

SUO-DMN-01. BUENAIRE

MEMORIA	III. 3
1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	III. 3
2. CONDICIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR SUO-DM-01.BUENAIRE	III. 3
3. ORDENACIÓN PROPUESTA	III. 4
4. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	III. 8
NORMAS URBANÍSTICAS	III. 12
CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ORDENACIÓN ABIERTA (A/DC)	III. 12
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE EDIFICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS ABIERTA (ST-A/DC)	III. 13
CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS	III. 14
CAPÍTULO IV. AMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR (AOS.1 Y AOS.2)	III. 15
PLANOS	III. 16

SUO-DMN-01. BUENAIRE**MEMORIA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA****1.1. Delimitación y Descripción del Sector**

El polígono Buenarie engloba una extensión de terreno de 940.573 m² situada en el noreste de Sevilla, cuyos límites están definidos por la SE-30, la autovía N-IV en dirección a Córdoba y Madrid, y la ronda Super Norte. Se trata de una zona fuertemente condicionada por la existencia no sólo de esas grandes infraestructuras que lo limitan, sino por otras también importantes que atraviesan este terreno, como son la vía del AVE, el arco de ferrocarril de cercanías, y otras vías rodadas de índole menor. Asimismo el muro de defensa de las inundaciones corre paralelo a pocos metros de la ronda Super Norte.

1.2. Información Física**1.2.1. Topografía**

Como se puede apreciar en el Plano de Topografía, en el terreno existe una suave loma, localizada aproximadamente en el centro del sector con una cota altimétrica de +22.00 m. El resto del Sector es sensiblemente plano, estando su cota más baja en su zona Sureste, llegando a cotas de +15.60 m.

1.2.2. Hidrología

Los terrenos del Sector tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo Urbano de Sevilla, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo períodos de sequía y de intensas lluvias.

La evacuación de las aguas pluviales se produce en la actualidad de modo natural, por la absorción del terreno.

1.2.3. Estado Actual del Sector

Los terrenos objeto del Sector Buenaire tenían uso agrícola y en algunos casos todavía se mantienen en explotación.

Dentro del sector existen las siguientes edificaciones en uso y servidumbres:

- Dos gasolineras situadas en el límite Oeste del sector con acceso desde la Ronda Urbana Norte.
- Una gasolinera situada en el borde Sur con acceso desde la CN-IV.
- Tramo de canal de riego.
- Líneas eléctricas aéreas.
- Red enterrada de gas natural.
- Red de agua potable.
- Nave junto a línea de ferrocarril en la fachada Sur del sector.
- Nave junto a la gasolinera con fachada a la CN-IV.

2. CONDICIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR SUO-DMN-01. BUENAIRE

El Plan General califica el Sector Buenaire como Suelo Urbanizable Ordenado, distinguiendo dos tipos de usos globales:

- Residencial, al que se asignan 393.783,00 m² de suelo y una edificabilidad de 0.6690 m²/m^{2s}.
- Terciario, al que se asignan 280.005,00 m² de suelo y una edificabilidad de 0.9240 m²/m^{2s}.

Los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha respecto de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada son los que se desarrollan en esta Documentación Complementaria.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. Objetivos y Criterios Generales

El Polígono Buenaire cuenta con una posición geográfica estratégica que, por sí sola, justifica su inclusión en el próximo desarrollo de la ciudad. Hay que destacar su relación y cercanía con el centro de la ciudad y con elementos de equipamiento de escala metropolitana. Entre estos últimos se incluyen el Aeropuerto de Sevilla, las vías de tráfico SE-30, Ronda Supernorte y CN-IV, el Palacio de Exposiciones y Congresos y la Estación de ferrocarril de Santa Justa.

El Plan General introduce las líneas maestras que han regido la ordenación de este sector, potenciando las infraestructuras territoriales y locales y mejorando su relación con los equipamientos metropolitanos. La continuidad hasta el aeropuerto de la Ronda Urbana Norte, la modificación del trazado de la SE-30 y el enlace de ésta con la Ronda Supernorte son elementos de infraestructuras generales que se producen dentro o en los márgenes de este polígono.

En la propuesta de ordenación se han considerado, además, criterios urbanísticos que conduzcan al desarrollo sostenible de la zona. A grandes rasgos se ha apostado por zonas de usos mixtos que favorezcan los desplazamientos de los usuarios a pie o mediante transporte público a todas las actividades de la vida cotidiana (trabajo, ocio, comercio, parques). En consecuencia se propone la implantación de un núcleo central terciario, a modo de gran centro de negocios y ocio, que aproveche su situación junto a las vías principales de comunicación y relación con la ciudad para servir de motor y catalizador de las actividades urbanas de la zona.

La ordenación del Polígono Buenaire se ha basado en la vertebración de la red principal de arterias de tráfico rodado, que la ponen en comunicación con el resto del área metropolitana y con la red secundaria de tráfico local.

Internamente se introducen dos elementos principales que están en la génesis de la ordenación. Un boulevard central que vertebra a todo el polígono asumiendo las funciones de comunicación, relaciones sociales y actividades comerciales de uso cotidiano. Este elemento se materializa con una alineación continua de edificios con locales comerciales en sus plantas bajas.

