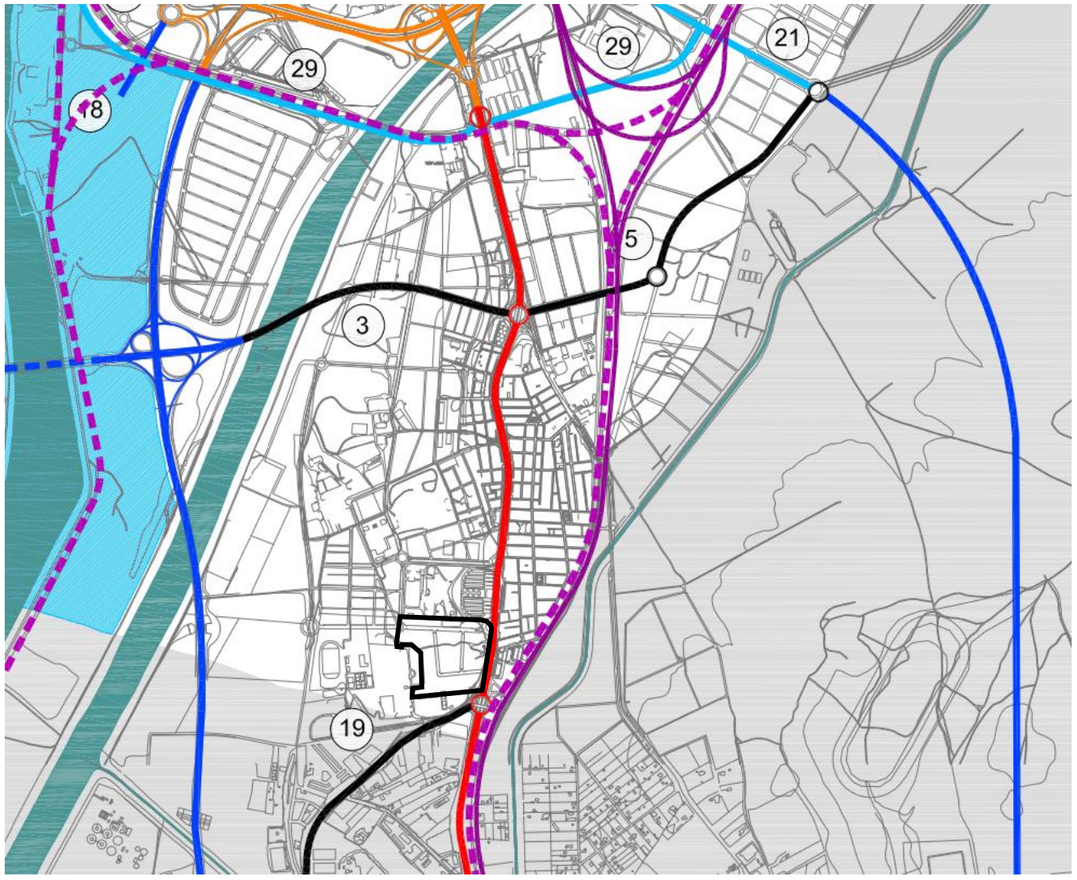
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
  - PARQUE FLUVIAL. DÁRSENA DEL GUADALQUIVIR
- SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
  - DELIMITACIÓN TRANSITORIA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO
  - DELIMITACIÓN TRANSITORIA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES

o.e.04

escala 1/20.000



VIARIO PRINCIPAL METROPOLITANO (VPM)

- Circunvalación Metropolitana SE-40
- Ejes de acceso de primer orden
- Ronda de distribución metropolitana
- Ejes conectores metropolitanos
- Vías complementarias de accesibilidad metropolitana

VIARIO PRINCIPAL URBANO (VPU)

- Vias radiales de conexión urbana
- Vias y rondas de distribución urbana

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD: SISTEMA GENERAL VIARIO
Y APARCAMIENTOS PRINCIPALES. TRANSPORTES DE MERCANCÍAS

o.e.07

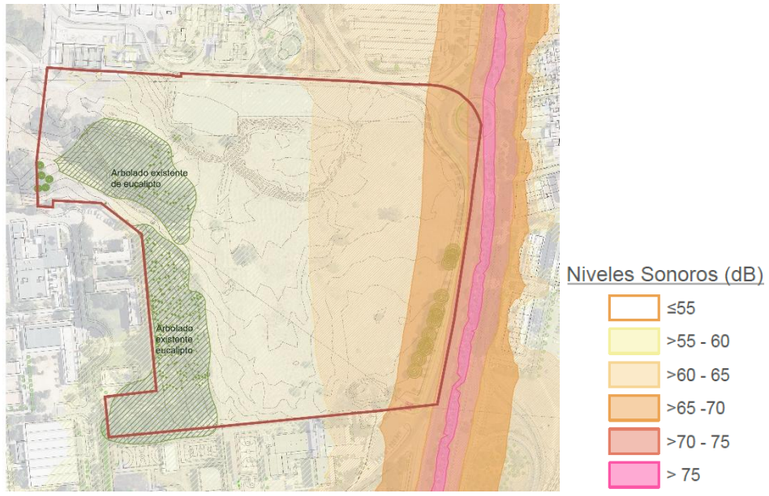
escala 1/20.000

7.3.4 RUIDOS

Conforme con el artículo 11.1 del 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, el Plan Parcial incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas.

En este sentido, se incluirá de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, los correspondientes mapas de isófonas y las zonas de conflicto resultantes.

En este Avance de Plan Parcial de Ordenación se ha tomado como referencia el Mapa de Ruido del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.



Para la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas se ha tenido en cuenta el Real Decreto 1367/2007 del Ruido, y los criterios que en él se marcan para subdividir el territorio en zonas homogéneas en atención al uso ya consolidado o previsto. Se toma el ámbito como Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

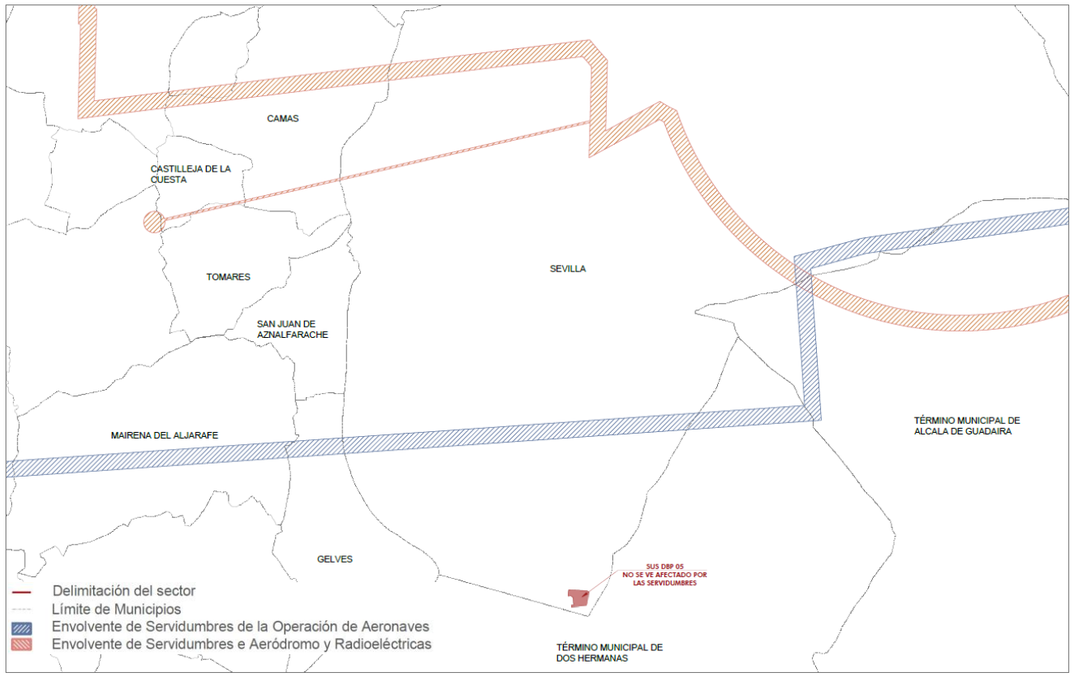
El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

7.3.5 CAUCES HIDRÁULICOS

No existen en el ámbito cauces hidráulicos, por lo que no existe afección a cauce hidráulico.

7.3.6 AVIACIÓN

Conforme con el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla y sus instalaciones radioeléctricas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, el ámbito del SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" no se encuentra afectado por la servidumbre de operaciones de aeronaves ni de aeródromo y radioeléctricas según delimitación del ámbito superpuesta con el plano 1 Hoja 1- Términos municipales afectados por las servidumbres.



8 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

Tal y como determina el PGOU de Sevilla estos suelos suponen una oportunidad para desarrollar un nuevo crecimiento para colmatar un vacío en la trama urbana en el frente la Avenida de Bellavista, junto al Hospital de Valme.

La organización del espacio deberá facilitar la creación de un eje transversal de este a oeste que conecte el área consolidada de Bellavista con los espacios libres cercanos al río Guadaira. Este eje debe desarrollarse como una vía paisajística arbolada, estableciendo una transición adecuada con los terrenos destinados a la Fundación Banco White y configurando así un nuevo frente urbano.

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 las determinaciones de ordenación urbanística detallada y los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la sección 3ª y 4ª del 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.
- Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la Ley y el Reglamento.

Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV del RGLISTA.

- La reserva de suelo para vivienda protegida cumplirá el mínimo establecido 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. Asimismo, se deberá respetar la edificabilidad de vivienda protegida asignada por el PGOU para este ámbito.
- Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del ámbito en relación con los suelos dotacionales de la Fundación Blanco White recuperando el mayor número de árboles existentes.

<u>Bases para la ordenación</u>

Sobre la afección sectorial de ruido

La ordenación tendrá en cuenta el mapa de ruidos del PGOU de Sevilla, implementando las actuaciones que sean necesarias para conseguir los criterios de calidad acústica de la ley de ruido.

Sobre la vegetación existente

La ordenación respetará y pondrá en valor la mayor superficie posible de la masa arbolada existente.



Criterios sobre movilidad interior

- La ordenación deberá propiciar la apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione el núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira. Dicho eje se debe formalizar como vía paisajística arbolada, resolviendo el contacto con los suelos dotacionales de la Fundación Banco White y formalizar este nuevo frente urbano.
- La ordenación potenciará la accesibilidad peatonal y ciclista.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular la ordenación 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, se ajustará al mínimo legal exigible.
- La red interna de carriles bici conectará con los ámbitos colindantes del SUS-DBP-04, barrio de Bellavista y hospital de Valme.

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 para el plan parcial:

- 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
- 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 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".

En este sentido,se han identificado "Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad" que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los ODS y sus metas.

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

Se identificarán las vinculaciones con Dos Hermanas y Sevilla en relación con el transporte, la prestación de servicios y los equipamientos comunitarios, que permita evaluar el grado de cohesión territorial.

Se establecerán para la relación del ámbito con la ciudad la forma de compartir servicios y dotaciones.

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

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

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

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

Identificación de áreas

La delimitación cumple con niveles de población suficientes para alcanzar los umbrales requeridos para implementar dotaciones básicas.

Continuidad con la trama urbana

La trama urbana articulará el ámbito con Bellavista y el resto de la ciudad y se garantiza suficientemente la continuidad y la conexión entre ellas

Se minimizará la afección que produce el efecto barrerá del bulevar de Bellavista con la ordenación propuesta.

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

Se regularizará la discontinuidad actual de la trama urbana por la presencia de un vacío en desuso 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.

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

La intervención de transformación promueve en esta área residencial una densidad que garantiza el uso adecuado de las dotaciones y servicios comunitarios.

Ciudad de proximidad

El ámbito cuenta con elementos identitarios como plazas, espacios públicos o edificios que son protegidos por el planeamiento.

Se diseña una red de espacios públicos a nivel de barrio o áreas urbanas de acceso fácil que permiten 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 será compatible con recursos naturales, paisajísticos y culturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor.

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 o 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

Los espacios libres y zonas verdes crearán una red. Las distintas zonas verdes delimitadas estarán 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 tendrá conexión con el medio rural.

Se 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, como los árboles existentes en la zona en colindancia con la Fundación Blanco White, estarán integrados en el sistema de espacios libres.

La reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres contarán 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 reservas dotacionales de acuerdo con el uso al que se destinan los terrenos, cumpliendo con los estándares previstos.

La reserva de terrenos para equipamientos comunitarios contará 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 se ubicarán a distancia adecuada de las zonas residenciales que atienden y adecuada para desplazamientos peatonales y a la capacidad de desplazamiento autónomo del usuario.

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

La ubicación de los equipamientos comunitarios será tal que el ámbito de servicio sea inferior a los 1,5 Km.

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

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

La vivienda protegida se distribuirá de 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.

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.

La trama urbana prevé la formación de una red de uso mediante bicicleta segura, integrando el movimiento en bicicleta mediante carriles específicos para este tipo de movilidad en las vías principales, permitiendo la conexión entre zonas urbanas.

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 prevén aparcamientos disuasorios en lugares de bajo valor paisajístico.

Se prevé la intermodalidad de la red de transporte colectivo con 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 garantizará el consumo de la población y de los nuevos crecimientos conforme los estándares de aplicación.

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

Se prevén las instalaciones necesarias para atender las nuevas demandas.

Las ordenanzas adoptan medidas para el ahorro de agua.

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

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

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

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

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

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

Las ordenanzas establecerán 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 atenderá a la totalidad del área urbana.

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

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

Las ordenanzas regularán 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 red de telecomunicaciones

Se considerará y dimensionará la red de telecomunicaciones necesarias para dar cobertura al ámbito del plan.

ESTRATEGIA 9. FAVORECER UNA ECONOMÍA SOSTENIBLE

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

Se regulará los usos compatibles con el uso residencial.

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 INTRODUCCIÓN

Este Documento de Avance incorpora de forma detallada el contenido exigido por el artículo 77 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). En este sentido, se procede a la identificación y exposición sistemática de las diferentes alternativas que se consideran razonables, viables tanto desde el punto de vista técnico como ambiental. Entre dichas opciones debe contemplarse necesariamente la denominada alternativa cero, la cual hace referencia a la hipótesis de no llevar a cabo el planeamiento propuesto, es decir, mantener la situación actual sin intervención urbanística alguna.

En el apartado correspondiente a la descripción de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, se incluirá una caracterización exhaustiva y fundamentada de cada una de las alternativas analizadas. Dicha descripción deberá estar estructurada de acuerdo con los objetivos estratégicos del planeamiento y referida específicamente al ámbito territorial sobre el que se proyecta su aplicación. Así mismo, se elaborará un estudio comparativo riguroso entre las diferentes alternativas, lo que permitirá valorar sus respectivas ventajas e inconvenientes, tanto a corto como a largo plazo.

Las alternativas seleccionadas deberán estar claramente identificadas y justificadas mediante un análisis previo de la fragilidad del medio físico, considerando aspectos como la vulnerabilidad ambiental, la capacidad de acogida del territorio, la conservación de los valores naturales existentes y la compatibilidad de los usos propuestos. Además, deberán ser evaluadas en función de las previsiones de crecimiento poblacional y urbanístico, atendiendo a criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia en el uso de los recursos, y coherencia con los objetivos generales del planeamiento urbano.

Cada una de las alternativas deberá ir acompañada de la correspondiente documentación cartográfica, que refleje gráficamente su implantación y los efectos previsibles sobre el territorio, facilitando así su interpretación y análisis técnico.

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación, tal y como establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación, y contendrá al menos la documentación requerida en el Anexo II.B de la Ley 7/2007.

Así mismo, en el apartado de identificación y valoración de impactos, se realizará un examen y valoración de cada una de las alternativas estudiadas, justificándose la alternativa elegida y debiéndose incluir en la memoria del documento de planeamiento los criterios de selección de la alternativa escogida.

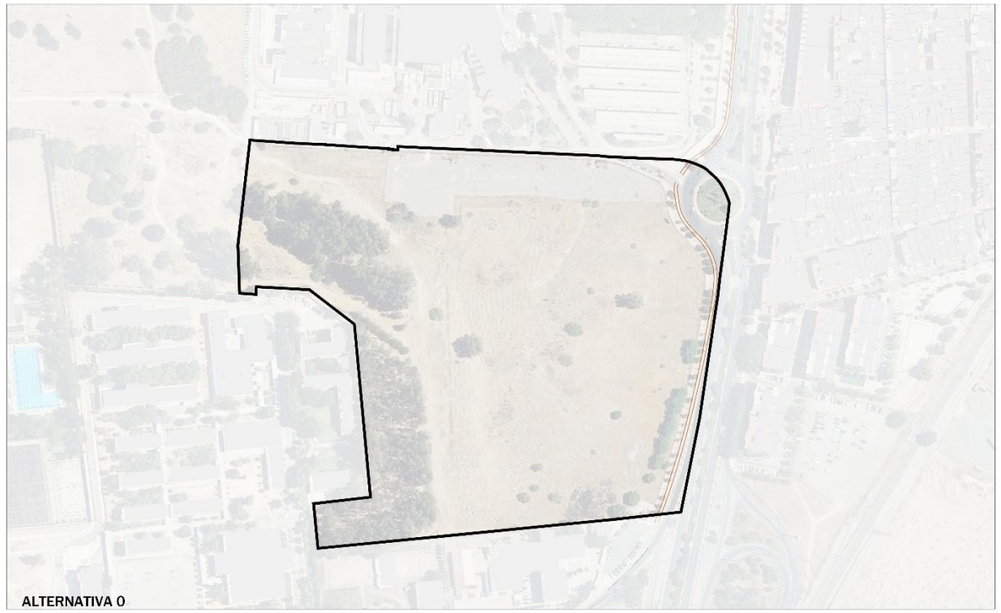
Además, se identificarán y valorarán los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelos y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

Además, se incluirá de manera detallada el apartado de descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, de los residuos y la energía. Se tendrá en cuenta las afecciones que pudieran producirse por las infraestructuras, servicios y dotaciones que precisarán las edificaciones.

Los objetivos ambientales que se definan se incorporarán entre los objetivos del documento del Plan Parcial de Ordenación.

9.2 ALTERNATIVA O

La alternativo 0 de ordenación supone la no ejecución del planeamiento de desarrollo, es decir, la no ejecución del Plan Parcial de Ordenación y, en consecuencia, directa, el mantenimiento de este vacío urbano en la situación actual de colindancia sobre la gran infraestructura viaria de articulación urbana, el equipamiento metropolitano del hospital y lo suelos dotacionales de la Fundación Blanco White.



Superficie	92.360 m²s
Uso característico:	-
Edificabilidad Global:	-
Edificabilidad total:	-
Residencial:	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-
Servicios Terciarios	-
Densidad de viviendas	-
Número máximo de viviendas	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-

Esta alternativa 0 es la opción que implica mantener el suelo sin intervención urbanística, es decir, no llevar a cabo actividades de construcción y urbanización en el área en cuestión. Esto corresponde a su preservación como suelo vacío, dentro de la trama urbana, sin uso concreto.

Esta alternativa supone mantener el suelo libre de urbanización que pueda contribuir a la conservación de espacios naturales, biodiversidad y recursos ecológicos, como la regulación del clima, la purificación del aire y la conservación del agua.

Desde el punto de vista medioambiental, no genera nuevos impactos ambientales negativos más allá de los existentes, es decir, la no ejecución del desarrollo implica mantener las condiciones ambientales existentes, sin comprender otros impactos negativos.

La no ejecución del planeamiento no requiere el uso de materiales ni consumo de recursos naturales ni de mano de obra, puesto que se opta por no actuar, por los que desde el punto de vista económico tiene un coste cero.

No obstante, en este entorno con alta demanda de vivienda, en esta alternativa 0, no desarrollar urbanísticamente este ámbito contribuye a no desarrollar vivienda que atienda las necesiadades sociales, elevando los precios de alquiler y compra, lo que podría afectar a las personas con menores ingresos de lo barrios próximos.

El no desarrollo del ámbito supone la no integración de los terrenos en el nuevo contexto urbano previsto para el crecimiento de esta zona de la ciudad, quedando como un vacío en la trama urbana.

Sin el desarrollo de estos suelos, se mantiene un vacío histórico, desaprovechando la oportunidad de ordenar un ámbito que articula los espacios naturales del Guadaira y su futura puesta en valor, con el núcleo urbano de Bellavista.

