

**IDENTIFICACIÓN** SUS-DBP-06 VILLANUEVA DEL PÍTAMO

BARRIO CIUDAD **BP-2** HOJA **14-20** ÁREA DE REPARTO **BP-04/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4607 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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

Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha. De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas. Se deberán prever reservas de suelo para dos nuevas subestaciones eléctricas, así como la ampliación de la existente, con una superficie mínima de 2.000 m2 para cada una. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente. Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia de los yacimientos "Fuentequintillos" y "Hacienda Villanueva del Pítamo", como Zonas de Reserva Arqueológica en Suelo Urbanizable; y del yacimiento "Pítamo 2" como Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apdos. 1 y 2, en el 4.2.12. apdo. 5 y en el 6.6.31 apdo. 11 de las Normas Urbanísticas.
- En materia de ejecución se contempla la aportación supletoria para el Patrimonio Municipal del Suelo y la financiación de los Sistemas Generales de acuerdo con los Convenios Urbanísticos de Planeamiento suscritos conforme a los acuerdos plenarios de 27 marzo 2003 y de 17 de junio de 2004.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
2.075.261	2.055.626	19.635	0,4607	947.129	852.416	94.713	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL ACTIV. PRODUCTIVAS	0,5600	1.151.151	43,00	8.924	3.213	231.301	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

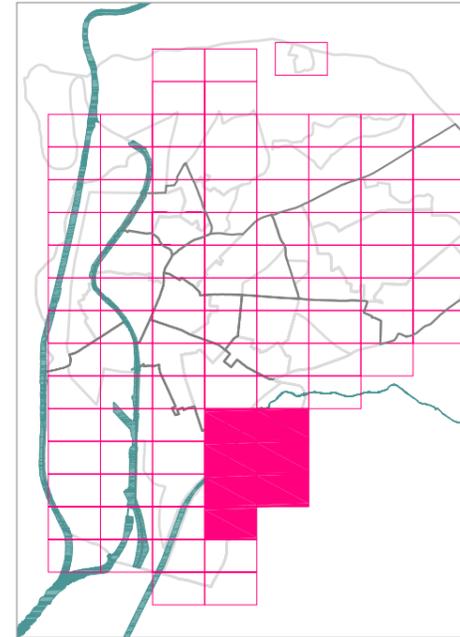
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²/m²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	599.669	1,00	1,00	0,90	539.702	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 46.713 SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pítamo = 17.993 SGV-DBP-08. Avenida Tiro de Línea - Pítamo = 42.321 3. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-23. Parque Guadaira - Pítamo
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301	
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126	
<b>TOTAL</b>	<b>1.151.151</b>				<b>947.129</b>	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)			107.027	422.002		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m²suelo/100m²techo				

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER Y 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 simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior así como a la estación intermodal ferroviaria prevista. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 5 y 6, SGV-DBP-04 hasta avenida de Jerez, SGV-DBP-06 y el tramo entre la A-4 Y A-92 de la SE-40.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