El otro gran elemento que define la ordenación es la plaza que se sitúa entre la vías de cercanías y el lado norte de la conexión Ronda Urbana Norte – Aeropuerto. Se conforma con un gran espacio limitado por el parque del cinturón verde con el apeadero de cercanías como elemento

principal, y por un complejo de dos edificios de usos terciarios y de ocio. Estos edificios se conectan a través de una pasarela peatonal cubierta, elevada sobre la vía urbana que atraviesa y se deprime para salvar el ferrocarril. Unos elementos de pérgolas y acueductos “cosen” la brecha que produce la depresión del vial hasta desaparecer bajo el nivel de la plaza.

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

La localización de los usos principales, residencial y terciario, queda condicionada por las afecciones acústicas que se producen en el sector como consecuencia del tráfico aeroportuario. En las zonas con huellas de ruido intolerables para el uso residencial se sitúan los usos terciario e industrial. Aquel uso, necesario para cubrir los objetivos de partida de esta ordenación sólo se puede situar en el borde suroeste del sector. En esa zona se localizan los edificios residenciales acompañados de los equipamientos de uso más cotidiano.

El sistema de espacios libres se dispone con la doble misión de estructurar el sector, integrándose en sus elementos más significativos, plaza y corredor verde, y de contribuir a la formación de parques lineales que se interponen a modo de barreras verdes a las grandes vías de tráfico rodado.

Respecto del medio físico de partida, la ordenación del sector respeta sus condiciones de contorno interviniendo en las rasantes de los viales interiores en función de los enlaces y cruces a diferentes niveles y con el criterio de evitar acuerdos violentos o alteraciones significativas en la topografía actual. Ningún elemento de los existentes en el sector ha contado como condicionante en la ordenación. Tendrán que desaparecer, inevitablemente, las dos gasolineras con acceso desde la actual Ronda Urbana Norte. Por el contrario la gasolinera con fachada a la CN-IV, integrada en zona verde, queda incluida como uso terciario en la nueva ordenación.

3.2. Red Viaria

Las características de la red viaria quedan recogidas en los planos de ordenación.

El esquema básico de la red consiste en dos viales: un vial principal longitudinal en torno a un boulevard que vertebra de sur a norte la propuesta, al que desembocan las vías que recorren el Sector transversalmente; y un vial transversal que conecta la nueva SE-30 con la nueva Ronda Supernorte.

De otra parte, otros dos viales rodean el corazón del Sector; uno que se configura como calle de servicio, transcurriendo junto a la zona verde que actúa como colchón respecto a la SE-30 y la carretera N-IV; el otro acompaña al recorrido del ferrocarril dentro del Sector y conecta con el viario que da servicio a las edificaciones más al Norte, de uso industrial.

La sección Tipo 1 corresponde al boulevard principal y consta de dos viales con tres carriles que dan acceso a frentes de parcela y al boulevard principal. Consiste en una calle con una anchura total de 98.50 m (51 m. de anchura del boulevard), con cuatro líneas de aparcamientos en cordón más acerados. El carril bici se encuentra dentro del boulevard.

La sección Tipo 2 corresponde al viario principal y consta de dos viales con tres carriles por sentido con una anchura total de 35.50 m y carril bici dentro del acerado.

La sección Tipo 3 corresponde a los viales con un único carril por sentido que dan acceso a frentes de parcela de uso residencial y terciario. Consiste en una calle con una anchura total de 23.50 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados y carril bici.

La sección Tipo 4 es semejante a la sección tipo 3 con una anchura total de 20.00 metros.

La sección Tipo 5 corresponde a los viales con un único carril por sentido que dan acceso a frentes de parcela de uso industrial. Consiste en una calle con una anchura total de 16.50 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados.

La sección Tipo 6 corresponde a los viales con un único carril que dan acceso a frentes de parcela de uso industrial. Consiste en una calle con una anchura total de 16.00 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados.

La sección Tipo 7 corresponde al vial con dos carriles por sentido que dan acceso a frentes de parcela de uso terciario. Consiste en una calle con una anchura total de 26.00 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados y carril bici.

La sección Tipo 8 corresponde a los viales con un único carril por sentido que dan acceso a frentes de parcela de uso residencial y terciario a un lado y a zona verde al otro. Consiste en una calle con una anchura total de 20.00 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados, discurriendo el carril bici dentro de la zona verde.

Se disponen un total de 2808 plazas de aparcamiento en viales, reservándose un 2% de ellas para el uso de minusválidos.

3.3. Usos y Zonificación

La Ordenación se divide en dos zonas de usos característicos diferenciados. La zona 1 (zona Sur del Sector) es residencial, con viviendas plurifamiliares de tipología edificatoria en altura y abierta. La zona 2 (zona Norte del Sector) es de actividades económicas, básicamente terciario. La zonificación y los usos pormenorizados resultantes son:

ZONA 1 (Residencial):

- Vivienda plurifamiliar libre.
- Vivienda plurifamiliar protegida.
- Terciario.
- Espacios Libres de Sistemas Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- Escolar.
- Deportivo.
- Comercial.
- S.I.P.S.

ZONA 2 (Terciario):

- Terciario.
- Industrial.
- Espacios Libres de Sistema Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- S.I.P.S.