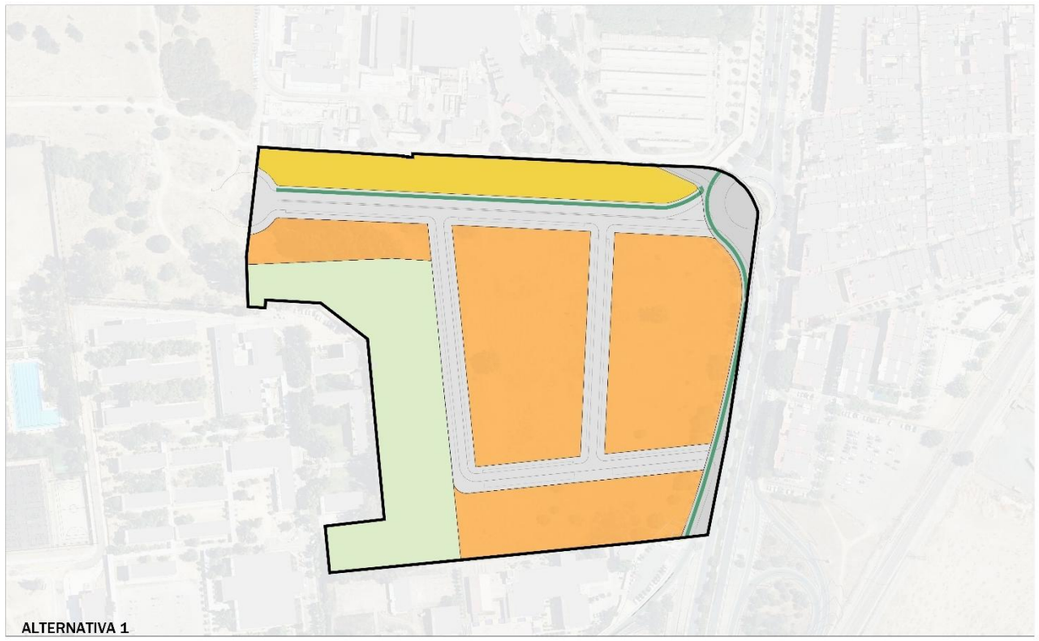
9.3 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 de ordenación se propone como la materialización concreta de las previsiones del PGOU tanto para los parámetros y determinaciones de ordenación general, así como aquellos que se refieren a la ordenación detallada del ámbito.

Esta alternativa parte de toma las condiciones de desarrollo previstas en el PGOU de Sevilla para el suelo urbanizable sectorizado SUS-DBP-05 "Hospital de Valme", considerando el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, conforme a la disposición transitoria segunda del RGLISTA para actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

En este sentido, se respetan 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.

La ordenación mantiene la estructura de usos prevista en el PGOU, donde el uso residencial es mayoritario, con una elevada relevancia respecto a la edificabilidad total del ámbito, dejando para servicios terciarios un porcentaje minonitario de la edificabilidad total. La distribución de los usos residenciales mantiene la distribución asignada a vivienda protegida, por encima del 40% de la ley de vivienda estatal. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las normas urbanísticas del PGOU, se permiten 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.



Superficie	92.360 m^2s		
Uso característico:	Residencial		
Edificabilidad Global:	0,48 m^2t/ m^2s		
Edificabilidad total:	44.333 m^2t		
Residencial:	35.466 m^2t		80%
Vivienda Libre:	20.002 m^2t	56%	
Vivienda Protegida:	15.465 m^2t	44%	
Servicios Terciarios	8.867 m^2t		20%
Densidad de viviendas	36,38 viv/ha		
Número máximo de viviendas	336		
Vivienda Libre:	167		
Vivienda Protegida:	169		

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

Sistemas generales incluidos (m^2) viario 3.989 espacios libres: -

Dotaciones locales (total) 55 m^2suelo/100m^2techo

Descripción de la alternativa de ordenación

La distribución de usos residenciales supera el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total del ámbito para vivienda protegida.

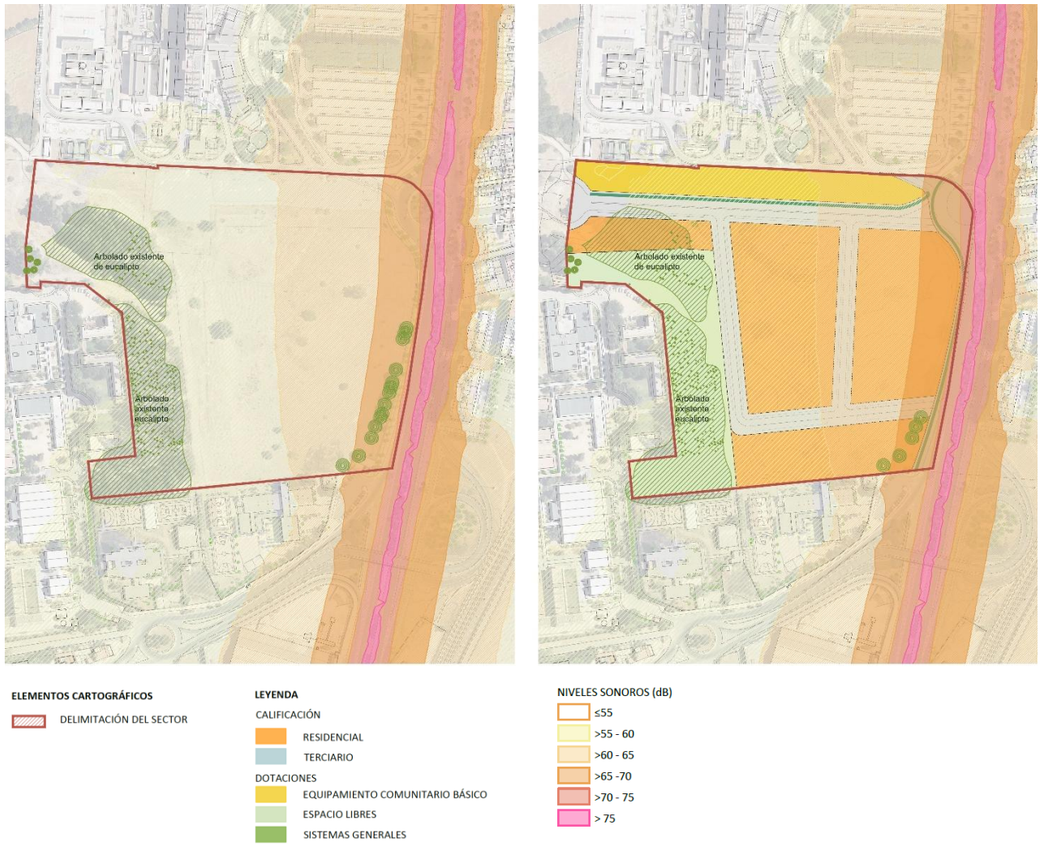
Desde el punto de vista de la ordenación de los usos dotacionales, estos se implantan en el entorno de la zona donde existe actualmente una masa arbolada donde sería factible la recuperación de los mismos en los espacios libres, así como en colindancia con el gran equipamiento sanitario del Hospital colindate con el ámbito.

Las manzanas de uso lucrativo residencial previstas en la propuesta de ordenación urbanística se sitúan en una posición estratégica, en contacto directo con el bulevar de Bellavista, una de las principales arterias viarias del ámbito municipal. Esta disposición permite que las edificaciones proyectadas configuren una fachada urbana activa y representativa hacia dicha vía, contribuyendo a dotarla de entidad, carácter e identidad propia. De este modo, el nuevo frente edificado establece una relación visual y funcional directa con la fachada opuesta del bulevar, generando una continuidad urbana que fortalece la integración del nuevo desarrollo con el entorno consolidado del barrio de Bellavista.

No obstante, esta situación privilegiada conlleva también ciertos condicionantes, especialmente en lo relativo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos por la normativa vigente. La proximidad directa al tráfico rodado intenso que soporta el bulevar convierte a esta vía en una de las principales fuentes de emisión de ruido ambiental en el entorno. Por este motivo, y con el fin de garantizar unos niveles de confort acústico adecuados en el interior de las viviendas proyectadas, se hace necesaria la incorporación de soluciones técnicas que actúen como elementos de protección frente a dicha contaminación acústica.

Entre estas soluciones podrían contemplarse medidas como el diseño de pantallas vegetales, cerramientos constructivos de altas prestaciones, retranqueos en la alineación edificatoria, o la implantación de elementos arquitectónicos que absorban o desvíen el ruido. Sin embargo, la implementación de estos dispositivos podría derivar, en algunos casos, en la creación de una barrera física o visual que limite la permeabilidad urbana entre el nuevo desarrollo y el tejido consolidado del barrio de Bellavista, afectando a la integración y la conectividad deseadas.

En cuanto a la edificabilidad de uso terciario contemplada en el planeamiento, se aclara que esta se plantea como complementaria y compatible con el uso residencial predominante. Es decir, no se prevé la delimitación de parcelas de uso exclusivo terciario, sino que dicho uso se materializará integrado en las edificaciones residenciales, favoreciendo así una mixticidad funcional que contribuya a dinamizar el entorno urbano sin romper la coherencia del tejido residencial proyectado.



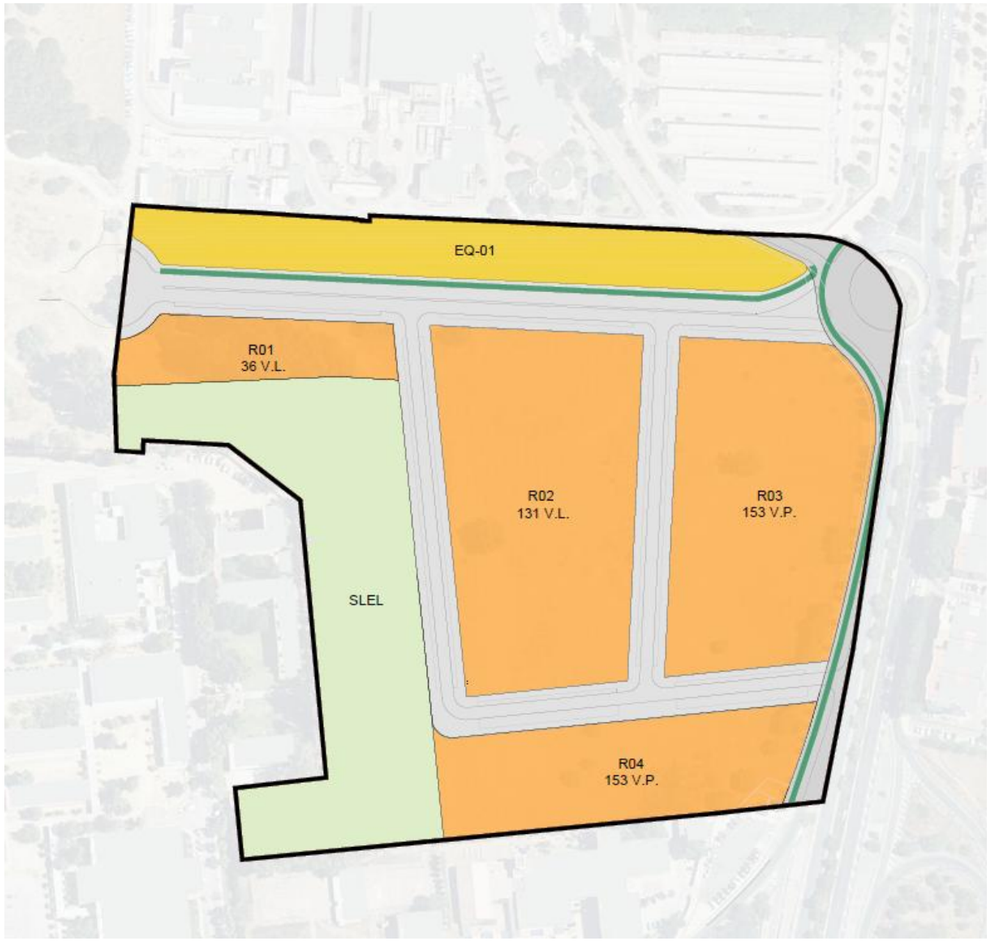
Niveles Sonoros Tráfico Rodado de la Ciudad de Sevilla Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Arbolado Existente y Niveles Sonoros Tráfico Rodado

Cumplimiento dotacional

	PGOU	LISTA		DECRETO 293/2009	ALTERNATIVA 1 (m^2s)				
					a cumplir		propuesta		
	3.989				3.989		5.127		☑
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	(art. 61 LISTA) 10% sup. ámbito							
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	55 m^2s/100 m^2t				24.383	9.236	25.973	17.075	☑
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS								8.898	☑
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m^2t no residencial + 1/2 p/habitante	50% públicas		246		246		☑
ɔd reducida				1/40 plazas	7		7		☑
ARBOLADO		1 a/vivienda ó 100m^2t	443		443		443		☑

Propuesta de ordenación



ALTERNATIVA 1 SUS-DBP 05 "HOSPITAL DEL VALME"						
PARCELA	**USO**	**SUPERFICIE**	**EDIFICABILIDAD**		**Nº. VIV.**	**ALTURAS**
			Residencial	Terciario		
R-01	Residencial VL	4.008	4.312	1.360	36	VI
R-02	Residencial VL	16.129	15.690	7.507	131	VI
R-03	Residencial VP	14.519	9.151		100	VI
R-04	Residencial VP	8.807	6.314		69	VI
		43.463	**35.467**	**8.867**	**336**	
			44.333			
DOTACIONES						
EQUIPAMIENTOS						
EQ-01	Equipamiento comunitario básico	8.898				
		8.898				
ESPACIOS LIBRES						
SLEL-01	Espacio libre y zona verde local	17.075				
		17.075				
SGV	Viario general	5.127				
		5.127				
VIARIO	Viario	17.797				
		17.797				
TOTAL		**92.360**				
Plazas de aparcamiento en viario		246				
Arbolado		443				

9.4 ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 de ordenación se presenta como una opción viable y ajustada al marco normativo vigente, en la que se propone de la tramitación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA). Esta disposición establece expresamente que, en los suelos clasificados como urbanizables sectorizados, será posible introducir modificaciones en las determinaciones previamente establecidas por los instrumentos de planeamiento general mediante la formulación del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente, sin necesidad de revisar en su totalidad dicho planeamiento general.

En este contexto, la Alternativa 2 plantea una propuesta de ordenación que responde a una revisión crítica de la configuración de usos actualmente vigente, proponiendo una redistribución más coherente y adaptada a las necesidades sociales, económicas y funcionales actuales. La alternativa no persigue alterar la delimitación del sector definida por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), ni modificar el aprovechamiento urbanístico global asignado al área de reparto correspondiente, lo que garantiza el respeto a los parámetros básicos establecidos en el planeamiento superior.

La propuesta consiste en una reconfiguración de los usos lucrativos previstos en el ámbito, ajustando su distribución y localización para adecuarse mejor a la demanda real de suelo para vivienda, equipamientos, comercio de proximidad u otros usos compatibles. Se trata, por tanto, de una ordenación más eficiente, flexible y alineada con los criterios contemporáneos de sostenibilidad, mezcla de usos y optimización del espacio urbano.

Además, se preservan íntegramente las determinaciones esenciales establecidas en el PGOU en relación con las reservas obligatorias de edificabilidad destinadas a la construcción de vivienda protegida, en cumplimiento de los principios de equidad y cohesión social. De este modo, la Alternativa 2 garantiza el mantenimiento de los estándares de planificación establecidos.

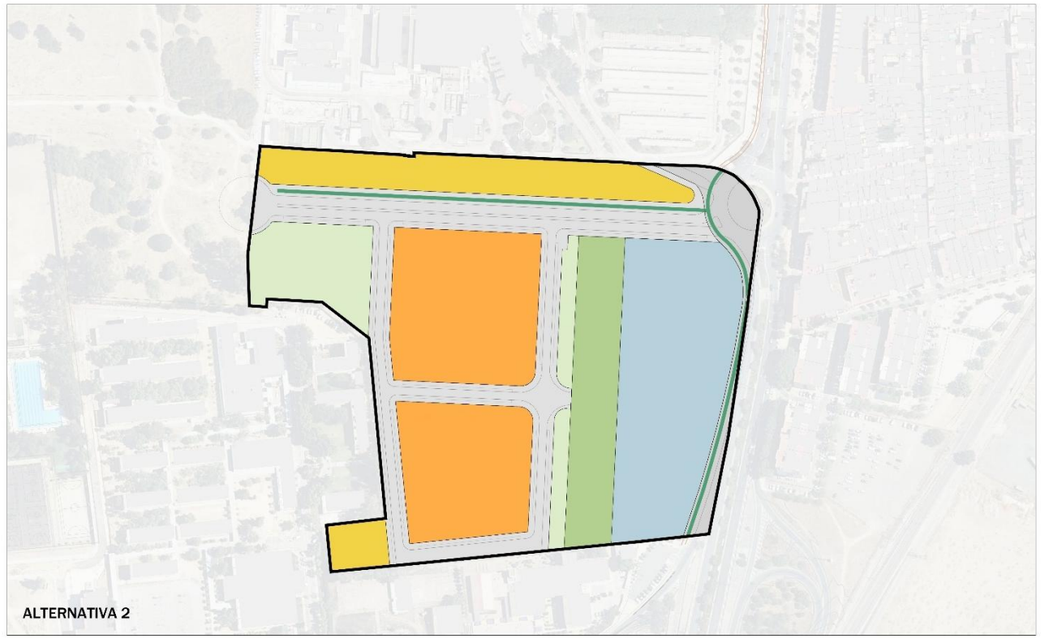
Esta alternativa ofrece una solución equilibrada entre el respeto al marco normativo actual y la necesidad de adaptar el planeamiento a las condiciones cambiantes del entorno urbano y del mercado, facilitando una ordenación más funcional, actualizada y sostenible.

Para ello, se realiza un trasvase de edificabilidad residencial libre a servicios terciarios, de tal forma que el uso residencial siga siendo mayoritario, pero acercándose más a las nuevas necesidades de la zona donde se implanta. Se mantiene la edificabilidad asignada de vivienda protegida.

En cuanto al número máximo de viviendas previstas, se mantiene lo previsto en el PGOU, ajustándose la ratio para la vivienda libre.

El porcentaje que el uso residencial para vivienda protegida representa dentro de los usos residenciales es muy superior al establecido por la legislación estatal para el ámbito de ordenación.

Por tanto, se establece una distribución de usos lucrativos más próxima a las demandas actuales.



Superficie	92.360 m^2s		
Uso característico:	Residencial		
Edificabilidad Global:	0,48 m^2t/ m^2s		
Edificabilidad total:	44.333 m^2t		
Residencial:	27.833 m^2t		63%
Vivienda Libre:	12.368 m^2t	44%	
Vivienda Protegida:	15.465 m^2t	56%	
Servicios Terciarios	16.500 m^2t		37%
Densidad de viviendas	36,38 viv/ha		
Número máximo de viviendas	336		
Vivienda Libre:	167		
Vivienda Protegida:	169		

Los estándares dotacionales para sistemas locales y generales serán los establecidos en la LISTA y en el RGLISTA.

Descripción de la alternativa de ordenación

En cuanto a la distribución de usos se establece una ordenación donde se localizan los usos residenciales fuera de la zona donde los niveles sonoros producidos por la fuente de emisión acústica del bulevar son inferiores a 60dB. Se ubica la parcela de uso terciaria exclusivo en la franja intermedia de los usos de espacios libres y la franja residencial, teniendo en cuenta que en este uso está permitido unos niveles sonoros admisibles y compatibles con el Mapa de Ruido del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Los usos terciarios desempeñan un papel crucial como atractor de actividad esparcimiento entre el antiguo barrio de Bellavista y los nuevos crecimientos del Cuarto y Valme en esta margen del bulevar.

La localización de las dotaciones responde a situación en colindancia con los grandes equipamientos existentes que limitan el ámbito, Hospital de Valme y complejo Blanco White, y por la implantación de espacio libre local dentro de la zona donde en la actualidad existe masa arbolada para la recuperación de la mayor superficie posible.

El sistema general de espacios libres se sitúa estratégicamente entre la parcela destinada a usos terciarios y las dos parcelas de carácter residencial. Esta ubicación le permite desempeñar un papel clave como zona de transición y encuentro, fomentando la interacción y la generación de sinergias entre los distintos usos urbanísticos. Así, se convierte en un elemento vertebrador que articula funcional y visualmente el conjunto del entorno urbano, contribuyendo tanto a la calidad del paisaje como a la cohesión social del área.

Se introduce un vial articulador de conexión del barrio de Bellavista con el desarrollo previsto en los terrenos del Cortijo del Cuarto. Este vial se establece como interconexión de los espacios libres de carácter local y general, cuya sección asume acerados arbolados con dimensión importante que permita el paseo peatonal, fomentándose los desplazamientos peatonales prestando especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, promoviéndose la accesibilidad universal y generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.