3.4. Equipamientos y Dotaciones

Las cesiones de suelo para Dotaciones Locales y de SS.GG. públicas indicadas en la Ficha Urbanística del Sector superan ampliamente las reservas mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento y en la LOUA, como se aprecia en los cuadros justificativos y comparativos que se detallan en el Resumen de características de la Ordenación.

3.5. Edificabilidad

Total Sector BUENAIRE	
▪ Superficie neta:	940.573 m ²
▪ Edificabilidad total:	522.018 m ²
ZONA 1 (Residencial):	
▪ Superficie neta zona 1:	393.783 m ²
▪ Edificabilidad total zona 1:	263.277 m ²
ZONA 2 (Terciario):	
▪ Superficie neta zona 2:	280.005 m ²
▪ Edificabilidad total zona 2:	258.741 m ²

3.6. Infraestructuras

El Plan General prevé la ampliación de colectores principales para el saneamiento, un cinturón arterial para el abastecimiento de agua, el equipamiento de una nueva subestación eléctrica, y la extensión de la red de gas desde la zona industrial de San Jerónimo. Define la infraestructura telefónica de redes principales, que tiene puntos de conexión en la Ronda Norte y en la Avda. Aeropuerto de San Pablo.

3.6.1. Saneamiento

La cuenca a la que están adscritos los terrenos de Buenaire es la correspondiente a la depuradora de San Jerónimo.

Los vertidos del ámbito objeto del presente estudio se harán en el colector previsto por el Plan General, cuyo trazado es paralelo a la Ronda Supernorte.

Para la evacuación de los caudales se han considerado tan sólo las aguas de lluvia, ya que las aguas residuales tienen, a efectos de dimensionado de los colectores, muy poca entidad.

Las aproximadamente 18 Ha. situadas al Norte de la ordenación están destinadas a zonas verdes, y las aguas de lluvia filtrarán directamente al terreno. El resto del ámbito se ha dividido en dos cuencas, una que vierte al Sureste (Cuenca 1), de 22 Ha., y otra que vierte al Este (Cuenca 2), de 54 Ha.

Considerando una pluviometría de 120 l/s. Ha y un coeficiente de escorrentía medio de 0.7, los caudales de agua de lluvia aportados por cada cuenca son los siguientes:

- Cuenca 1:

$$q_1 = 22 \text{ Ha} \times 120 \text{ l/s. Ha} \times 0.7 = 1.848 \text{ l/s.}$$

- Cuenca 2:

$$q_2 = 54 \text{ Ha} \times 120 \text{ l/s. Ha} \times 0.7 = 4.536 \text{ l/s.}$$

Para viabilizar los vertidos se ha previsto una adecuación de las rasantes, que se podrá resolver con movimiento de tierras de carácter local.

El área de la zona industrial se ha incorporado a la Cuenca 2, ya que en el Polígono Calonge no hay capacidad ni cota suficiente para recibir esos vertidos.

En los viales deprimidos de la prolongación de la Ronda Norte a los Aeropuertos, deberán bombearse las aguas de lluvia. Se propone que los depósitos de carga para aspiración de los sistemas de bombeo puedan tener capacidad de retención para varias horas de lluvia, lo que en Sevilla podría estimarse en 60 l/m² (Valor que pocas veces se supera en 24 horas), teniendo en cuenta que la superficie de cada depresión es de aproximadamente 12.000 m², la capacidad de cada depósito sería de 720 m³, equivalentes a 20x15x2,5 m. Se pretende hacer mínimo el riesgo de inundación por falta de energía eléctrica.

3.6.2. Abastecimiento de Agua

El suministro se realizará desde el nuevo cinturón arterial definido por el Plan General, a instalar en la prolongación de la Ronda Norte, de Ø 1.000 mm.

La red de abastecimiento proyectada está totalmente mallada y se cierra sobre la arteria de Ø800 mm. de la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

El cálculo de la demanda se hace en base a las siguientes consideraciones:

2.187 viviendas x 5 per./viv x 400 l/per.día	.....	4.374 m ³ /día.
42.216 m ² industrial x 10 l/m ² .día	.....	422 m ³ /día.
247.713 m ² terciario x 10 l/m ² .día	.....	2.477 m ³ /día.
74.494 m ² (suelo) Escolar y Deportivo x 5 l/m ² .día	.....	372 m ³ /día.
30.257 m ² (suelo) SIPS x 5 l/m ² .día	.....	151 m ³ /día.

TOTAL.....7.796 m³/día.

Considerando que el consumo se concentra en 10 horas, el caudal instantáneo será:

$$q = 7.844 / 10 \times 3.600 \dots\dots 216 \text{ l/s.}$$

3.6.3. Energía Eléctrica

La alimentación eléctrica del Sector se proyecta desde la nueva Subestación a instalar en la proximidad del apeadero del FFCC, dentro de los terrenos, y con acceso directo desde un vial principal. Desde la Subestación se proyecta la instalación de tres anillos de distribución para la alimentación de los Centros de Transformación previstos. La tensión de alimentación será de 20 Kv.

El cálculo de la demanda y del número de Centros de Transformación necesarios es el siguiente:

2.187 viviendas x 8.000 W/vis (med.) x 0,5 KW	.....	8.748 Kw.
Zonas comunes 8.748 x 0.25	.....	2.187 Kw.
42.216 m ² Industrial x 125 w/m ²	.....	5.277 Kw.
247.713 m ² Terciario x 100 w/m ↓	.....	24.771 Kw.

74.494 m ² Escolar y Deportivo x 10 w/m ² (suelo)	.....	745 Kw.
30.257 m ² SIPS x 50 w/m ² (suelo)	.....	1.513 Kw.
Alumbrado y reservas	.....	150 Kw.

TOTAL.....43.391 Kw.

Cos φ 0,8 54.238 KVA

Se han previsto 46 Centros de 2x630 y 4 centros de 1x630, cuya capacidad total es de 60.480 KVA (Alguno de los Centros podrá ser de 2x400 KVA).

Anillo 1	14 de 2x630+1 de 1x630 (18.270 KVA)
Anillo 2	15 de 2x630+3 de 1x630 (20.790 KVA)
Anillo 3	17 de 2x630+1 de 1x630 (21.420 KVA)

Los centros de Transformación, cuyo emplazamiento es orientativo, se han distribuido en función de la densidad de la demanda, y estarán ubicados dentro de la edificación. Tan sólo se han previsto cuatro Centros exentos, de 1 x 630 KVA, que estarán situados sobre el gran eje viario central, desde los que se podrá atender la alimentación eléctrica de las obras, y que se emplearán después para los sistemas generales y otros suministros, hasta el límite de su capacidad.

3.6.4. Telecomunicaciones

Se proyecta una infraestructura de canalizaciones, con cámaras y arquetas de tipo normalizado, que alcanza todos los puntos de la futura urbanización.

El origen de la distribución está en la red principal existente, por lo que se ha previsto la posibilidad de conexión desde la Ronda Norte y/o desde la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

3.6.5. Red de Gas

Se hace una propuesta de redes de gas como infraestructura necesaria para el equipamiento de la futura urbanización.

La acometida está prevista desde la extensión de la infraestructura existente en la zona industrial de San Jerónimo, que se prolongará de Norte a Sur junto al Polígono Calonge.

4. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Superficie neta del Sector: 940573 M2
 Superficie edificable del sector (I: 0.555 m2/m2): 522018 m2
 Superficie total zona residencial: 487952 m2
 Superficie total neta zona residencial: 393783 m2
 Superficie edificable total zona 1: 263277 m2
 Edificabilidad uso característico zona 1 (residencial): 232089 m2
 Edificabilidad uso compatible zona residencial (terciario): 31188 m2
 Número máximo total de viviendas (43.7 viviendas/hectárea): 2187
 Número de viviendas protegidas: 718
 Número de viviendas no protegidas: 1469
 Superficie total zona terciario: 452621 m2
 Superficie total neta zona terciario: 280005 m2
 Superficie edificable total zona terciario: 258741 m2
 Edificabilidad uso característico zona 2 (terciario): 216525 m2
 Edificabilidad uso compatible zona terciario (industrial): 42216 m2

SECTOR	SUPERFICIE NETA	940573 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	522018 m2t
ZONA RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	393783 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	263277 m2t
	EDIF. USO RESIDENCIAL(85%)	232089 m2t
	EDIF. USO TERCIARIO(15%)	31188 m2t
	Nº TOT. VIVIENDAS	2187
	Nº TOT. VIV. PROTEGIDAS	718
	Nº TOT. VIV. NO PROT.	1469
ZONA TERCIARIO	SUPERFICIE NETA	280005 m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	258741 m2t
	EDIF. USO TERCIARIO	216525 m2t
	EDIF. USO INDUSTRIAL	42216 m2t

Nºviviendas equivalente en el sector: 3582.58
 Nºhabitantes sector (siendo 3.1 habitantes/vivienda): 11106 habitantes

4.1. Resumen de Superficies de Suelo para Equipamientos**Zona 1 (Residencial):**

a.- Sistemas Locales:

a.1.- LOUA:

55 m2 suelo/100 m2 techo: 150289.15 m2 suelo para dotaciones, de los que:
 Zona Verde (21 m2 suelo/100 m2 techo): 57383.13 m2.
 Resto de dotaciones (34 m2 suelo/100 m2 techo): 92906.02 m2

a.2.- Reglamento de Planeamiento:

S.E.L.:

Jardines (15 m2 suelo/vivienda): 31995 m2suelo de jardines
 Áreas juegos (6 m2 suelo/vivienda): 12798 m2suelo de áreas de juegos

Docente:

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

SIPS:

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

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

b.- Sistemas Generales de Espacios Libres:

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

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

b.- Sistemas Generales de Espacios Libres:

20 m² suelo por habitante (3.1 habitantes/vivienda). 200 m² de Terciario equivalen a 1 vivienda: 77171.71 m²

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS. ZONA RESIDENCIAL			
SIST. LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
DOCENTE	4330.56 m ² 23495.30 m ² 8532.00 m ² 38135.80 m ² 6120.41 m ² 11670.38 m ²	34m ² s cada 100m ² t total: 92906.02 m ² s	Preescolar.....2m ² suelo/viv: 4266m ² s EGB.....10m ² suelo/viv:21330m ² s BUP.....4m ² suelo/viv: 8532m ² s Deportivo.....8m ² suelo/viv:17064m ² s Comercial.....4m ² techo/viv:8532m ² t Social.....6m ² techo/viv:12798m ² t
SIPS	92284.45 m ² s		
Aparcamientos	1670 plazas		1366(27minusválidos) al aire libre