Niveles Sonoros Tráfico Rodado de la Ciudad de Sevilla Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Arbolado Existente y Niveles Sonoros Tráfico Rodado

Cumplimiento dotacional

	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO							DECRETO .293/2009	ALTERNATIVA 2 (m^2s)				
	Residencial								a cumplir		propuesta		
SSGG_ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	(art. 82 Reglamento)			S/ estándar PGOU 10 m^2s/habitante	8.064	(art. 61 LISTA) 10% sup. ámbito	9.236		8.064		**8.192**		☑
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		18 m2s/habitante	14.515	> 10 m^2s/habitante	8.064				8.064	14.515	8.399	**18.741**	☑
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS				>2,5 m^2s/habitante	2.016				3.694		8.735		☑
				> 4% superficie ámbito	3.694						1.607		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m^2t no residencial + 1/2 p/habitante	165 + 403	50% públicas	284				284		**284**		☑
Plazas movilidad reducida								1/40 plazas	8		8		☑
ARBOLADO				1 a/vivienda ó 100m^2t	0				284		443		☑

Propuesta de ordenación



ALT-2 SUS-DBP 05 "HOSPITAL DEL VALME"					
PARCELA	**USO**	**SUPERFICIE**	**EDIFICABILIDAD**	**Nº. VIV.**	**ALTURAS**
R-01	Residencial VL	12.656	12.368	167	VI
R-02	Residencial VP	9.695	15.465	169	VI
		22.351	**27.833**	**336**	
T-01	Terciario	17.409	16.500		
		17.409	**16.500**		
			44.333		
DOTACIONES					
EQUIPAMIENTOS					
EQ-01	Equipamiento comunitario básico	8.735			
EQ-02	Equipamiento comunitario básico	1.607			
		10.342			
ESPACIOS LIBRES					
SLEL-01	Espacio libre y zona verde local	5.829			
SLEL-02	Espacio libre y zona verde local	1.311			
SLEL-03	Espacio libre y zona verde local	1.259			
		8.399			
SISTEMAS GENERALES					
SGEL	Espacio libre y zona verde general	8.192			
		8.192			
SGV	Viario general	5.127			
		5.127			
VIARIO	Viario	20.540			
		20.540			
TOTAL		**92.360**			
Plazas de aparcamiento en viario		284			
Arbolado		443			

9.5 ALTERNATIVA 3

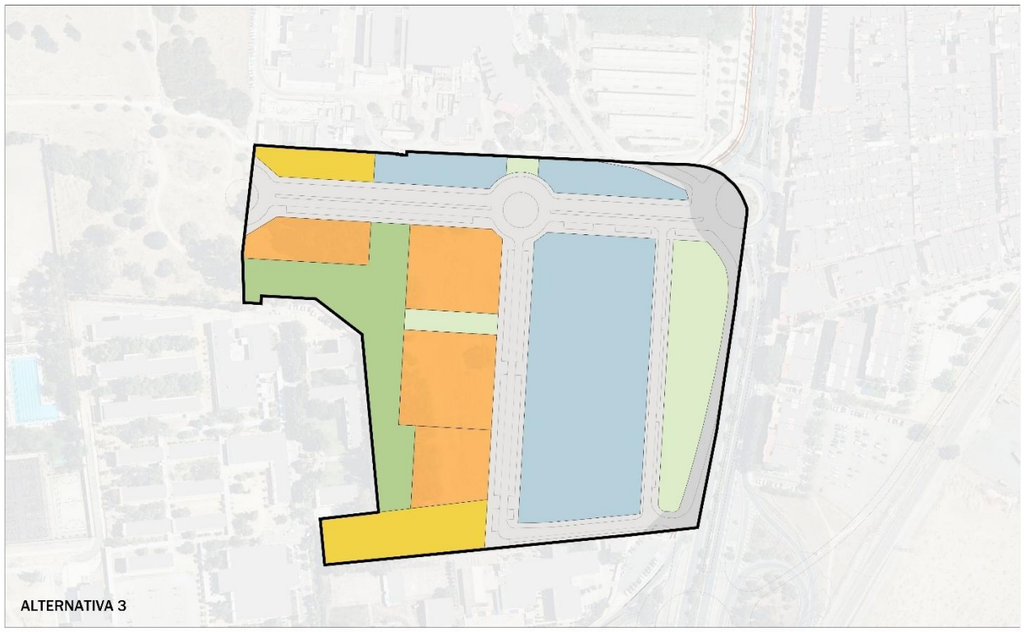
La Alternativa 3 de ordenación establece el mismo criterio de distribución de edificabilidades de usos que la mencionada en la alternativa 2 anterior modificándose respecto a ella la disposición de las parcelas. Como el caso anterior, se propone una tramitación del Plan Parcial de ordenación de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA).

Se establece una distribución de usos lucrativos más próxima a las demandas actuales.

La propuesta consiste en una reconfiguración de los usos lucrativos previstos en el ámbito, ajustando su distribución y localización para adecuarse mejor a la demanda real de suelo para vivienda, equipamientos, comercio de proximidad u otros usos compatibles. Se trata, por tanto, de una ordenación más eficiente, flexible y alineada con los criterios contemporáneos de sostenibilidad, mezcla de usos y optimización del espacio urbano.

Al igual que en la alternativa 2, se realiza un trasvase de edificabilidad residencial libre a servicios terciarios, de tal forma que el uso residencial siga siendo mayoritario, pero acercándose más a las nuevas necesidades de la zona donde se implanta. En relación con las reservas obligatorias de edificabilidad destinadas a la construcción de vivienda protegida, en cumplimiento de los principios de equidad y cohesión social se mantienen las previsiones del PGOU de Sevilla, por lo que el porcentaje que representa dentro de los usos residenciales es muy superior al establecido por la legislación estatal para el ámbito de ordenación.

En cuanto al número máximo de viviendas previstas, se mantiene lo previsto en el PGOU, ajustándose la ratio para la vivienda libre.



Superficie	92.360 m²s		
Uso característico:	Residencial		
Edificabilidad Global:	0,48 m²t/ m²s		
Edificabilidad total:	44.333 m²t		
Residencial:	27.833 m²t		63%
Vivienda Libre:	12.368 m²t	44%	
Vivienda Protegida:	15.465 m²t	56%	
Servicios Terciarios	16.500 m²t		37%
Densidad de viviendas	36,38 viv/ha		
Número máximo de viviendas	336		
Vivienda Libre:	167		
Vivienda Protegida:	169		

Los estándares dotacionales para sistemas locales y generales serán los establecidos en la LISTA y en el RGLISTA.

(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

Descripción de la alternativa de ordenación

En cuanto a la distribución de usos se establece una ordenación donde se localizan los usos residenciales fuera de la zona donde los niveles sonoros producidos por la fuente de emisión acústica del bulevar son inferiores a 60dB. Se ubican las parcela de uso terciaria exclusivo en la franja intermedia de los usos de espacios libres y la franja residencial, teniendo en cuenta que en este uso está permitido unos niveles sonoros admisibles y compatibles con el Mapa de Ruido del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Los usos terciarios desempeñan un papel crucial como atractor de actividad esparcimiento entre el antiguo barrio de Bellavista y los nuevos crecimientos del Cuarto y Valme en esta margen del bulevar.

Desde el punto de vista de la ordenación de los usos dotacionales, los espacios libres se implantan en el entorno de la zona donde existe actualmente una masa arbolada donde sería factible la recuperación de los mismos en los espacios libres, así como en colindancia con el bulevar.

La localización de los equipamientos responde a situación en colindancia con los grandes equipamientos existentes que limitan el ámbito.

La interconexión entre los espacios libres generales y locales se hace de una manera más clara a través del viario articulador, cuya sección asume acerados arbolados con dimensión importante que permita el paseo peatonal. De esta forma se fomentan los desplazamientos peatonales prestando especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, promoviéndose la accesibilidad universal y generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.



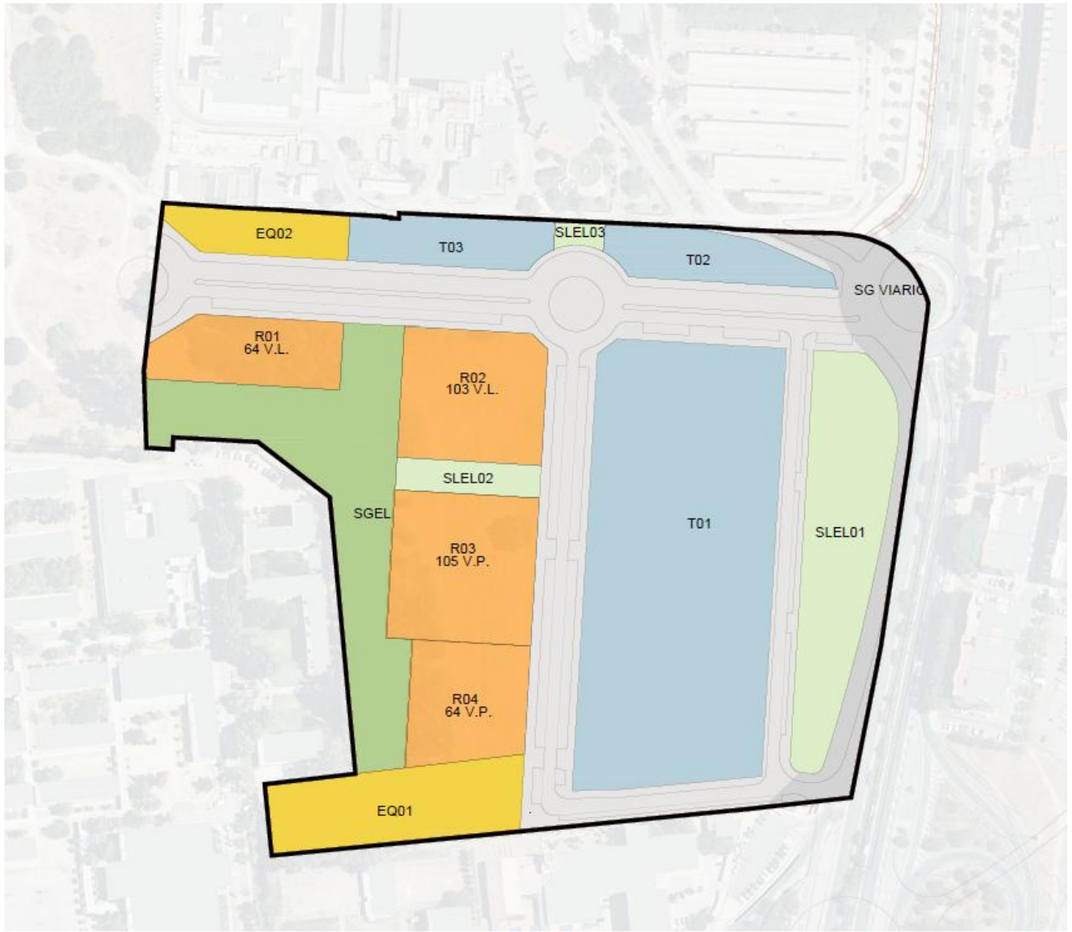
Niveles Sonoros Tráfico Rodado de la Ciudad de Sevilla Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Arbolado Existente y Niveles Sonoros Tráfico Rodado

Cumplimiento dotacional

	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO							DECRETO .293/2009	ALTERNATIVA 3 (m^2s)				
	Residencial								a cumplir		propuesta		
SSGG_ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	(art. 82 Reglamento)			S/ estándar PGOU 10 m^2s/habitante	8.064	(art. 61 LISTA) 10% sup. ámbito	9.236		8.064		**9.532**		☑
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		18 m2s/habitante	14.515	> 10 m^2s/habitante	8.064				8.064	14.515	8.415	**14.925**	☑
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS				>2,5 m^2s/habitante	2.016				3.694		4.562 público 1.948 privado		☑
				> 4% superficie ámbito	3.694								
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m^2t no residencial + 1/2 p/habitante	165 + 403	50% públicas	284				284		**284**		☑
Plazas movilidad reducida								1/40 plazas	8		8		☑
ARBOLADO				1 a/vivienda ó 100m^2t	0				443		443		☑

Propuesta de ordenación



ALT-3
SUS-DBP 05 "HOSPITAL DEL VALME"

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº. VIV.	ALTURAS
R-01	Residencial VL	2.978	4.740	64	VI
R-02	Residencial VL	4.539	7.628	103	VI
R-03	Residencial VP	5.158	9.608	105	VI
R-04	Residencial VP	3.380	5.856	64	VI
		16.055	**27.833**	**336**	
T-01	Terciario	20.048	8.500		
T-02	Terciario	2.365	4.000		
T-03	Terciario	2.393	4.000		
		24.806	**16.500**		
			44.333		

DOTACIONES		
EQUIPAMIENTOS		
EQ-01	Equipamiento comunitario básico	4.562
EQ-02 (PRIV)	Equipamiento comunitario básico	1.948
		6.510
ESPACIOS LIBRES		
SLEL-01	Espacio libre y zona verde local	6.969
SLEL-02	Espacio libre y zona verde local	1.136
SLEL-03	Espacio libre y zona verde local	310
		8.415
SISTEMAS GENERALES		
SGEL	Espacio libre y zona verde general	9.532
		9.532
SGV	Viario general	5.127
		5.127
VIARIO	Viario	21.915
		21.915
TOTAL		**92.360**

Plazas de aparcamiento en viario	284
Arbolado	443

9.6 ESTUDIO COMPARATIVO

9.6.1 PARÁMETROS DE SELECCIÓN

A partir del análisis justificativo de alternativas realizado en el epígrafe anterior, se ha elaborado una tabla multicriterio, considerando las siguientes variables:

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

- Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales existentes. Conservando y mejorando el patrimonio natural y cultural y protegiendo el paisaje.
- Desarrollo urbano que incorpore la diversidad de usos, complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.
- Revitalización de la ciudad existente.
- Integración en la trama urbana el vacío existente.
- Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.
- La reserva de suelo para vivienda protegida superior al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.
- Localización preferente de los espacios libres del ámbito en relación con los suelos dotacionales de la Fundación Blanco White recuperando el mayor número de árboles existentes.
- La ordenación tendrá en cuenta el mapa de ruidos del PGOU de Sevilla, implementando las actuaciones que sean necesarias para conseguir los criterios de calidad acústica de la ley de ruido.
- Apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione el núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira.
- La ordenación potenciará la accesibilidad peatonal y ciclista.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular la ordenación y dotar de accesibilidad rodada a las manzanas de edificación resultante, combinándose con ejes peatonales para completar el trazado, procurando una ciudad de proximidad
- La red interna de carriles bici conectará con los ámbitos colindantes del SUS-DBP-04, barrio de Bellavista y hospital de Valme.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

- Ocupación racional y eficiente del suelo.
- Modelo de ciudad.
- Movilidad sostenible.
- Resiliencia frente al cambio climático.
- Fomento de la eficiencia energética.
- Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.

FRAGILIDAD DEL MEDIO

- Emisión de gases de efecto invernadero.
- Adaptación al cambio climático.
- Afección a la flora y fauna protegida.
- Consumo del recurso agua.
- Contaminación del recurso agua.
- Contaminación acústica.
- Afección a vías pecuarias.
- Afección al paisaje.
- Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

NECESIDADES DE CRECIMIENTO

- Calidad de vida de la población.
- Dinámica de la actividad económica.
- Dinámica del empleo.

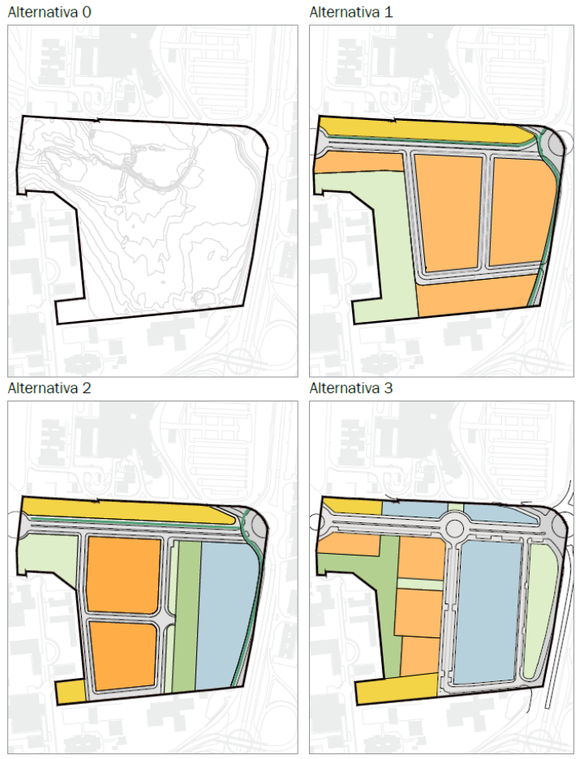
SALUD HUMANA Y POBLACIÓN

- Alteración severa del medio físico.
- Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.
- Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.
- Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.
- Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.
- Afección a fenómenos catastróficos.

A partir de los criterios anteriores, se realiza a continuación el análisis cuantitativo de las tres alternativas de ordenación valoradas. Se ha dado un peso ponderado a cada uno de estos criterios a la hora de valorar la viabilidad global de la actuación.

Criterio	Puntuación		Peso
	1	5	
Objetivos de planeamiento	Nulo cumplimiento de objetivos.	Total cumplimiento de objetivos.	15 %
Criterios de sostenibilidad	Mínima consideración de criterios.	Máxima consideración de criterios.	25 %
Fragilidad del medio	Mayor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	Menor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	30 %
Necesidades de crecimiento	Respuesta nula a necesidades de crecimiento.	Mejor respuesta a necesidades de crecimiento.	15 %
Salud humana y población	Menor interés social y mayor afección sobre la salud humana.	Mayor interés social y menor afección sobre la salud humana	15 %

9.6.2 ANÁLISIS MULTICRITERIO



Se incluye una tabla de valoración detallada de cada una de las variables consideradas para los criterios anteriores, analizadas para las tres alternativas de ordenación propuesta

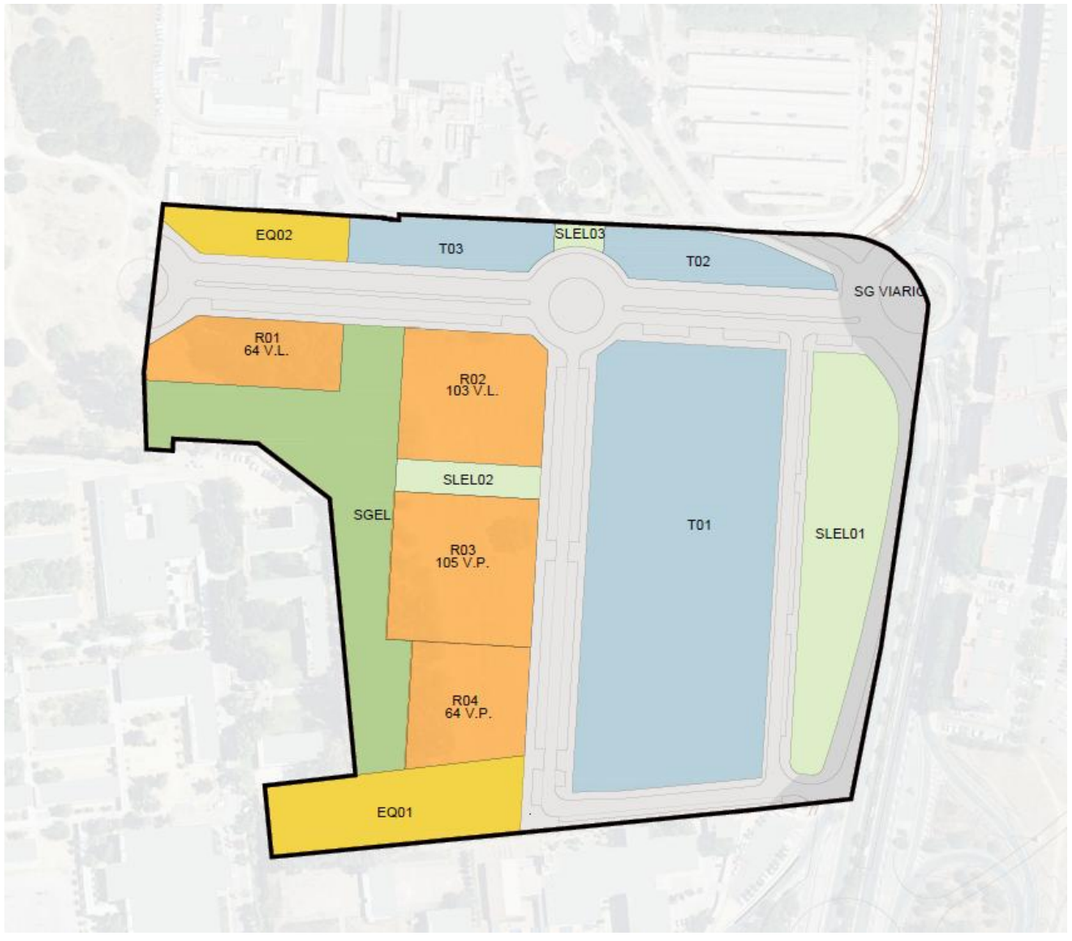
	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3
OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO				
Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales.	1	5	5	5
Conservación y mejora del patrimonio natural y cultural y protección del paisaje.	5	5	5	5
Diversidad de usos y complejidad funcional.	1	4	5	5
Revitalización de la ciudad existente.	1	5	5	5
Integración en la trama urbana el vacío existente.	1	5	5	5
Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.	1	5	5	5
Reserva de suelo para vivienda protegida.	1	5	5	5
Localización de los espacios libres.	5	5	4	5
Calidad acústica de la ley de ruido.	1	4	5	5
Apertura de un eje transversal Este-Oeste.	1	5	5	5
La ordenación potenciará la accesibilidad peatonal y ciclista.	1	5	5	5
Ciudad de proximidad y potenciación de modos de transporte sostenibles	1	5	5	5
Conexión con los ámbitos colindantes, barrio de Bellavista y hospital de Valme.	1	5	5	5
Valor	0,24	0,73	0,74	0,75
CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD				
Ocupación racional y eficiente del suelo.	2	5	5	5
Modelo de ciudad.	1	4	5	5
Movilidad sostenible.	1	5	5	5
Resiliencia frente al cambio climático.	5	4	4	4
Fomento de la eficiencia energética.	1	5	5	5
Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.	1	5	5	5
Valor	0,46	1,17	1,21	1,21
FRAGILIDAD DEL MEDIO				
Emisión de gases de efecto invernadero.	5	4	4	4
Adaptación al cambio climático.	5	4	4	4
Afección a la flora y fauna protegida.	5	4	4	4
Consumo del recurso agua.	5	4	4	4
Contaminación del recurso agua.	5	4	4	4
Contaminación acústica.	5	4	4	4
Afección a vías pecuarias.	5	4	4	4
Afección al paisaje.	5	4	3	4
Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.	5	4	4	4
Valor	1,50	1,20	1,17	1,20
NECESIDADES DE CRECIMIENTO				
Calidad de vida de la población.	1	5	5	5
Dinámica de la actividad económica.	1	4	5	5
Dinámica del empleo.	1	4	5	5
Valor	0,15	0,65	0,75	0,75
SALUD HUMANA Y POBLACIÓN				
Alteración severa del medio físico.	5	4	4	4
Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.	5	5	5	5
Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.	5	5	5	5
Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.	5	5	4	5
Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.	5	5	5	5
Afección a fenómenos catastróficos.	5	5	5	5
Valor	0,75	0,73	0,70	0,73
Total	**3,10**	**4,47**	**4,56**	**4,63**

9.6.3 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores concurrentes en el mismo; realizándose el análisis cualitativo y cuantitativo multicriterio, **se considera la Alternativa 3 como la más viable** técnica y ambientalmente.

11 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta aprovecha la oportunidad de colmatar el vacío, junto al hospital de Valme, con frente al bulevar de Bellavista, con un crecimiento residencial adecuado a las necesidades actuales y que se sirve de la excepcional oportunidad para dotar el barrio de servicios.



SUS-DBP 05 "HOSPITAL DEL VALME"					
PARCELA	**USO**	**SUPERFICIE**	**EDIFICABILIDAD**	**Nº. VIV.**	**ALTURAS**
R-01	Residencial VL	2.978	4.740	64	VI
R-02	Residencial VL	4.539	7.628	103	VI
R-03	Residencial VP	5.158	9.608	105	VI
R-04	Residencial VP	3.380	5.856	64	VI
		16.055	**27.833**	**336**	
T-01	Terciario	20.048	8.500		
T-02	Terciario	2.365	4.000		
T-03	Terciario	2.393	4.000		
		24.806	**16.500**		
			44.333		
DOTACIONES					
EQUIPAMIENTOS					
EQ-01	Equipamiento comunitario básico	4.562			
EQ-02 (PRIV)	Equipamiento comunitario básico	1.948			
		6.510			
ESPACIOS LIBRES					
SLEL-01	Espacio libre y zona verde local	6.969			
SLEL-02	Espacio libre y zona verde local	1.136			
SLEL-03	Espacio libre y zona verde local	310			
		8.415			
SISTEMAS GENERALES					
SGEL	Espacio libre y zona verde general	9.532			
		9.532			
SGV	Viario general	5.127			
		5.127			
VIARIO	Viario	21.915			
		21.915			
TOTAL		**92.360**			
Plazas de aparcamiento en viario		284			
Arbolado en itinerario peatonal		143			
Arbolado a conservar en espacios libres		199			
Arbolado a implementar		101			

Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollan 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.

Por tanto, la edificabilidad global y el aprovechamiento medio del ámbito de transformación urbanística de nueva urbanización no se ven alteradas respecto a lo previsto en el PGOU de Sevilla.

Con esta ordenación se pretende la nueva distribución de usos lucrativos pormenorizados con una alteración del reparto de la edificabilidad, respecto de la asignada por el PGOU, en virtud de lo permitido en la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA, ya que supera el límite establecido en el artículo 2.2.7, apartado 8. d) del PGOU.

Buscamento la diversidad funcional y la complementaridad con usos residenciales, se realiza un trasvase de edificabilidad residencial libre a servicios terciarios, respecto a lo previsto en el PGPU, de tal forma que el uso residencial siga siendo mayoritario, pero acercándose más a las nuevas necesidades de la zona donde se implanta. Se mantiene la edificabilidad asignada de vivienda protegida en el PGOU, de tal forma que se supera el mínimo legal en el ámbito, y al mismo tiempo, no se altera la distribución municipal prevista.

No se altera el número de vivendas previsto en el PGOU.

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 cumple con el mínimo establecido 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).

Los sistemas de espacios libres se localizan en el entorno de la masa arbolada existente y ligada al bulevar.

Anexo al equipamiento docente adyacente, ubicado al sur del ámbito, se localiza una parcela de equipamiento comunicatio básico, con la vocación de incorporarse al complejo educativo.

En cuanto a la ordenación de los usos lucrativos se llevarán los usos residenciales a la banda donde el nivel de ruido cumple con los requisitos de calidad acústica sin necesidad de implementar pantalla acústica que distorsione la continuidad y la interconexión con el barrio de Bellavista.

La posición de las parcelas residenciales se ubica atendiendo a criterios de confort acústico, conexión con el entorno urbano existente, estudiada la distancia entre la zona residencial y el equipamiento comunitario para aumentar los desplazamientos peatonales y la capacidad de desplazamiento autónomo, siendo accesibles de forma peatonal y en bicicleta mediante itinerarios seguros.

De esta forma, los usos de servicios terciarios se llevan a una banda paralela al bulevar donde dar servicio a la población de Bellavista y sirve como nexo atractor de actividad y relaciones sociales.

El viario de orgaiza con una apertura transversal este-oeste que relaciona el núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños, formalizándose como vía paisajística arbolada y resuelve el contacto con los suelos dotacionales de la Fundación Banco White.

Al norte de esta vía se plantea una banda, junto al equipamiento sanitario, para dos parcelas terciarias y equipamiento privado, con aparcamiento bajo rasante, para asumir las necesidades de actividades terciarias, de aparcamiento y de equipamiento sanitario privado ligado al Hospital de Valme.

Los criterios de densidad y compacidad adoptados aseguran un consumo de suelo adecuado a las necesidades de suelo, siguiendo seguirá criterios de diversidad funcional.

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.

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 colindancia con los equipamientos existente en posiciones que permiten el acceso desde todas las viviendas con desplazamientos inferiores a 1,5 Km.

Así mismo, atienden a la demanda de espacios próximos a la vivienda, pàra espacios libres, por dimensión, forma y características geotécnicas, topográficas y ambientales adecuadas para su función, quedando los elementos naturales de la masa arbolada existente interior integrada en la red de espacios libres, siendo la ordenación compatible con los recursos naturales existentes y adoptará medidas para su protección y puesta en valor.

La reserva de terrenos para equipamiento comunitario cuenta con superficie, forma y características adecuadas para la edificación e implantación de ampliación del equipamiento educativo colindante.

CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO							DECRETO .293/2009	ALTERNATIVA 3 (m^2s)				
	Residencial								a cumplir	propuesta			
SSGG_ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	(art. 82 Reglamento)			S/ estándar PGOU 10 m^2s/habitante	8.064	(art. 61 LISTA) 10% sup. ámbito	9.236		8.064	**9.532**			☑
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		18 m2s/habitante	14.515	> 10 m^2s/habitante	8.064				8.064	14.515	8.415	**14.925**	☑
IENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS				>2,5 m^2s/habitante	2.016				3.694		4.562 público		☑
				> 4% superficie ámbito	3.694						1.948 privado		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m^2t no residencial + 1/2 p/habitante	165 + 403	50% públicas	284				284		**284**		☑
vilidad reducida								1/40 plazas	8		8		☑
ARBOLADO				1 a/vivienda ó 100m^2t	0				443		443		☑

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Conforme con el artículo 82.3 del RGLISTA los instrumentos de ordenación detallas establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.

En este sentido, se mantiene el estándar existente del PGOU para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes de 10,00 m2s/habitantes.

La implantación de los sistemas generales se localiza sobre la masa de árboles existentes para la recuperación del mayor número de los mismos.

SISTEMA LOCAL DE 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.

Sistema local de Espacios libres y zonas verdes

El sistema local de espacios libres y zonas verdes se materializa en una gran parcela dotacional con una entidad y tamaño suficiente y relacionado con el paseo del bulevar.

La estructura de matriz verde se sintetiza en dos grandes parques, interconectados entre sí a través del viario transversal articulador que conecta el barrio de Bellavista con los espacios libres rurales de Guadaira.

Sistema local de Equipamientos comunitarios básicos

Se proyectan espacios para equipamiento público 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 y espacio de intercambio con el resto de vecinos de la ciudad.



IMAGEN NO VINCULANTE

Sevilla, abril 2.025

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

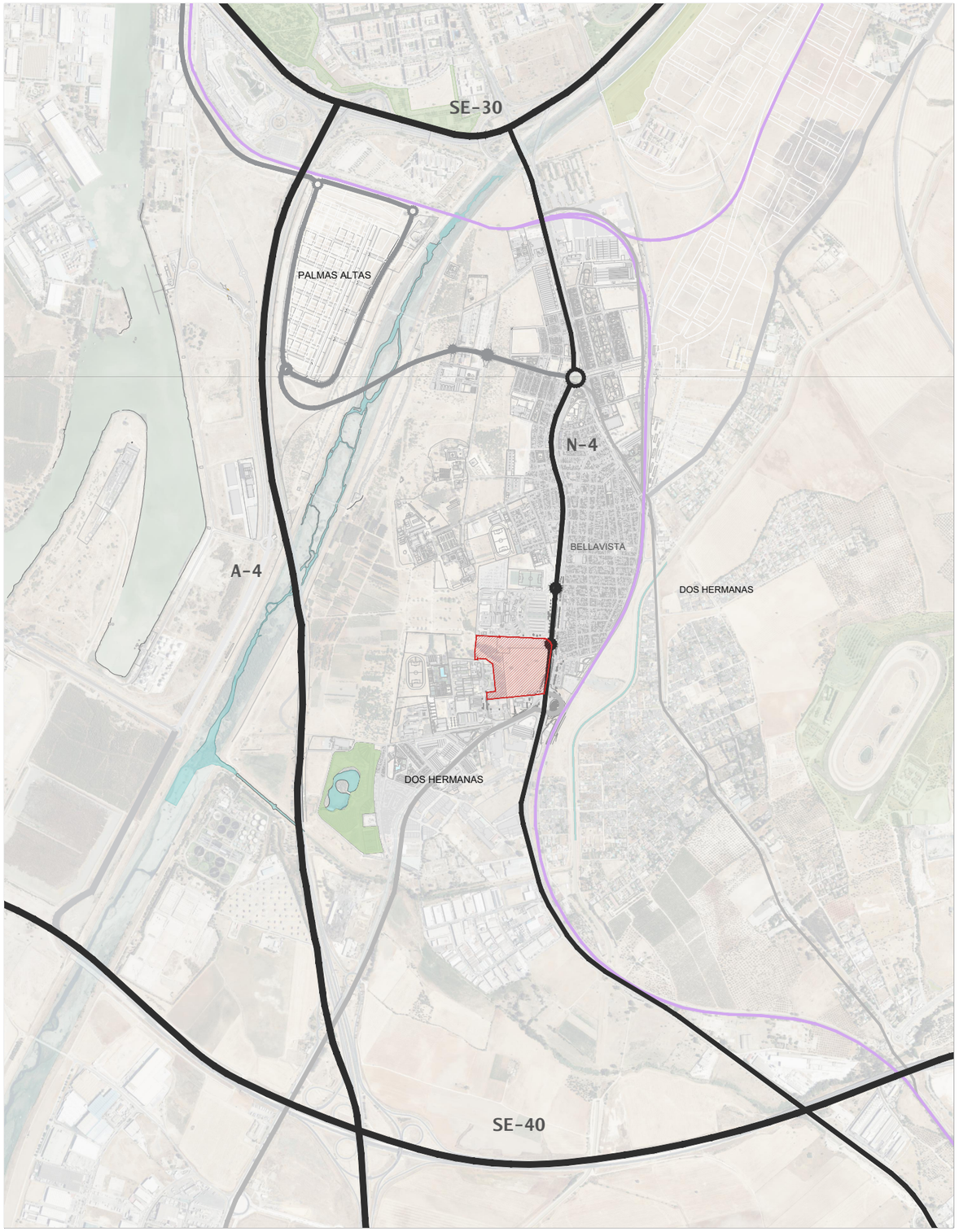
En cuanto al diseño de los espacios libres y zonas verdes crean una red en conexión con el medio más naturalizado del rio Guadaira, favoreciendo el paseo y el movimiento en bicicleta mediante recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, el confort ambiental y seguridad.

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.

12 PLANOS



Escala 1:25.000



Escala 1:4.000

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- LÍNEA FERROCARRIL
- RED DE CARRETERAS

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUS-DBP-05

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.01 PLANO DE SITUACIÓN

Escala: varias

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

IDENTIFICACIÓN SUS-DBP-05 HOSPITAL DE VALME

BARRIO CIUDAD	BP-2	HOJA	14-23	ÁREA DE REPARTO	BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4567 UA/m2

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPERFICIE M2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
91.335	91.335	0	0,4567	40.782	37.539	4.171	-928

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,4800	43.841	35,00	320	153	12.235	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	1. Sistema General Viario Interior:
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235	SGV-DBP-05. Bulevar Bellavista - La Palmera
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576	
TOTAL	43.841				40.782	

	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M2)			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M2)	3.989	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 55 m2suelo/100m2techo		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: -

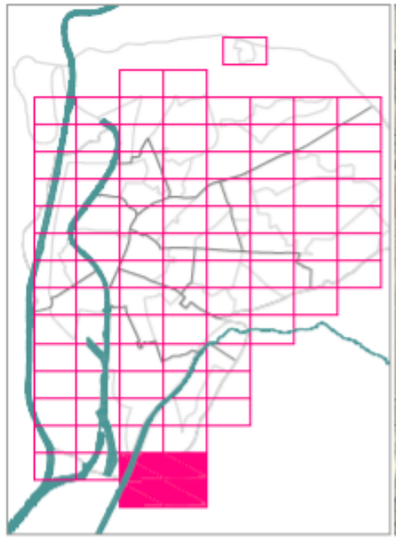
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

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

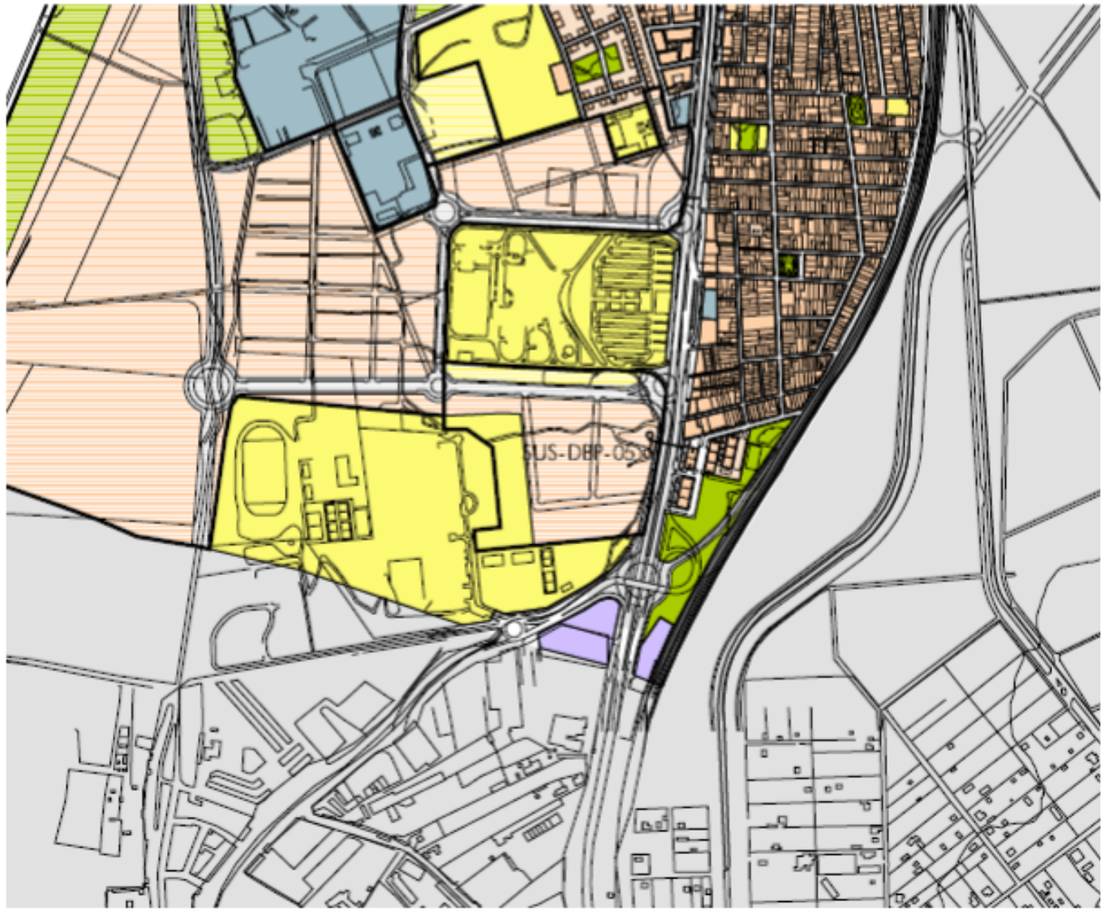
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE

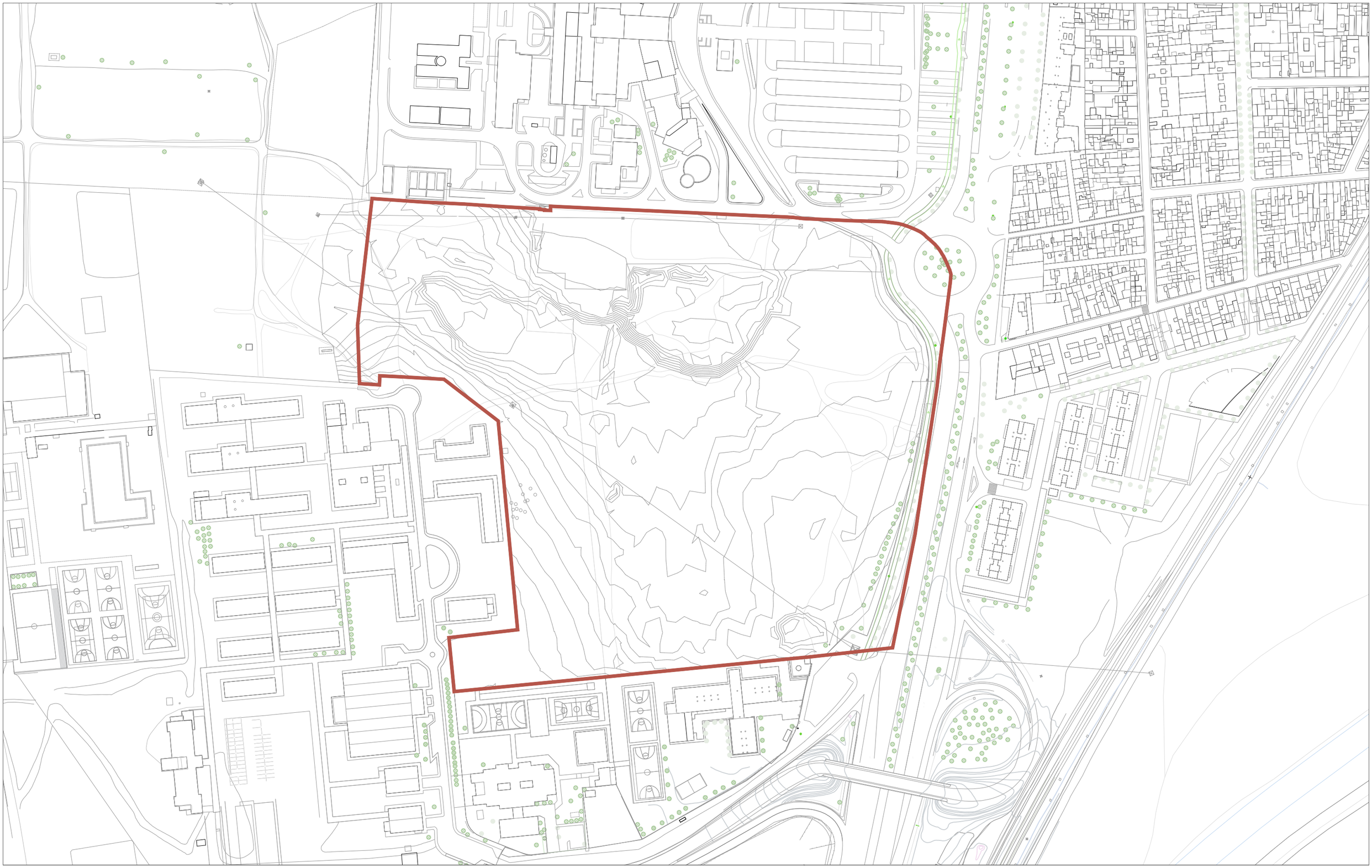
Escala: VARIOS

Promueve:
SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez, José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
FACTOR(IA)

normas urbanísticas
TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6642007TG3364S
SUPERFICIE GRÁFICA SEGÚN CATASTRO 89.545 M2	

EDIFICACIONES EXISTENTES

1. HOSPITAL UNIVERSITARIO NUESTRA SEÑORA DE VALME	6846001TG3364N
2. CENTRO EDUCATIVO BLANCO WHITE	6642001TG3364S
3. IES BELLAVISTA	6642002TG3364S

GEOREFERENCIA
[U.T.M. Huso: 30 ETRS89]

X=236890.1329 Y=4134240.7805	X=236863.4659 Y=4134261.3104	X=236732.6920 Y=4134268.7030	
X=236889.2864 Y=4134242.0502	X=236860.7144 Y=4134261.9453	X=236701.0480 Y=4134270.1920	
X=236884.2050 Y=4134144.2700	X=236888.4397 Y=4134243.5318	X=236857.7515 Y=4134262.3688	X=236669.9410 Y=4134271.5400
X=236885.8985 Y=4134155.4871	X=236887.1701 Y=4134245.4366	X=236854.1532 Y=4134262.7922	X=236634.9949 Y=4134273.1799
X=236887.8035 Y=4134172.2071	X=236886.1117 Y=4134246.7066	X=236850.5554 Y=4134263.2155	X=236634.9970 Y=4134270.4730
X=236888.4885 Y=4134176.8633	X=236884.6303 Y=4134248.3997	X=236843.3593 Y=4134263.4273	
X=236890.5554 Y=4134192.5251	X=236882.0904 Y=4134250.7279	X=236828.9675 Y=4134263.8508	
X=236894.5770 Y=4134223.8486	X=236880.3974 Y=4134252.2094	X=236802.6471 Y=4134265.0276	
X=236895.0004 Y=4134228.9282	X=236879.1276 Y=4134253.2677	X=236801.6947 Y=4134239.4048	
X=236894.7888 Y=4134229.7747	X=236877.4343 Y=4134254.9608	X=236801.3520 Y=4134265.0430	
X=236894.1539 Y=4134231.8912	X=236875.3177 Y=4134256.4424	X=236804.1430 Y=4134320.6095	
X=236893.3074 Y=4134233.7959	X=236873.2014 Y=4134257.5006	X=236796.5610 Y=4134265.4920	
X=236892.4608 Y=4134235.9124	X=236870.8734 Y=4134258.5590	X=236785.5710 Y=4134185.6002	
X=236891.4027 Y=4134238.2406	X=236868.3337 Y=4134259.6172	X=236788.6479 Y=4134266.1856	
X=236890.9794 Y=4134239.0871	X=236866.0055 Y=4134260.4638	X=236765.9160 Y=4134267.1460	

AVANCE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.03 ESTADO ACTUAL

Escala: 1:2.200

Promueve:
SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez
José A. Ruiz Villén
Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.04 PLANO TOPOGRÁFICO

Escala: 1:1.500

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA.moz. 3ºTelf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

EDIFICACIONES EXISTENTES

1. HOSPITAL UNIVERSITARIO NUESTRA SEÑORA DE VALME
2. CENTRO EDUCATIVO BLANCO WHITE
3. IES BELLAVISTA

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.05 PLANO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Escala: 1:2.200

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Reina Rodríguez · José A. Ruiz Villén
Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 9 Telf. 954003613 factor-ia@factor-ia.com
FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.1.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED VIARIA

Escala: 1:2.200

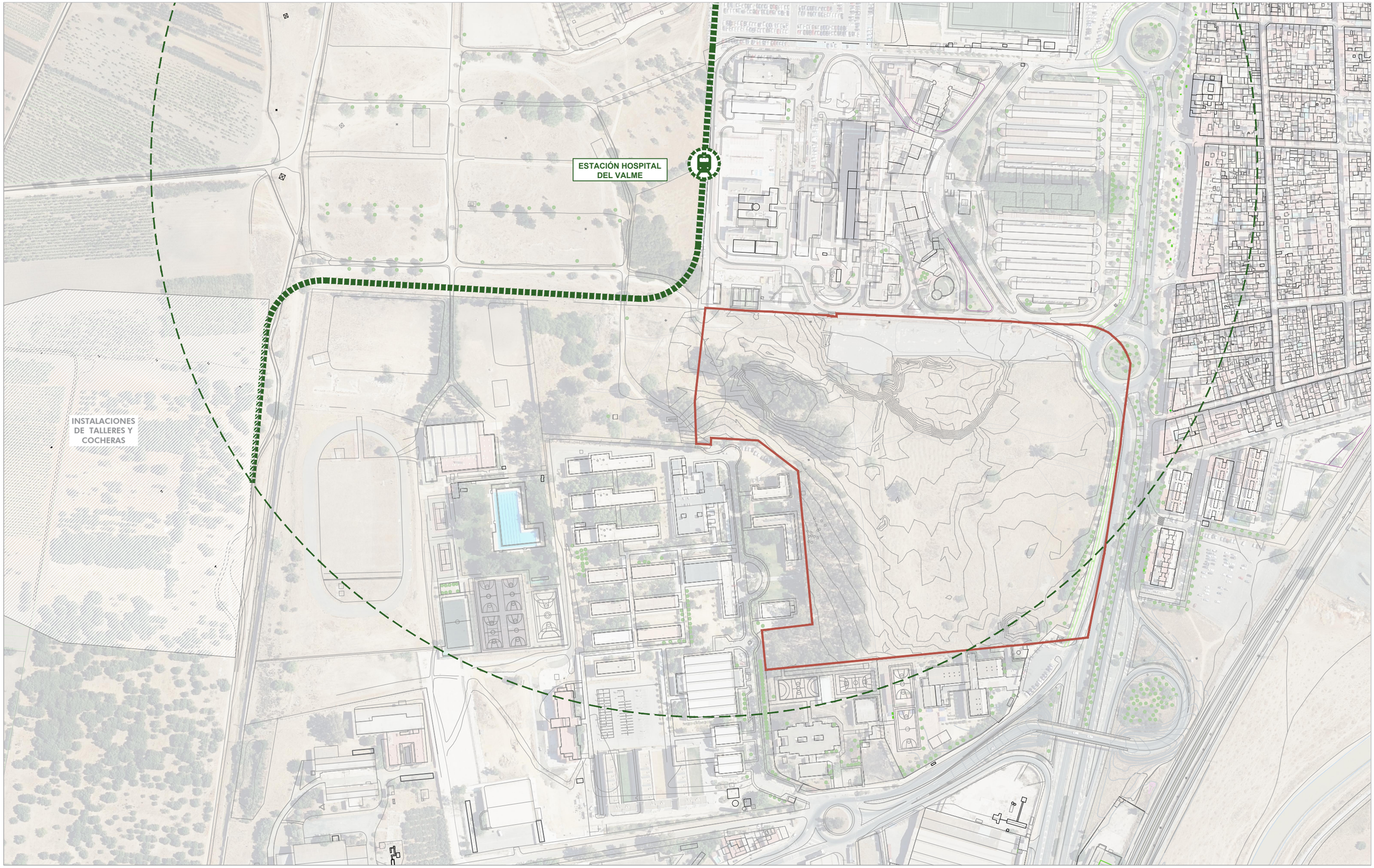
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Reigs Rodríguez · José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C. Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. · Telf. 954003613 · factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- LINEA 3 DE METRO PROPUESTA

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.1.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED FERROVIARIA Y METRO

N

Escala: 1:3000

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Roigs Rodríguez · José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C Marqués de Paradas 26, 1ºA 41001 Sevilla Tel: 954203813 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- VIAS FERROVIARIAS

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.1.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED FERROVIARIA

Escala: 1:4.000

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José Á. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas 26, 1ºA 41001 Sevilla Tel: 954506315 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

ÁMBITO SUS-DBP-05

LEYENDA

- RED ELÉCTRICA AÉREA AT 220 KV
- RED ELÉCTRICA AÉREA AT 50-66 KV
- RED ELÉCTRICA AÉREA MT 15 KV
- RED ELECTRICA CANALIZADA MT 15 KV
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ELECTRICIDAD

N

Escala: 1:2.000

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José Á. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 7 Telf. 954003815 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

ÁMBITO SUS-DBP-05

LEYENDA

RED SOTERRADA EXISTENTE

IMBORNAL DE REJILLA. REJILLA/ARQUETA EXISTENTE

POZO DE REGISTRO DE URBANIZACIÓN EXISTENTE

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO

Escala: 1:1500

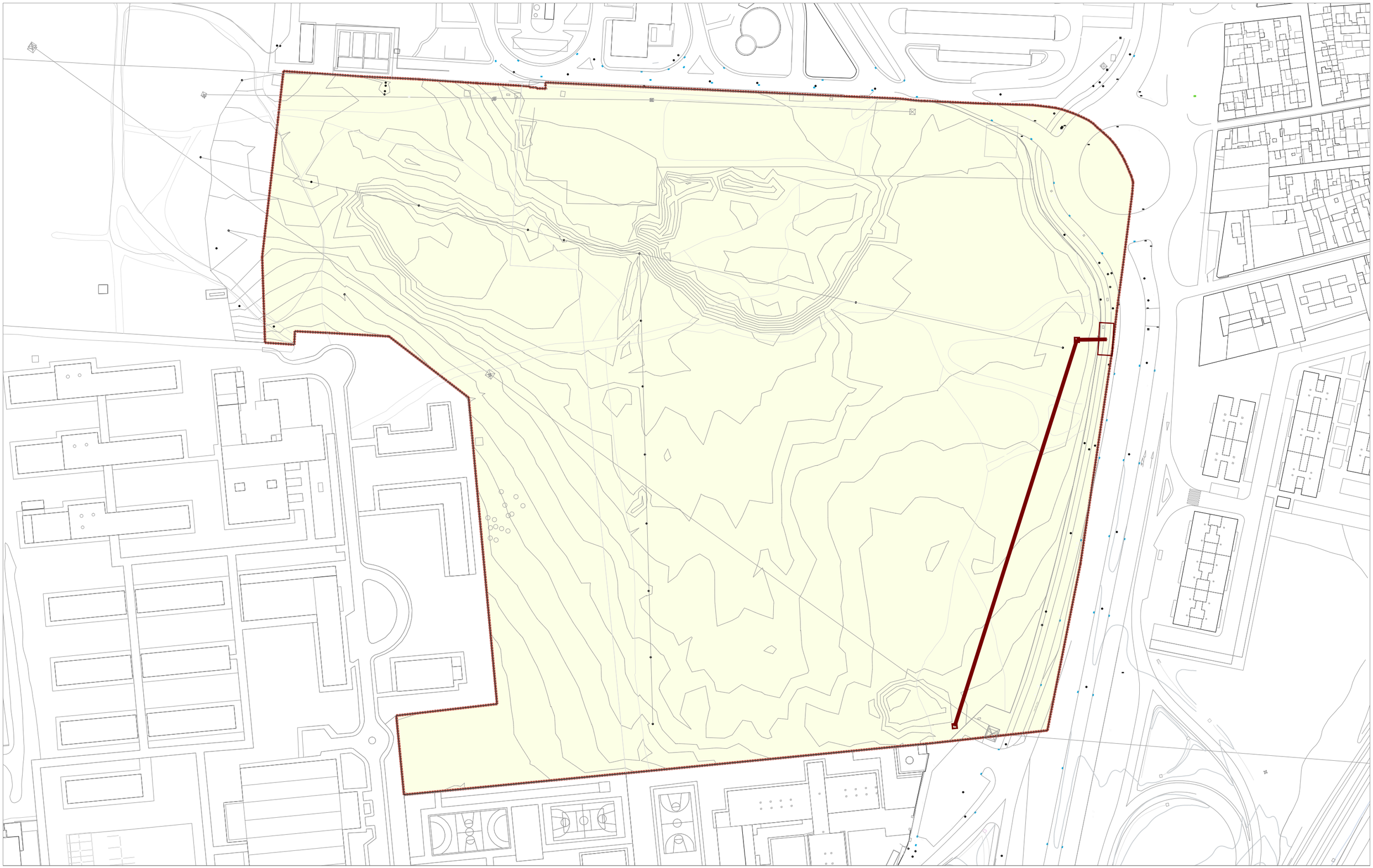
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Roigs Rodríguez · José Á. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C Marqués de Paradas 28, 1ºA mod. 7 Telf. 954003815 factor-ia@factor-ia.com

FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

ÁMBITO SUS-DBP-05

LEYENDA

- RED CANALIZADA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EXISTENTE
- RED AÉREA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EXISTENTE
- POSTE DE MADERA
- CÁMARA DE REGISTRO
- ARQUETA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.06.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES

Escala: 1:1500

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José Á. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas 20, 1ºA.mod. · Telf. 954503615 · factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

CAMAS

GINES

CASTILLEJA DE LA CUESTA

TOMARES

BORMUJOS

SAN JUAN DE AZNALFARACHE

SEVILLA

MAIRENA DEL ALJARAFE

TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALA DE GUADAIRA

GELVES

SUS DBP 05
NO SE VE AFECTADO
POR LAS SERVIDUMBRES

TÉRMINO MUNICIPAL DE DOS HERMANAS

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- LÍMITE DE MUNICIPIOS
- ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES E AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.07.1 PLANO DE AFECCIONES. SERVIDUMBRES AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

N

Escala: 1:50.000

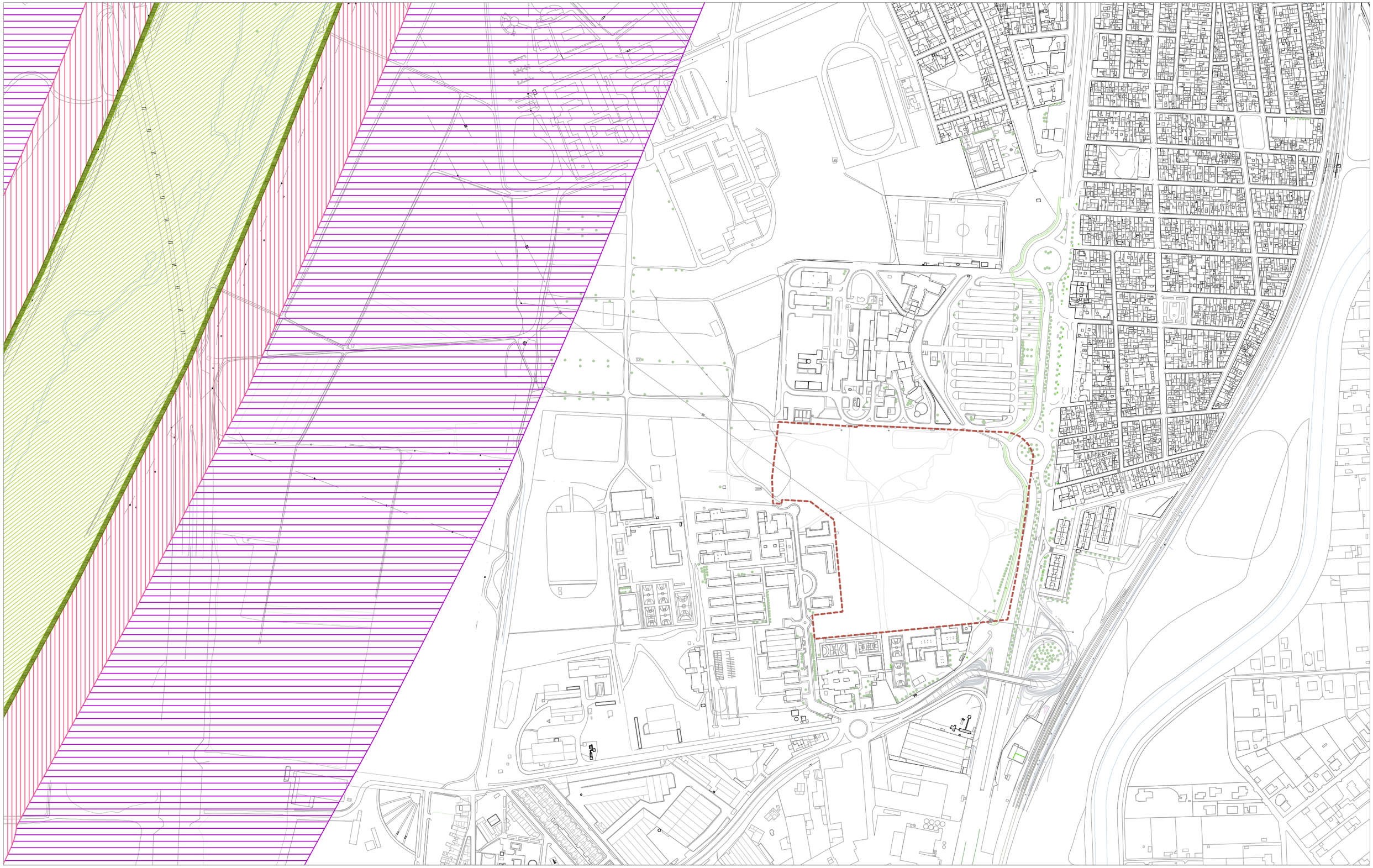
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA)
FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 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