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS. ZONA TERCIARIO.			
SIST. LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
SIPS	18140.01m ²		4% de la superficie total total: 18104.84m ² suelo
Aparcamientos	1138 plazas		1245(25minusválidos) al aire libre

Zona 2 (Terciario):

a.- Sistemas Locales:

a.1.- LOUA:

La superficie total de la zona 2 es de 452621 m² suelo:
20% de 452621 m² = 90524 m² suelo para dotaciones, de los que :
mínimo el 10% de 454590 m² = 45262.10 m² suelo son zona verde. Por lo que el resto hasta completar el 20% de la superficie total de la zona será para dotaciones de SIPS.

a.2.- Reglamento de Planeamiento:

S.E.L.: 10% de superficie total: 45262.10 m² suelo para S.E.L.

SIPS: 4% de superficie total: 18104.84 m² suelo para S.I.P.S.

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

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

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

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

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

4.2. Resumen de Zonas Verdes de Sistemas Generales y Locales

NOMBRE	TIPO	SUPERFICIE
ZONA VERDE 0	SIS. LOCALES	4473,90
ZONA VERDE 1	SIS. GENERALES	23889,36
ZONA VERDE 2	SIS. LOCALES	5389,71
ZONA VERDE 3	SIS. LOCALES	13156,68
ZONA VERDE 4	SIS. LOCALES	20114,30
ZONA VERDE 5	SIS. LOCALES	31024,09
ZONA VERDE 6	SIS. GENERALES	15729,81
ZONA VERDE 7	SIS. LOCALES	11665,02
ZONA VERDE 8	SIS. LOCALES	1007,43
ZONA VERDE 9	SIS. LOCALES	2124,27
ZONA VERDE 10	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 11	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 12	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 13	SIS. LOCALES	1381,81
ZONA VERDE 14	SIS. GENERALES	27015,06
ZONA VERDE 15	SIS. GENERALES	79731,77
ZONA VERDE 16	SIS. GENERALES	13477,34
ZONA VERDE 17	SIS. GENERALES	17753,29
ZONA VERDE 18	SIS. GENERALES	21391,55
ZONA VERDE 19	SIS. GENERALES	14421,56
ZONA VERDE 20	SIS. LOCALES	3908,43
ZONA VERDE 21	SIS. LOCALES	19395,40
ZONA VERDE 22	SIS. LOCALES	3391,61
ZONA VERDE 23	SIS. LOCALES	2346,27
ZONA VERDE 24	SIS. LOCALES	1013,60

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.		
	PROPUESTA	LOUA
SISTEMAS GENERALES	213409.74 m ² (19.21 m ² suelo por habitante) ⁽¹⁾	222124.00 m ² suelo (20 m ² suelo por habitante)
SISTEMAS LOCALES	124537.95 m ²	102645.23 m ² ⁽²⁾ (57383.13 m ² en zona residencial + 45262.10 m ² en zona terciario)
TOTAL S.E.L.	337947.69m ²	324769.23 m ²

(1) El ligero déficit queda ampliamente compensado por el superávit de zonas verdes locales.

(2) 21 m² suelo/100 m² techo en zona residencial y 10% de la superficie en zona terciaria.

4.3. Condiciones de las Parcelas de la Zona Residencial

NUM	USO	VIVS.	ORDENANZA	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	OCUPACIÓN	M2 TECHO	ALTURAS
A1	RESIDENCIAL	243	A/DC	8524,68	3360	0,394	26617	X
A2	RESIDENCIAL	227	A/DC-VPO	12664,85	2749	0,217	22437	X
A3	RESIDENCIAL	122	A/DC	5755,07	1989	0,346	15447	III-VIII-XV
A4	RESIDENCIAL	175	A/DC	8883,00	3308	0,372	21615	III-VIII-X
A5	RESIDENCIAL	177	A/DC	8883,00	3785	0,426	23247	III-VIII-X
A6	RESIDENCIAL	174	A/DC	8883,00	3337	0,376	21669	III-VIII-X
A7	RESIDENCIAL	186	A/DC	9277,80	3915	0,422	24278	III-VIII-X
A8	RESIDENCIAL	178	A/DC	9277,80	3402	0,367	22184	III-VIII-X
A9	RESIDENCIAL	143	A/DC	4324,95	1323	0,306	17044	XV
A10	RESIDENCIAL	71	A/DC	5328,78	980	0,184	7764	X
A11	RESIDENCIAL	76	A/DC-VPO	2406,09	570	0,237	7559	XV
A12	RESIDENCIAL	90	A/DC-VPO	10089,24	1090	0,108	8897	X
A13	RESIDENCIAL	190	A/DC-VPO	11404,65	2387	0,209	19470	X
A14	RESIDENCIAL	135	A/DC-VPO	7358,19	1746	0,237	14233	X
ST-A14	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2965,49	676	0,228	10166	XVIII
ES	TERCIARIO	0	ES/DC	3017,73	650	0,215	650	I
EE1	ESCOLAR	0		16916,38				
EP	PREESCOLAR	0		4330,56				
ES1	SOCIAL	0		6340,27				
ES2	SOCIAL	0		5330,11				
EC1	COMERCIAL	0		1051,86				
EC2	COMERCIAL	0		706,85				
EC3	COMERCIAL	0		4361,70				
ED1	DEPORTIVO	0		38135,80				
EE2	ESCOLAR	0		15110,92				