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.07.2 PLANO DE AFECCIONES. CAUCE DEL RIO GUADAIRA

Escala: 1:5.000

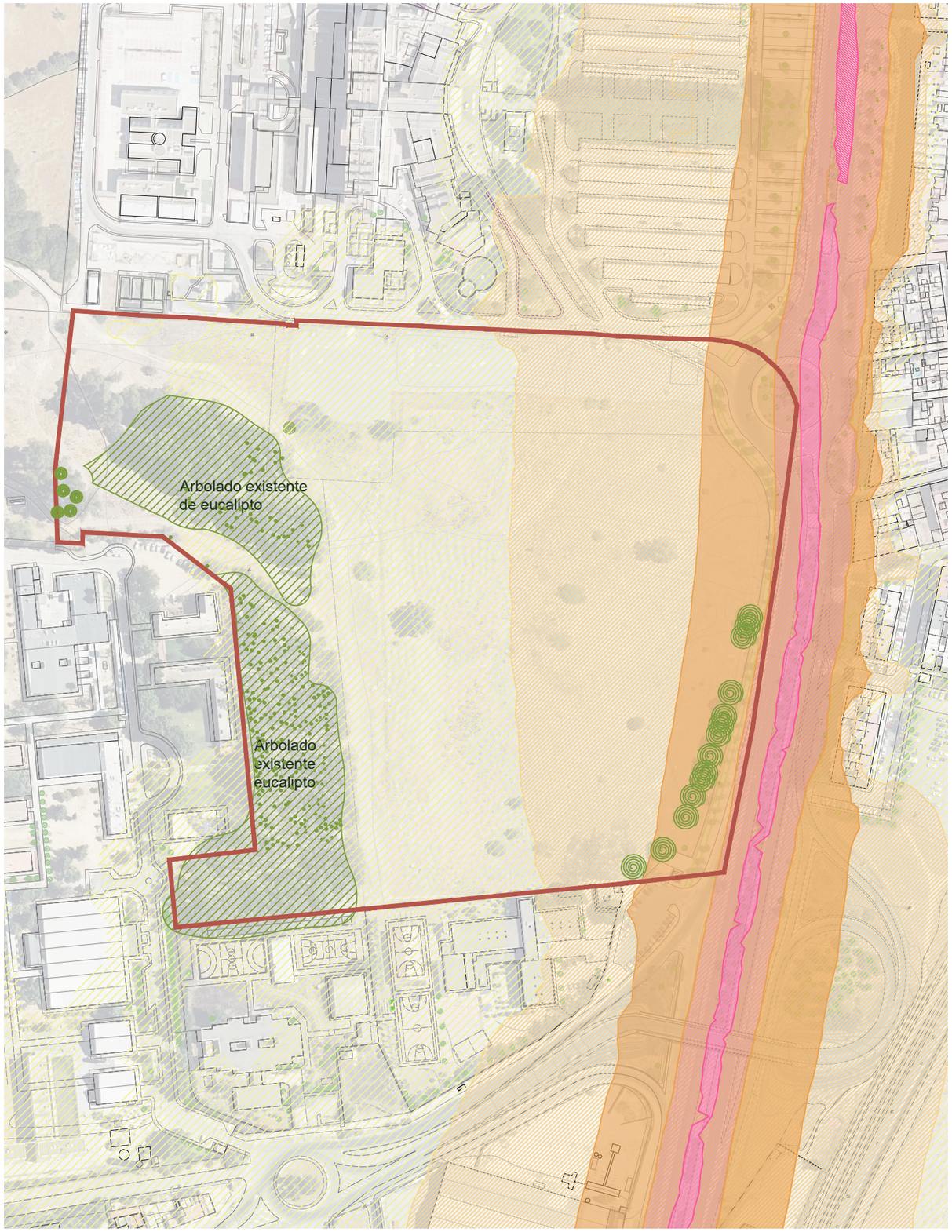
Promueve:

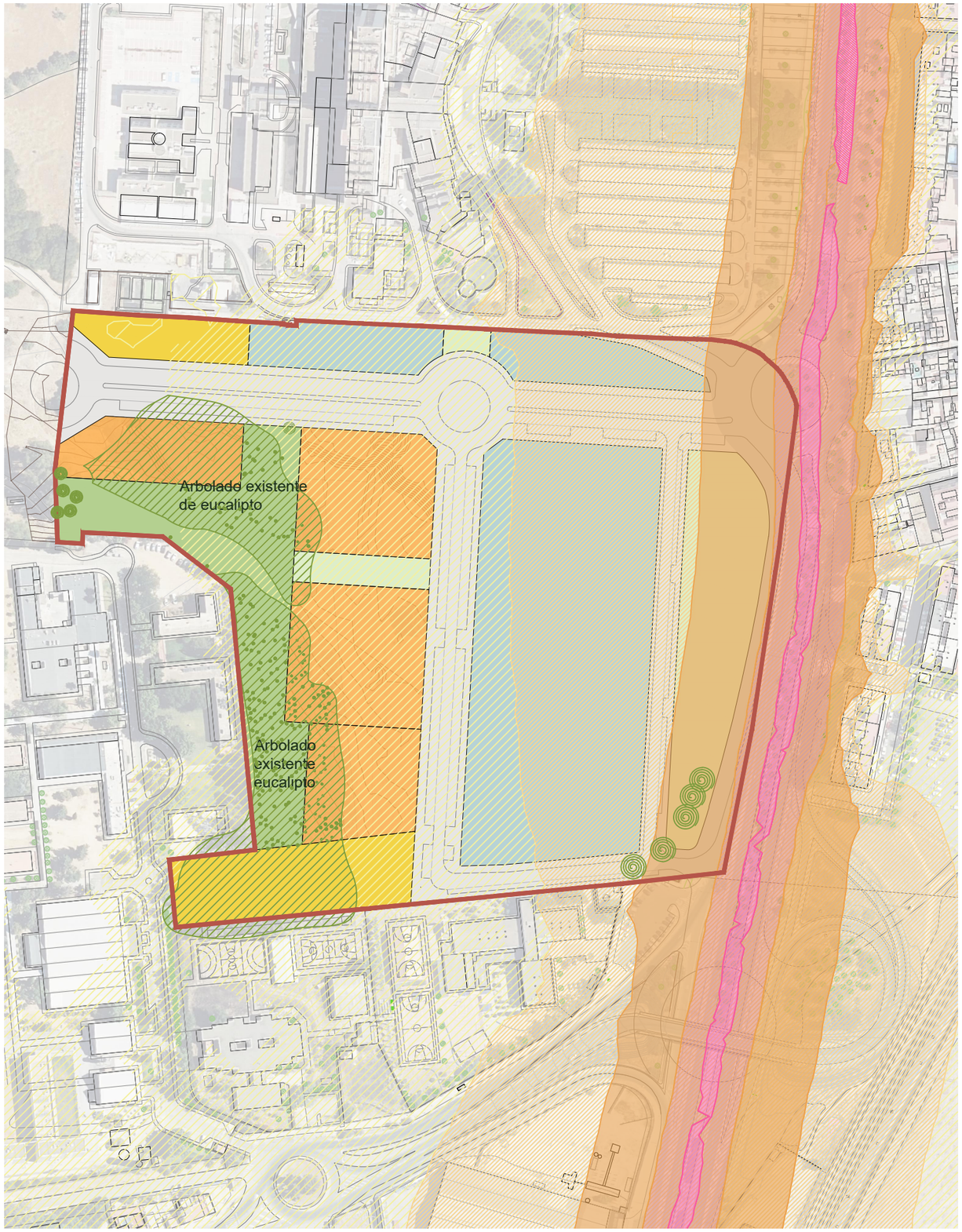
SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José Aº. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)





ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

LEYENDA

CALIFICACIÓN

RESIDENCIAL

TERCIARIO

DOTACIONES

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO

ESPACIO LIBRES

SISTEMAS GENERALES

NIVELES SONOROS (dB)

≤55

>55 - 60

>60 - 65

>65 -70

>70 - 75

> 75

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

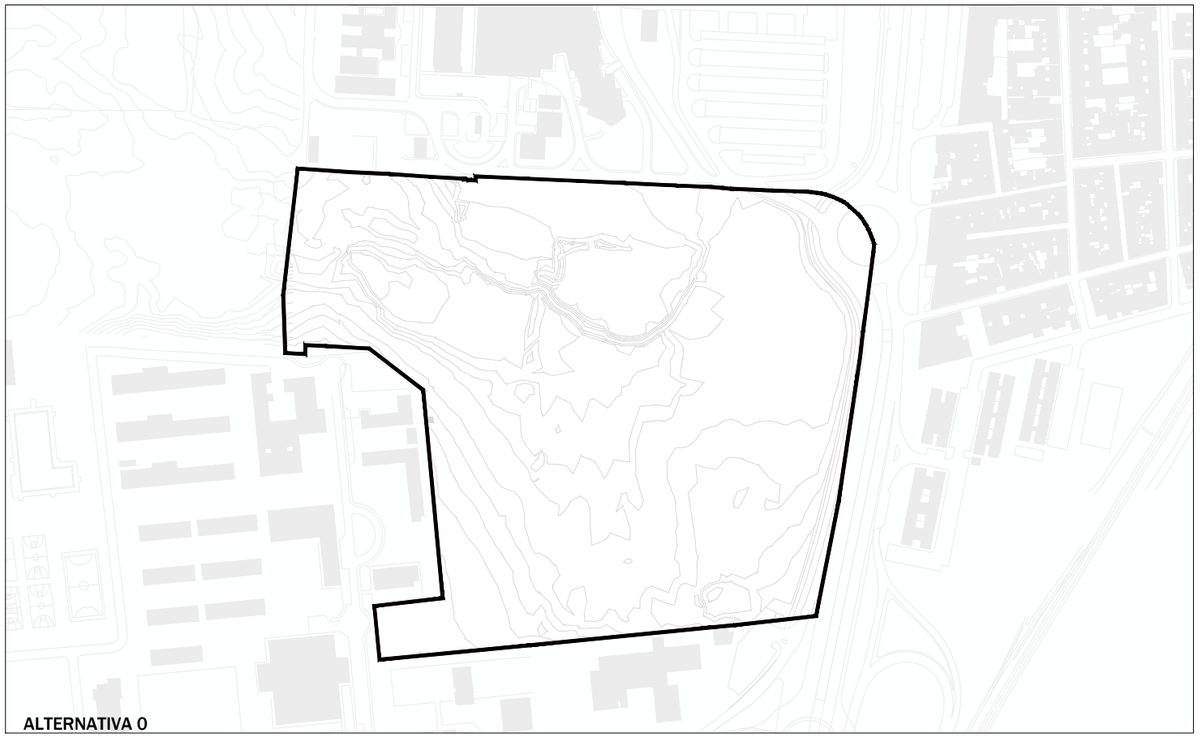
I.07.3 PLANO DE AFECCIONES. MAPA DE NIVELES SONOROS DE SEVILLA

Escala: 1:2.500

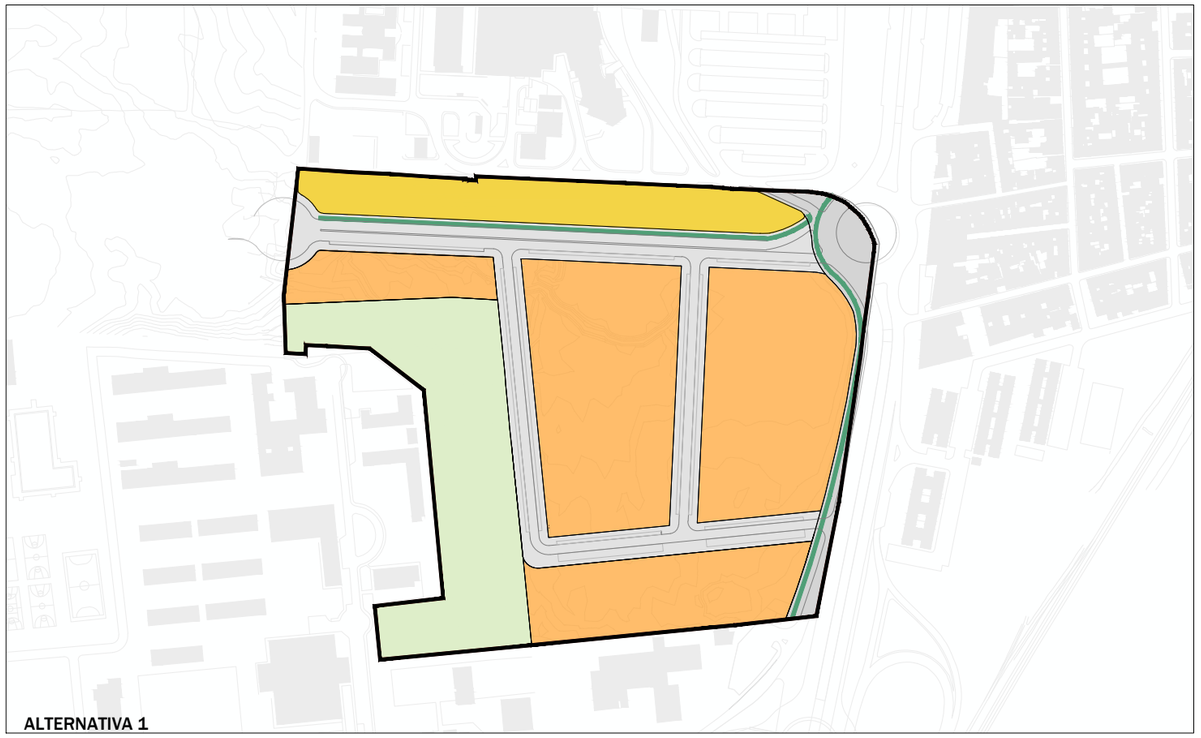
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

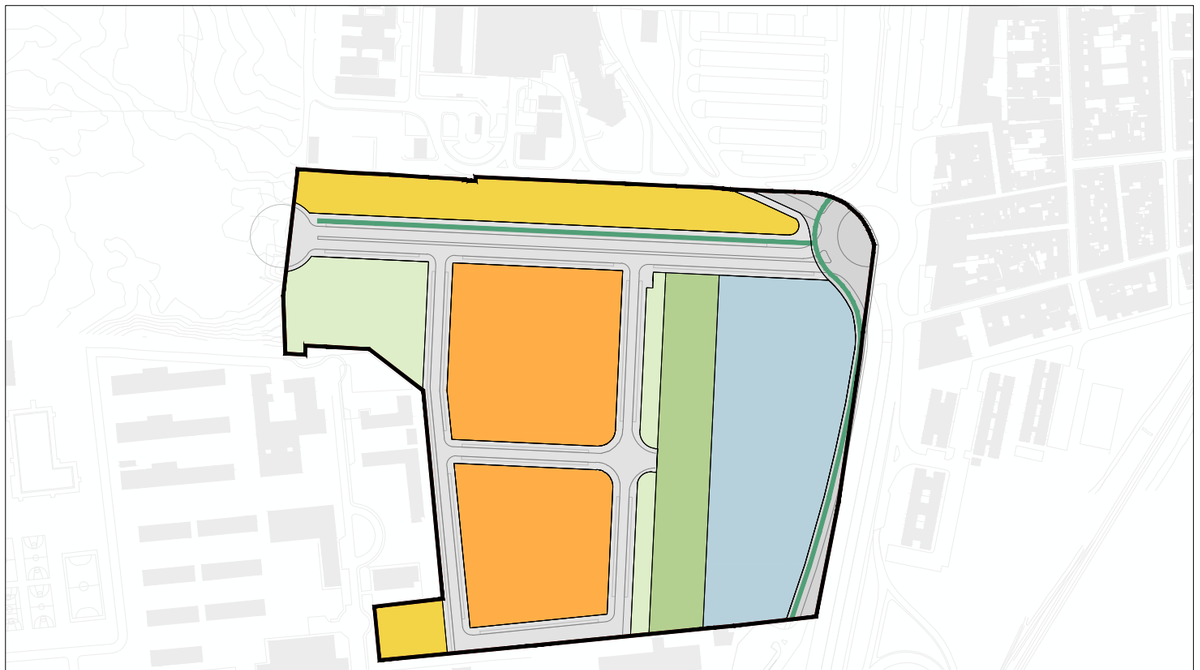
Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez
José A. Ruiz Villén
Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 7 Telf. 954003615 factor-ia@factor-ia.com
FACTOR(IA)



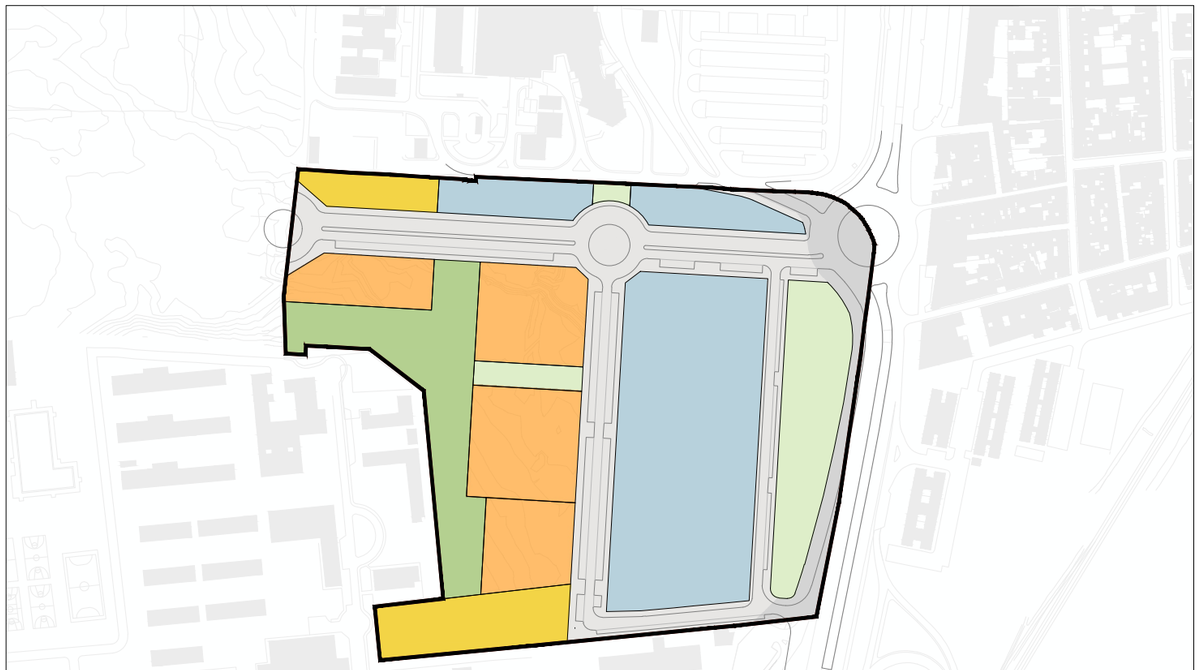
ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

USOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUS-DBP-05

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.08 PLANO DE SITUACIÓN

N

Escala: 1.200

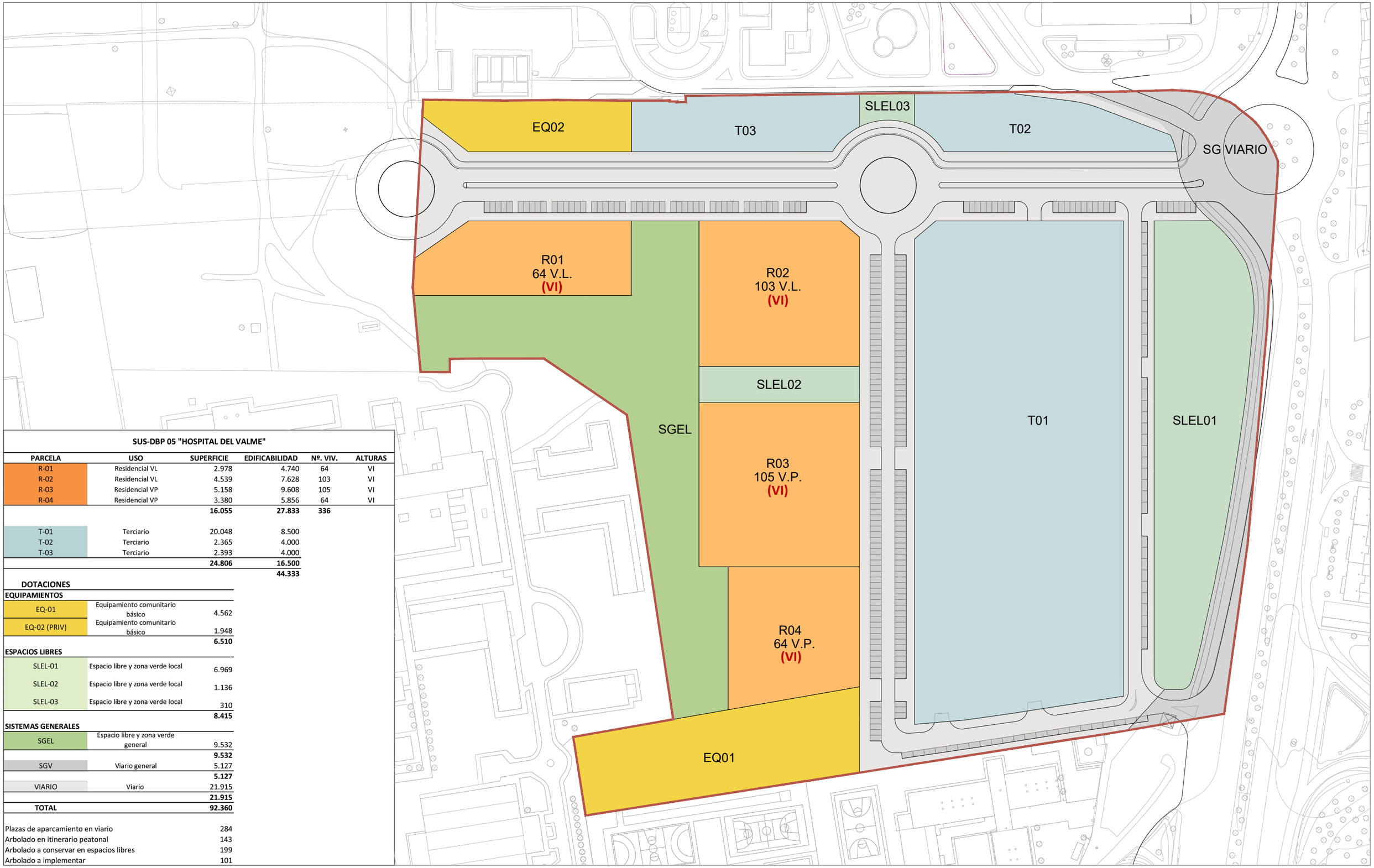
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



SUS-DBP 05 "HOSPITAL DEL VALME"

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº. VIV.	ALTURAS
R-01	Residencial VL	2.978	4.740	64	VI
R-02	Residencial VL	4.539	7.628	103	VI
R-03	Residencial VP	5.158	9.608	105	VI
R-04	Residencial VP	3.380	5.856	64	VI
		16.055	**27.833**	**336**	
T-01	Terciario	20.048	8.500		
T-02	Terciario	2.365	4.000		
T-03	Terciario	2.393	4.000		
		24.806	**16.500**		
			44.333		

DOTACIONES

EQUIPAMIENTOS		
EQ-01	Equipamiento comunitario básico	4.562
EQ-02 (PRIV)	Equipamiento comunitario básico	1.948
		6.510
ESPACIOS LIBRES		
SLEL-01	Espacio libre y zona verde local	6.969
SLEL-02	Espacio libre y zona verde local	1.136
SLEL-03	Espacio libre y zona verde local	310
		8.415
SISTEMAS GENERALES		
SGEL	Espacio libre y zona verde general	9.532
		9.532
SGV	Viario general	5.127
		5.127
VIARIO	Viario	21.915
		21.915
TOTAL		**92.360**

Plazas de aparcamiento en viario	284
Arbolado en itinerario peatonal	143
Arbolado a conservar en espacios libres	199
Arbolado a implementar	101

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

LEYENDA

CALIFICACIÓN

RESIDENCIAL

TERCIARIO

DOTACIONES

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO

ESPACIO LIBRES

SISTEMAS GENERALES

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PROPUESTA

O.01 PLANO CALIFICACIÓN

Escala: 1:1.500

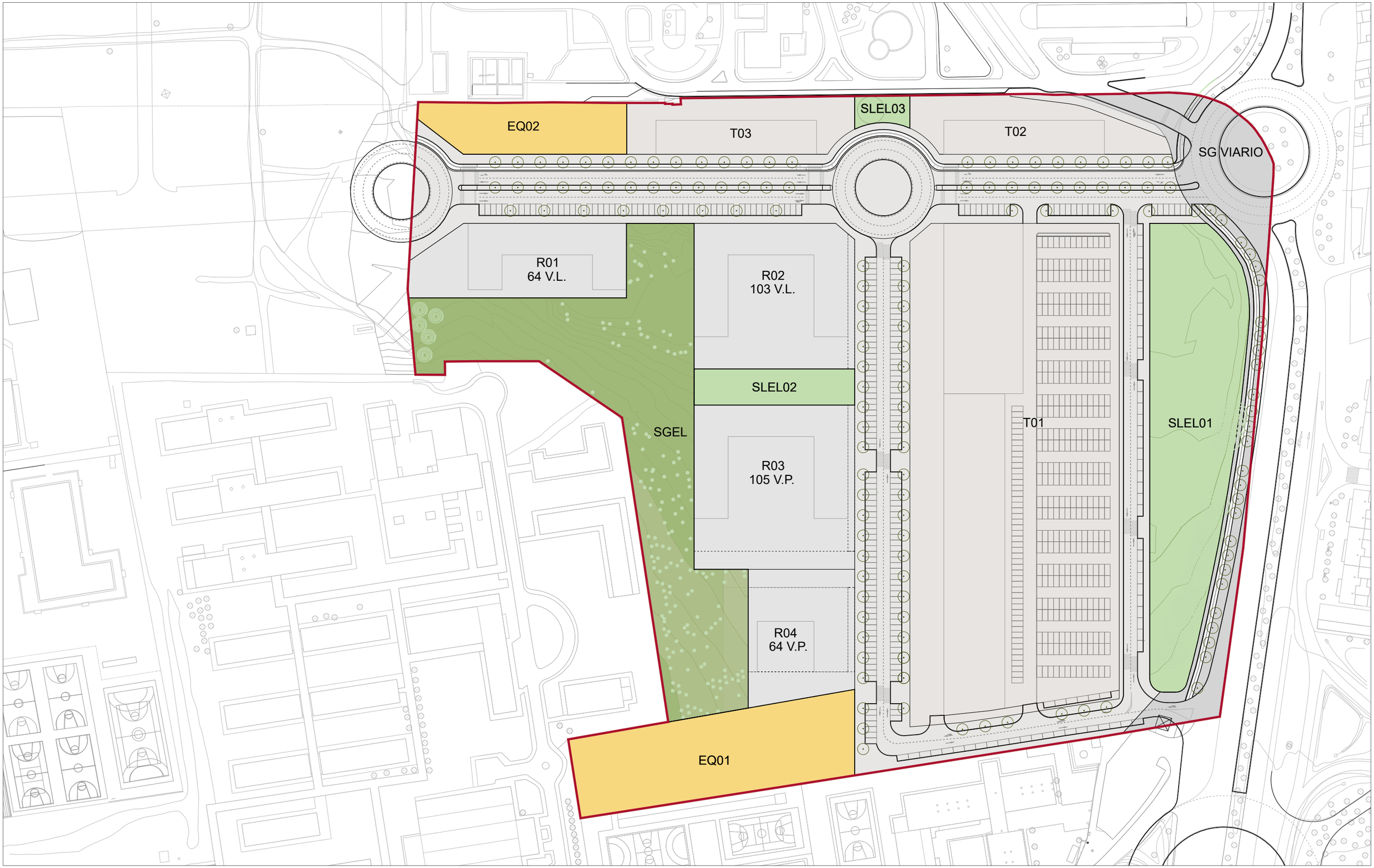
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

LEYENDA
CALIFICACIÓN
DOTACIONES

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO
- ESPACIO LIBRES
- SISTEMAS GENERALES

AVANCE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PROPUESTA
O.02 PLANO SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

N

Escala: 1:1.500

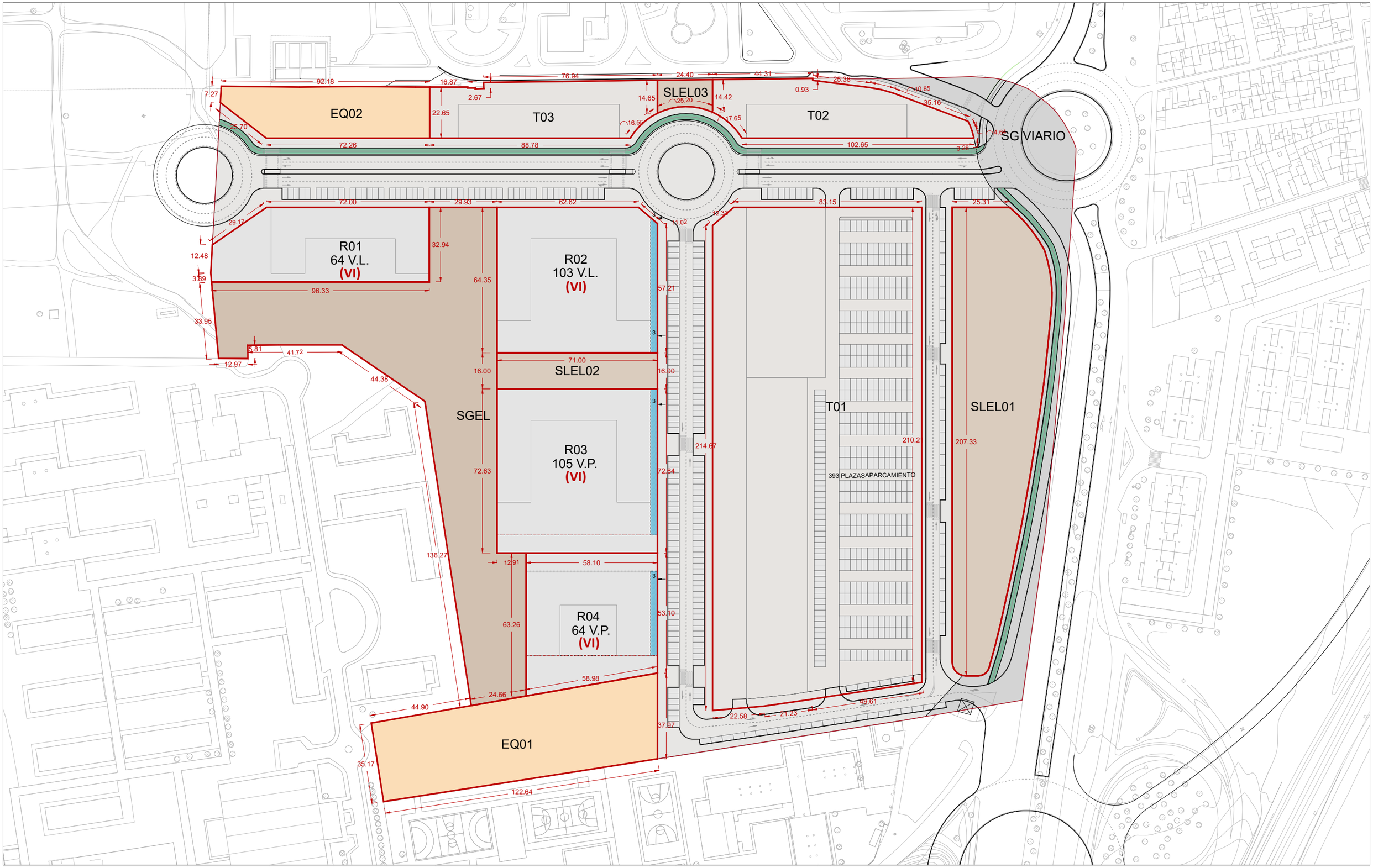
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

ORDENANZA GRÁFICA FLEXIBLE

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- RETRANQUEO DE 3 METROS
- PROPUESTA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE PARCELA
- DELIMITACIÓN
- SEPARACIÓN A LINDEROS
- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
- NÚMERO MÍNIMO DE VOLÚMENES
- LÍMITE DE PARCELA

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PROPUESTA

O.03 PLANO ORDENANZA GRÁFICA. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Escala: 1:1.500

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3ºTelf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PROPUESTA

O.04 PLANO **DE IMAGEN**

Escala: 1:1.500

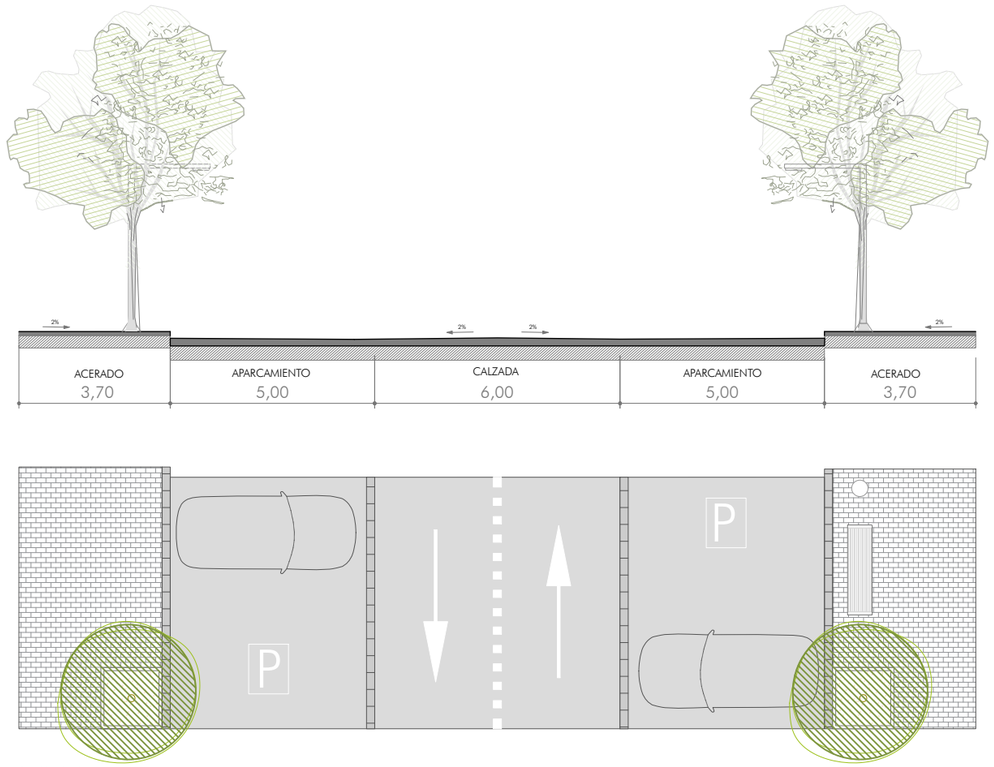
Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

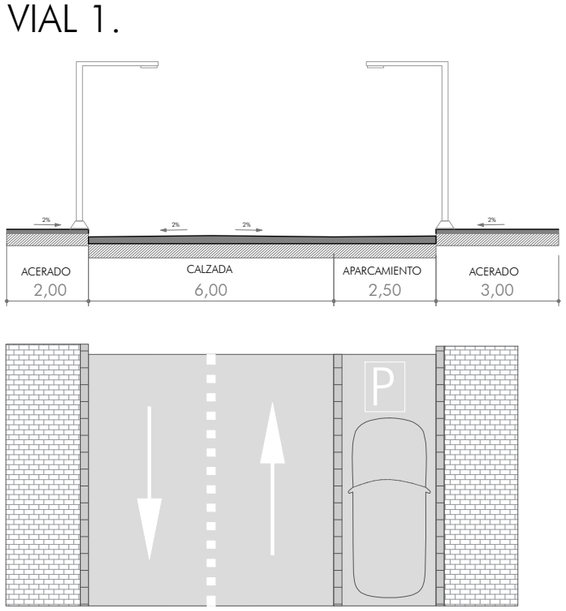
Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez · José A. Ruiz Villén

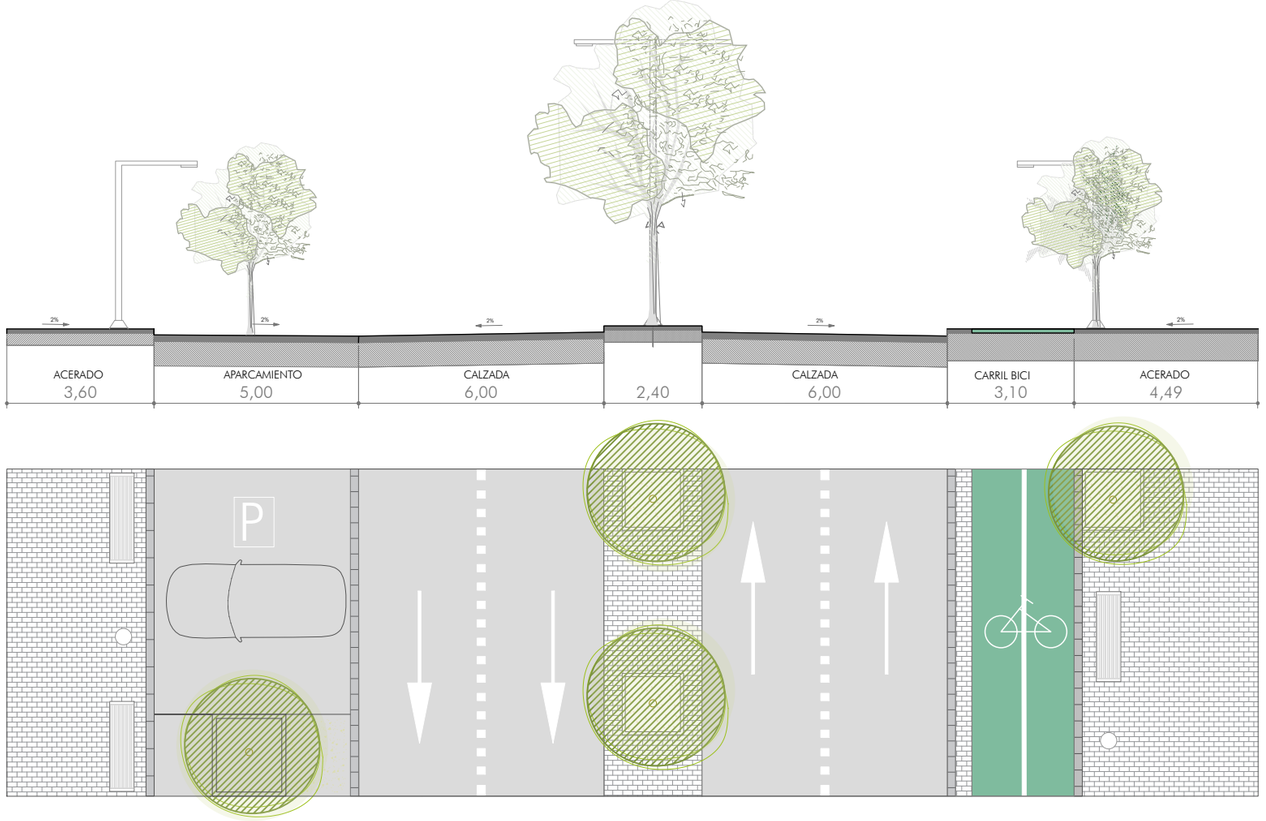
Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3ºTelf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

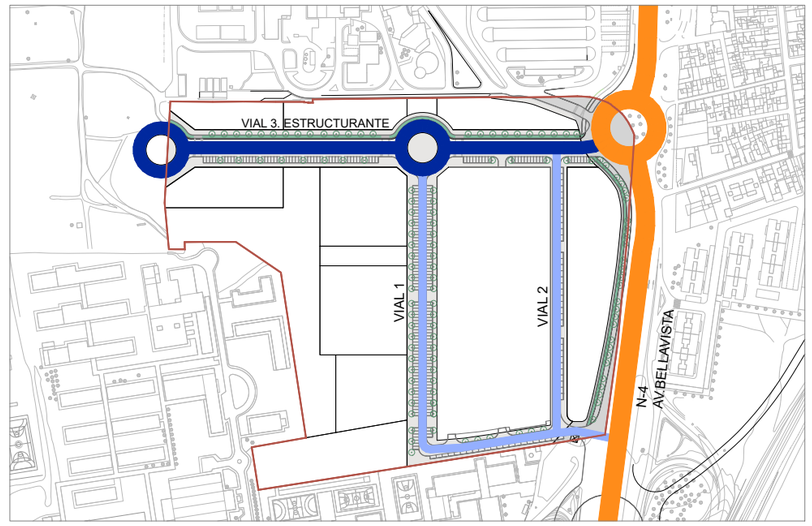


VIAL 1.





VIAL 3. Estructurante



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

METROPOLITANO ESTRUCTURANTE
1 Orden
1 Orden Servicios Avanzados

DISTRIBUIDOR
2 Orden

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS DBP-05 "HOSPITAL DEL VALME" SEVILLA (Sevilla) 2025

PROPUESTA
O.05 VIARIO

Escala: 1:2.000

Promueve:

SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.
CIF B-11319084

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C Marqués de Paradas 26, 1ºA mod. 3 Telf: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

13 ANEXO

1.NOTA SIMPLE

2.FICHA CATASTRAL

3.CONVENIO URBANISTICO

Texto Nota Simple

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS 2
C/ San José número 9 B
41.701 Dos Hermanas
Sevilla
Teléfono: 955 67 54 34
e-mail: doshermanas2@registrodelapropiedad.org

EXPEDIDA A SOLICITUD DE : ART. 19 BIS DE LA L.H.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Petición para despacho mediante ART 19 BIS de la L.H.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 41036000073932 (antes finca FINCA DE SEVILLA Nº: 18880)

URBANA. Parcela de terreno enclavada en el Sureste del Cortijo de Cuarto, término de Sevilla, enclavada en el área SUNP-GU-3, del PGOU de Sevilla. Consta de una superficie de noventa y dos mil trescientos veinte metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados, según resulta del expediente de deslinde. Linda al Norte, con el Hospital de Valme; al Sur, con el Instituto de E.M: Bellavista y Cetro de E.G.B. Diego de Riaño; al Oeste con el Centro de Educacional Blanco White, y otros terrenos de la finca, y al Oeste, con la carretera N-IV a Cádiz. En la actualidad los terrenos no tienen utilización de ningún tipo, salvo haber servido de vacie de escombros. Está cruzado por tres líneas eléctricas y una telefónica y una conducción subterránea de EMASESA, existiendo dos casetas de transformación dentro de sus límites. En su margen Este, se ha construido un acerado de servicio a los centros educativos próximos. Así mismo se han utilizado parte de estos terrenos para soportar el acceso al Hospital. En dirección Sur-Norte, están cruzados por una alambrada. Entre la alambrada y los edificio del C.E. Blanco White existe un eucaliptal.