EQUIPAMIENTOS			92284,45				
RESIDENCIAL	2187		113061,10	33941		232089	
TERCIARIO	0		5983,22	1326		31188	
TOT USO LUCRATIVO	2187		119044,32	35267		263277	
TOTAL	2187		211328,77				

TOTAL EDIFICABILIDAD ZONA 1: 263.277 m²

Nº Viviendas Libres: 1.469

Nº Viviendas Protegidas: 718

4.4. Condiciones de las Manzanas y Parcelas de la Zona de Actividades Económicas

NUM	USO	VIVS.	ORDENANZA	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	OCUPACIÓN	M2 TECHO	ALTURAS
IC1	INDUSTRIAL	0	IC	3933,17	3933	1,000	5899	II
IC2	INDUSTRIAL	0	IC	7311,97	7311	1,000	10966	II
IC3	INDUSTRIAL	0	IC	7217,40	7201	1,000	10825	II
IC4	INDUSTRIAL	0	IC	5090,59	5090	1,000	7635	II
I5C	INDUSTRIAL	0	IC	4594,83	4594	1,000	6891	II
ST-A1	TERCIARIO	0	ST-A/DC	7329,01	2164	0,295	21640	XII
ST-A 2	TERCIARIO	0	ST-A/DC	5427,47	2514	0,463	12570	VII
ST-A 3	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244,45	2461	0,759	12305	VII
ST-A 4	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2900,04	1352	0,466	8112	VIII
ST-A 5	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3231,85	1255	0,388	12028	IV-XVIII
ST-A 6	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3256,81	2317	0,711	11585	VII
ST-A 7	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3410,00	2600	0,762	13000	VII
ST-A 8	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3021,21	1352	0,448	8112	VIII
ST-A 9	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244,45	2461	0,759	12305	VII
ST-A 10	TERCIARIO	0	ST-A/DC	4526,96	2459	0,543	14758	VIII
ST-A 11	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2851,59	1352	0,474	8112	VIII
ST-A 12	TERCIARIO	0	ST-A/DC	12433,74	6964	0,560	45496	IV-VII-XV
ST-A 13	TERCIARIO	0	ST-A/DC	9872,69	7331	0,743	36502	IV-VII-XV
ES3	SIPS	0		4148,22				
ES4	SIPS	0		4480,61				
ES5	SIPS	0		7531,12				
ES6	SIPS	0		1980,06				
IEE	INFRAESTRUCTURA			1500,00				

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

TOTAL EDIFICABILIDAD ZONA 2: 258.741 m²

SUO-DMN-01. BUENAIRE

NORMAS URBANÍSTICAS

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

Artículo 1. Definición y Tipología

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

Responde a la tipología de viviendas plurifamiliares en edificación abierta.

Artículo 2. Parcelación

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

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

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

Artículo 3. Alineaciones y Separaciones entre Edificios y a Linderos

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

Artículo 4. Altura de la Edificación

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

Artículo 5. Ocupación sobre Rasante y Posición de la Edificación

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

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

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

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

Artículo 7. Edificabilidad, Tipo y Número de Viviendas

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

Artículo 8. Condiciones Estéticas

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

Artículo 9. Condiciones Particulares de Uso

Será de aplicación el Artículo 12.4.13. de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta de las Ordenanzas Generales.

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

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE EDIFICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS ABIERTA (ST-A/DC)

Artículo 10. Definición y Tipología

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

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

Artículo 11. Parcelación

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

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

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

Artículo 12. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

1. Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones y Rasantes.
2. Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de alineaciones.
3. La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

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

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

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

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

Artículo 14. Edificabilidad

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

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

Artículo 15. Zona de Uso Característico Residencial Plurifamiliar

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

NUMERO DE PARCELA	USO	NUMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE MEDIA/VIVIENDA	ORDENANZA	COMERCIOS EN PLANTA BAJA	M2 TECHO	ALTURAS	ORDENACION SINGULAR
A1	RESIDENCIAL	243	108.89	A/DC		26617	X	
A2	RESIDENCIAL	227	97.00	A/DC		22437	X	
A3	RESIDENCIAL	122	108.89	A/DC	SI	15447	III-VIII-XV	
A4	RESIDENCIAL	175	108.89	A/DC	SI	21615	III-VIII-X	
A5	RESIDENCIAL	177	108.89	A/DC	SI	23247	III-VIII-X	
A6	RESIDENCIAL	174	108.89	A/DC	SI	21669	III-VIII-X	
A7	RESIDENCIAL	186	108.89	A/DC	SI	24278	III-VIII-X	
A8	RESIDENCIAL	178	108.89	A/DC	SI	22184	III-VIII-X	
A9	RESIDENCIAL	143	108.89	A/DC	SI	17044	XV	
A10	RESIDENCIAL	71	108.89	A/DC		7764	X	
A11	RESIDENCIAL	76	97.00	A/DC		7559	XV	
A12	RESIDENCIAL	90	97.00	A/DC		8897	X	
A13	RESIDENCIAL	190	97.00	A/DC	SI	19470	X	
A14	RESIDENCIAL	135	97.00	A/DC	SI	14233	X	
ST-A14	TERCIARIO	0		ST-A/DC		10166	XVIII	AOS 1
ES	TERCIARIO	0		ES/DC		650	I	

Artículo 16. Zona de Uso Característico Terciario

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

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

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

Artículo 17. Aislamientos acústicos para todos los usos

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

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

Artículo 18. Objetivos.