Se hace constar que urbanísticamente, se encuentra afectada por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, concretamente constituye el Sector del Suelo Urbanizable No Programado: SUNP-GU-3. calificado de residencial y usos complementarios o de apoyo, denominado Bellavista, con edificabilidad máxima de cincuenta mil metros cuadrados, con un número máximo de cuatrocientas quince viviendas, según resulta del Pliego de determinación de dicha parcela como bien patrimonial de la Corporación Provincial de Excma. Diputación Provincial de Sevilla.

El historial registral de esta finca, que tuvo número 43.712, inscrita al folio 158 del Tomo 683, Libro 683 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Uno, ha sido reproducido en el Certificado número 32, al folio 89 del Tomo 1.785, Libro 1.470 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

Coordinación gráfica con Catastro: No coordinado con catastro.

Si la finca no está coordinada con Catastro, la expresión de la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastral en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre la localización o

situación de la finca en un determinado entorno o zona.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	
SEDEÑO Y CERRUDO, S.L.	B11319084	1939	445	134	5	100,000000% del pleno dominio por título de Compraventa.

CARGAS

Según la Nota número 1 al margen de la insc/anot: 5, al Folio 134, del Libro 445, Tomo 1.939.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; quedando liberada de dicha afección por la cantidad de 22.800 euros, satisfechos por autoliquidación de la que se archiva copia. **Dos Hermanas a 20 de febrero de 2024**.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO.

Honorarios: 3,63 Euros. Arancel Nro. 4.

ADVERTENCIAS

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
II. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)
III. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

C.S.V. : 2410362305CD5706

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6642007TG3364S0001FS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR CADIZ NACIONAL IV Suelo

41014 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

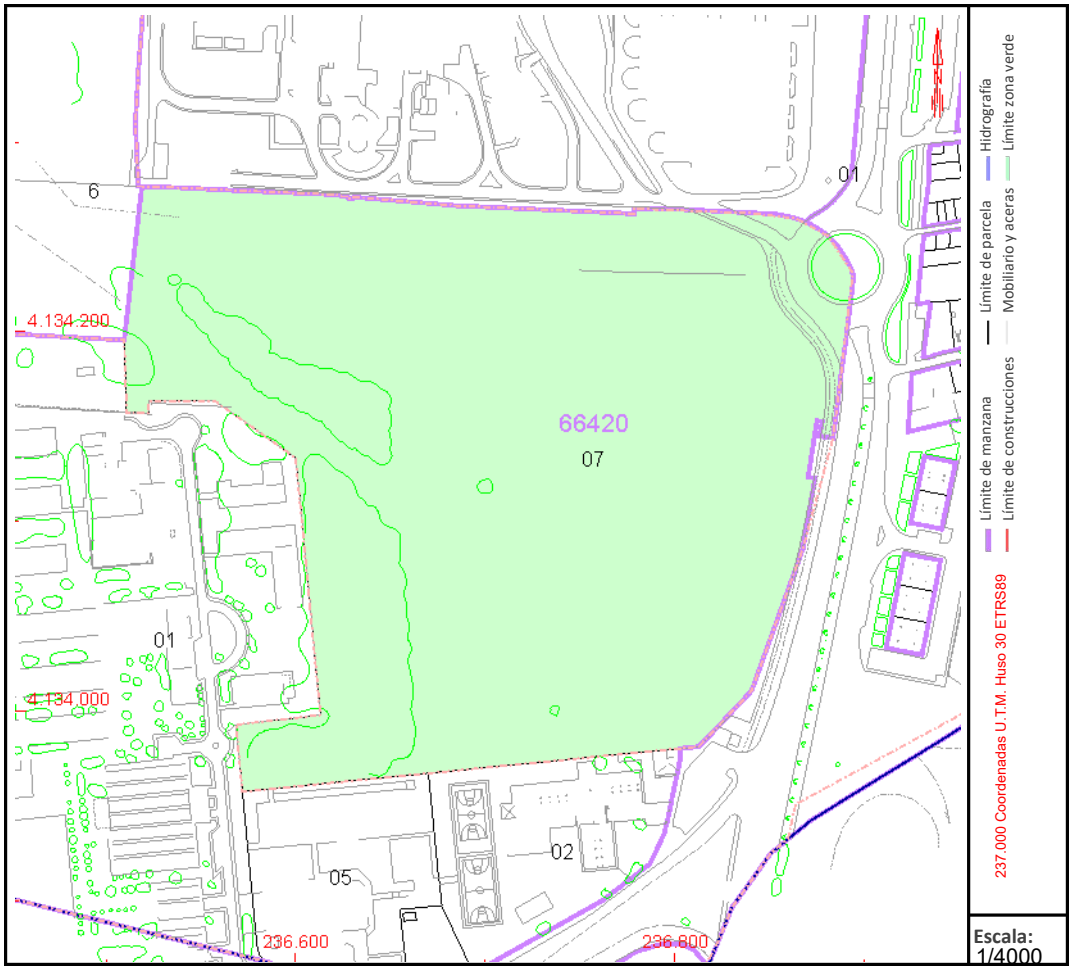
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	89.545

PARCELA

Superficie gráfica: 89.545 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 24 de Abril de 2025

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN ANTICIPADA DE PARCELAS DESTINADAS A SISTEMA GENERAL VIARIO CON RECONOCIMIENTO DE RESERVA DE APROVECHAMIENTO A FAVOR DE SU TITULAR, LA PROMOTORA INONSA, EN EL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE SUS-DBP-05 "HOSPITAL DE VALME" DEL VIGENTE PGOU DE SEVILLA.-

En Sevilla a 3 de marzo de 2010.

REUNIDOS

De una parte, D. Miguel Ángel Millán Carrascosa, con D.N.I. nº: 28.914.690-X con domicilio en Recinto de la Cartuja, Avda. de Carlos III s/n, asistido por D. Luis Enrique Flores Domínguez.

De otra parte D. José Gómez Rodríguez, mayor de edad, con domicilio a estos efectos, en C/ Acera del Casino nº 9, 18009, Granada, con D.N.I. número 24.162.807-L.

INTERVIENEN

LOS PRIMEROS, como Gerente y Secretario respectivamente de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

EL SEGUNDO, en nombre y representación de la mercantil INONSA, S.L., constituida por tiempo indefinido con la denominación de BRONCE ORENSE INMOBILIARIA, S.A., mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Juan Álvarez Sala Walther, el día 3 de julio de 1991, con el protocolo nº 1.712, fue cambiada su denominación por la de BRONCE PENINSULAR, S.L. en escritura otorgada en Granada, ante el Notario D. Julián Peinado Ruano, el 12 de abril de 1995, mediante escrituras públicas autorizadas en Santurce por el Notario D. Fernando Pérez-Sauquillo Conde, bajo los protocolos 1.557 y 1.558, complementadas por otras autorizadas en Granada, ante el Notario D. Julián Peinado Ruano, el 12 de diciembre de 1996, nº 3.436 de su protocolo, y el 3 de diciembre de 1996, nº 3.350 de su protocolo, las entidades PROMOCIONES

OSUNA, S.A. e INONSA, S.A., respectivamente, fueron transformadas en sociedades de responsabilidad limitada, posteriormente por escritura de fusión por absorción autorizada ante el Notario D. Julián Peinado Ruano, el 1 de enero de 1997, bajo el nº 1 de su protocolo, la entidad BRONCE PENINSULAR, S.L. absorbió a PRONOGA, S.L., INONSA, S.L. y PROMOCIONES OSUNA, S.L., adoptando su actual denominación de INONSA, S.L., sociedad que se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 10.742, folio 171, sección 8ª, hoja M-23965, inscripción 14ª, con C.I.F. nº B-80075211; declarada la unipersonalidad sobrevenida mediante escritura autorizada en Granada, el día 15 de febrero de 2008, por el Notario D. Juan Antonio López Frías, número 288 de protocolo. Comparece en este acto en su condición de Apoderado conforme a la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Granada, D. Juan Antonio López Frías, el 19 de noviembre de 2008, con el nº 1.827 de su protocolo, debidamente bastanteada por los Servicios Jurídicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, manifestando bajo su responsabilidad la vigencia del citado apoderamiento.

Los comparecientes que intervienen con el carácter antes descrito, se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse en derecho y, por tanto, para otorgar y formalizar el presente Convenio, a cuyo efecto.

EXPONEN

I.- La entidad INONSA, S.L (en adelante también LA PROMOTORA) es propietaria por justos y legítimos títulos en el término municipal de Sevilla de una finca que presenta la siguiente descripción registral:

"URBANA. *Parcela de terreno enclavada en el Sureste del Cortijo de Cuarto, término de Sevilla, enclavada en el área SUNP-GU-3, del PGOU de Sevilla. Consta de una superficie de noventa y dos mil trescientos veinte metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados, según resulta del expediente de deslinde. Linda al Norte, con el Hospital de Valme; al Sur, con el Instituto de E.M. Bellavista y Centro de E.G.B. Diego de Riaño; al Oeste con el Centro de Educacional Blanco White, y otros terrenos de la finca, y al Oeste, con la carretera N-IV a Cádiz. En la actualidad los terrenos no tienen utilización de ningún tipo, salvo haber servido de vacie de escombros. Está cruzado por tres líneas eléctricas y una telefónica y una conducción subterránea de EMASESA, existiendo dos casetas de transformación dentro de sus límites. En su margen Este, se ha construido un acerado de servicio a los centros educativos próximos. Así mismo se han utilizado parte de estos terrenos para soportar el acceso al Hospital.*

En dirección Sur-Norte, están cruzados por una alambrada. Entre la alambrada y los edificio del C.E. Blanco White existe un eucaliptal".

TÍTULO: *Adquirida por INONSA S.L. en subasta pública a la Excma. Diputación Provincial de Sevilla, y formalizada mediante escritura publica de fecha 30 de junio de 1998, autorizada por el notario de Sevilla D. Antonio Velasco Casas, bajo el n° 1.730 de su protocolo, en la que se manifiesta que la superficie de la finca constituía el íntegramente el ámbito de suelo urbanizable no programado denominado SUNP-GU-3 "Bellavista", por el Plan General de Ordenación Urbanística de 1.987.*

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas Dos, al folio 158, tomo 683, finca nº 43.712

REFERENCIA CATASTRAL: 6642007TG3364S0001FS

II.- El nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Sevilla, aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006 (en adelante PGOU/06), ha clasificado la finca descrita en el expositivo anterior (en adelante también LA FINCA) como suelo urbanizable sectorizado incluido en el Sector del Suelo Urbanizable SUS-DBP-05 "HOSPITAL DE VALME", integrado en el Área de Reparto BP-03/UZ en el que se le asigna un aprovechamiento medio de 0,4567 uas./m² de superficie.

Las principales determinaciones urbanísticas del Sector, conforme a la ficha urbanística del Sector contenida en el PGOU/06 (Anexo I) son las siguientes:

1.-	Superficie de suelo del Sector (incluidos SSGG):	91.335 m²s
2.-	Superficie de suelo de SSGG incluidos en el Sector:	3.989 m²s
3.-	Coeficiente de edificabilidad global:	0,48 m²t/m²s
4.-	Edificabilidad Vivienda libre:	21.971 m²t
5.-	Edificabilidad VPO PROTEGIDA:	15.293 m²t
6.-	Edificabilidad Servicios terciarios:	6.576 m²t
7.-	Edificabilidad total:	43.841 m²t
8.-	Aprovechamiento total:	40.782 uuaa
9.-	Número máximo de viviendas:	320 udes.
10.-	Número mínimo de viviendas PROTEGIDAS:	153 udes.
11.-	Número máximo de viviendas libres:	167 udes.
12.-	Densidad del Sector:	35 vdas. /Ha.
13.-	Coeficiente de ponderación del uso residencial libre:	1
14.-	Coeficiente de ponderación del uso residencial VPO:	0,8
15.-	Coeficiente de ponderación del uso servicios terciarios:	1
16.-	Coeficiente de localización:	1

17.-	Coeficiente de urbanización:	1
18.-	Aprovechamiento medio:	0,4567 ua/m2s
19.-	Aprovechamiento objetivo:	40.782 uas
20.-	Aprovechamiento subjetivo de derecho:	37.539 uas
21.-	Cesión 10%:	4.171 uas.
22.-	Excesos de aprovechamiento:	-928 uas.

III.- Que con motivo de la ejecución de las obras de la segunda fase del Proyecto de Remodelación de la travesía de la C.N. IV Bellavista, ya contratadas por la Gerencia de Urbanismo y en fase de ejecución, éste organismo se ha dirigido a LA PROMOTORA para manifestarle la necesidad de ocupar, anticipadamente a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector, una superficie total de **5.127,18 m²**, a los cuales le corresponderían un aprovechamiento subjetivo en el sector de 2.107,43 unidades.

De dicha superficie, **2.550,24 m²s** (con un aprovechamiento subjetivo de 1.048,23 unidades) están afectados por la ejecución de la rotonda de acceso al Hospital de Valme; y una superficie de **2.576,94 m²s** (con aprovechamiento subjetivo de 1.059,20 unidades) está destinada a la ampliación de la calzada y el acerado de la travesía de la C.N. IV en una franja de suelo que se extiende a lo largo del frente que presenta el Sector con la Avda. de Bellavista (antigua Nacional-IV), que se reflejan en el PLANO ANEXO.

IV.- Que las parcelas de terreno procedentes de la finca descrita en el expositivo primero, que son objeto de ocupación anticipada por el Ayuntamiento de Sevilla, tienen la siguiente descripción:

Parcela 1: Parcela de terreno situada en el término municipal de Sevilla, en el Sector SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" del PGOU de Sevilla. Tiene una superficie de dos mil quinientos cincuenta metros y veinticuatro decímetros cuadrados (2.550,24 m²) y los siguientes linderos: Al Norte, con el Hospital de Valme y rotonda del Boulevard de Bellavista; al Sur, con terrenos propiedad de INONSA y terrenos cedidos anticipadamente al Ayuntamiento de Sevilla para la ejecución del Boulevard de Bellavista; al Este, con el relacionado Boulevard, y al Oeste, con terrenos de INONSA.

Parcela 2: Parcela de terreno situada en el término municipal de Sevilla, en el Sector SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" del PGOU de Sevilla. Tiene una superficie de dos mil quinientos setenta y seis metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados (2.576, 94 m²) y los siguientes linderos: Al Norte, terrenos cedidos anticipadamente al Ayuntamiento de Sevilla para la ejecución del

Boulevard de Bellavista; al Sur, con rotonda del Boulevard de Bellavista; al Este, con el relacionado Boulevard, y al Oeste, con terrenos de INONSA.

V.- Que a petición de la Gerencia de Urbanismo, LA PROMOTORA ha accedido a la puesta anticipada a disposición municipal de las superficies de suelo de su propiedad necesarias para la ejecución de las obras del Proyecto de Remodelación de la travesía de la C.N. IV Bellavista 2ª fase, previo reconocimiento municipal a LA PROMOTORA del derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a sus superficies y a materializarlo en el mismo Sector del que proceden, lo que convienen llevar a efecto mediante el otorgamiento de un convenio urbanístico de gestión, que libre y voluntariamente otorgan con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente Convenio tiene por objeto la puesta a disposición anticipada al Ayuntamiento de Sevilla de las dos parcelas propiedad de LA PROMOTORA señaladas en el expositivo tercero del presente Convenio incluidas en el Sector SUS-DBP-05 "HOSPITAL DE VALME", con reconocimiento a aquélla compañía del aprovechamiento urbanístico subjetivo que legalmente corresponde al suelo a ceder, y todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 63.1.a) LOUA.

SEGUNDA.- LA PROMOTORA consiente en este acto la toma de posesión por el Ayuntamiento de las dos parcelas, en cumplimiento voluntario y anticipado de la determinación urbanística que la destina a sistema general de viario público, poniendo en este acto a disposición de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la superficie de aquéllas para la ejecución de las obras del Proyecto de Remodelación de la travesía de la C.N. IV Bellavista 2ª fase, autorizando también su puesta a disposición de la empresa contratista adjudicataria de las obras para su ocupación inmediata, con reserva del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, y que asciende a DOS MIL CIENTO SIETE CON CUARENTA Y TRES UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (2.107,43 unidades).

LA PROMOTORA se compromete a proponer el sistema de compensación para la ejecución de la gestión urbanística de la unidad de ejecución, incluyendo tal determinación en el Plan Parcial del sector que a su iniciativa se tramite durante el 2º cuatrienio de programación del PGOU/06, y a su ejecución en los plazos previstos en el mismo.

TERCERA.- Las dos parcelas que se ponen a disposición anticipadamente al Ayuntamiento quedan compensadas con el reconocimiento municipal del aprovechamiento urbanístico subjetivo que el planeamiento otorga a sus superficies, que se materializaran en las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del Sector SUS-DBP-05 (Hospital de Valme) que se apruebe definitivamente.

CUARTA.- LA PROMOTORA pone en este acto a disposición de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla las dos parcelas de su propiedad necesarias para la ejecución de las obras del Proyecto de Remodelación de la travesía de la C.N. IV Bellavista 2ª fase, autorizando a la Gerencia de Urbanismo para poner aquellas a disposición de la empresa contratista adjudicataria de las obras.

QUINTA.- De conformidad con lo previsto en el art. 43 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, las 2.107,43 unidades de aprovechamiento urbanístico que se han de materializar en el Sector SUS-DBP-05 "Hospital de Valme" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, podrán inscribirse como finca especial disgregada del suelo, mediante apertura de folio registral independiente en el Registro de la Propiedad a nombre de INONSA, con la siguiente descripción:

> APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: Aprovechamiento susceptible de implantar en el ámbito del Sector SUS-DBP-05, de conformidad con el contenido y parámetros definidos en el nuevo PGOU, dos mil ciento siete con cuarenta y tres unidades de aprovechamiento (2.107,43 unidades), a materializar en el referido Sector, incluida en el Área de Reparto BP-03/UZ, que se le asigna un aprovechamiento medio de 0,4567 uas, con uso residencial libre como uso y tipología característico del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. Las 2.107,43 uas citadas, proceden de la finca registral número 43.712, inscrita en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas Dos, al folio 158, tomo 683).

A tal fin LA PROMOTORA podrá otorgar escritura pública en la que se formalice la Reserva de Aprovechamiento, y consiguiente cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes, a favor del Ayuntamiento de Sevilla de los terrenos puestos a su disposición en el presente convenio, o bien también podrán formalizarse ambos trámites mediante acta administrativa.

SEXTA.- La reserva de aprovechamiento a favor de INONSA, deberá ser aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo previsto en el art. 63.3 LOUA.

SÉPTIMA.- Los compromisos y obligaciones asumidas por la promotora en el presente convenio de gestión, serán consideradas obligaciones inherentes a los terrenos. Por tanto, de producirse cualquier transmisión de la finca, ello supondrá la subrogación automática del adquirente en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Entidad propietaria y firmante de este Convenio, se obliga a recoger en las escrituras de ventas que realice, una cláusula en la que se declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y obligaciones asumidas en este Convenio y demás que le sean de aplicación.

OCTAVA.- El presente Convenio queda sometido a los trámites de transparencia y publicidad y en atención a los mismos y previo los trámites legales previstos en el artículo 95.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se someterá a información pública y una vez aprobado y firmado quedará inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos cuya llevanza corresponde en nuestra Ciudad, a la Gerencia de Urbanismo.

NOVENA.- Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio urbanístico de gestión, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico de gestión por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y de su Gerencia de Urbanismo.


Zona ROTONDA
2550,24 m²
Zona ACERADO
2576,94 m²
LIMITE SECTOR

PLANO ANEXO