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

Artículo 19. Condiciones para la AOS.1

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

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

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

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

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

Artículo 20. Condiciones para la AOS.2

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

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

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

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

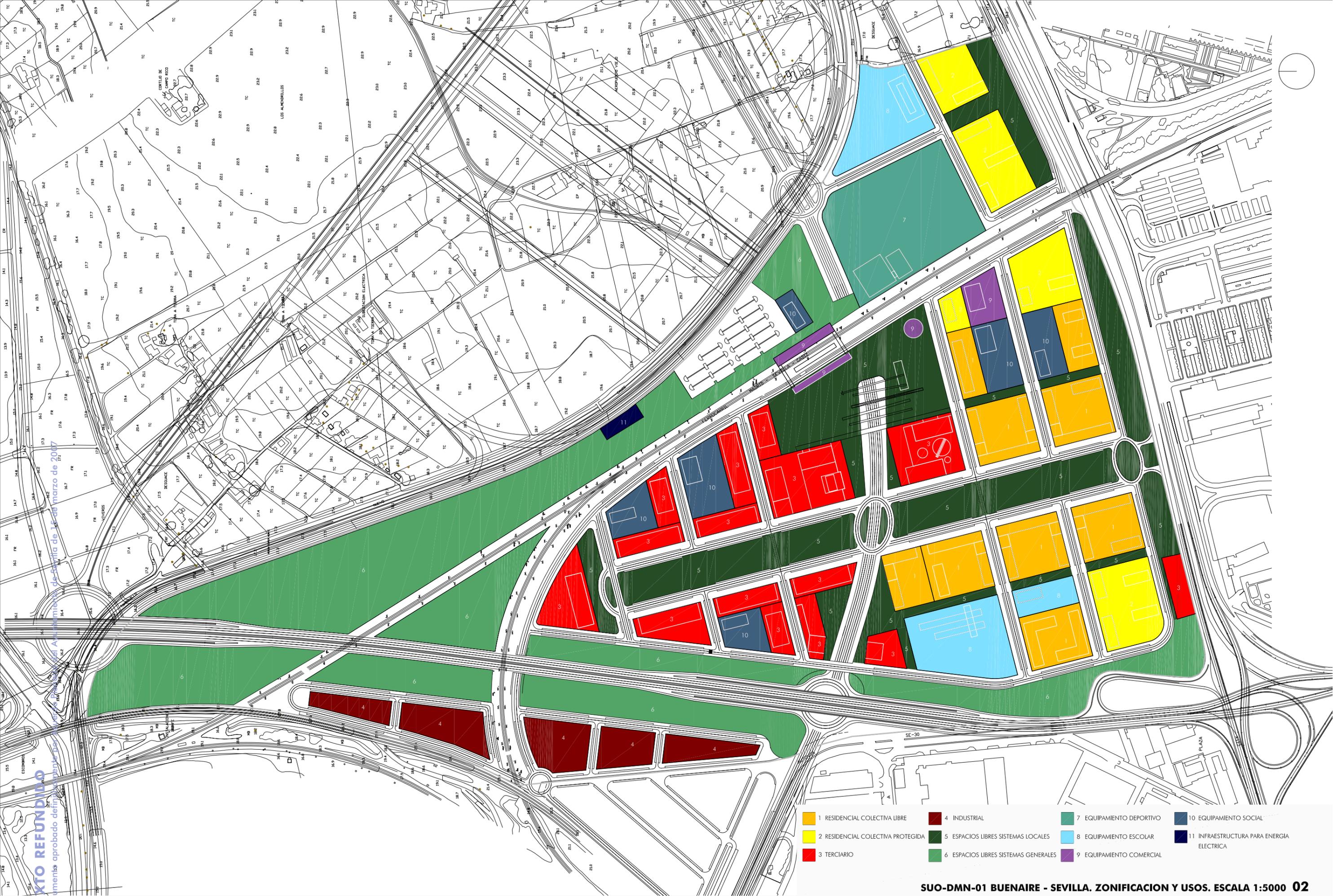
Se entiende que el apeadero debería contar una edificación de apoyo que se sitúe directamente sobre la plaza, con pasarelas que lo comuniquen con el apeadero al otro lado de la vía del ferrocarril con frente al aparcamiento disuasorio. Dicha edificación se conformaría con una sola planta y albergaría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

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

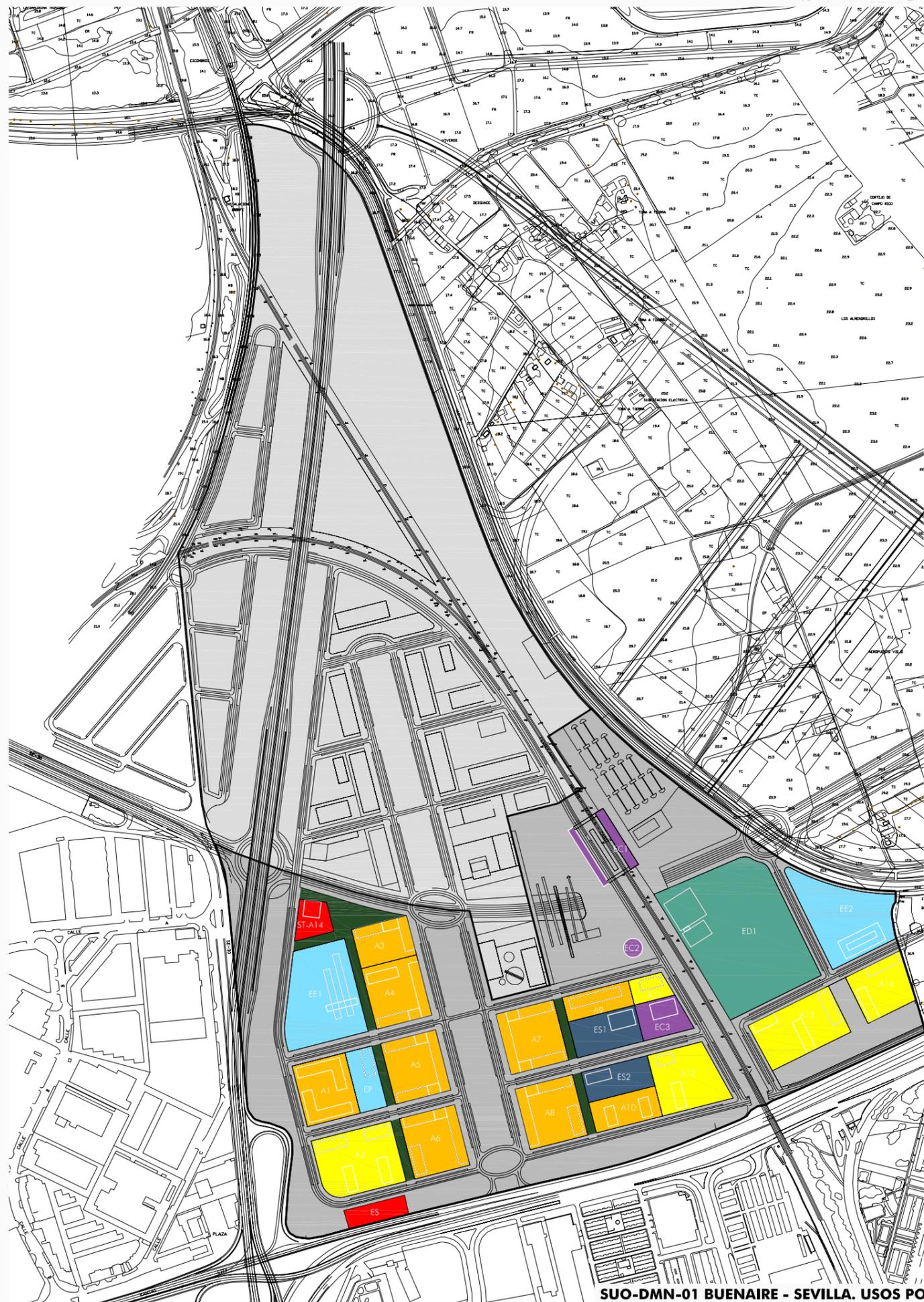
- 01. ORDENACION
- 02. ZONIFICACION Y USOS
- 03. USOS PORMENORIZADOS, PARCELACION, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS. ZONA RESIDENCIAL
- 04. USOS PORMENORIZADOS, PARCELACION, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS. ZONA TERCIARIO
- 05. USOS PORMENORIZADOS. ZONAS VERDES
- 06. USOS PORMENORIZADOS. EQUIPAMIENTOS
- 07. ALTURAS
- 08. AMBITO DE ORDENACION SINGULAR (I)
- 09. AMBITO DE ORDENACION SINGULAR (II)
- 10. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL
- 11. ALINEACIONES Y RASANTES (I)
- 12. ALINEACIONES Y RASANTES (II)
- 13. ALINEACIONES Y RASANTES (III)
- 14. ALINEACIONES Y RASANTES (IV)
- 15. ALINEACIONES Y RASANTES (V)
- 16. ALINEACIONES Y RASANTES (VI)
- 17. VIARIO. PERFILES
- 18. VIARIO. SECCIONES
- 19. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
- 20. RED DE SANEAMIENTO
- 21. REDES DE ALTA TENSION Y CENTROS DE TRANSFORMACION
- 22. RED DE GAS
- 23. RED DE TELEFONIA



- | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| MANZANAS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDAD ECONÓMICA | EDIFICIOS DE DOTACIONES | VIVIENDAS DE PROTECCION |
| MANZANAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES | VIVIENDAS LIBRES | EDIFICIOS DE USO TERCIARIO |
| MANZANAS DE EQUIPAMIENTOS | VIVIENDAS CON LOCALES COMERCIALES | EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL |



- | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---|
| 1 RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE | 4 INDUSTRIAL | 7 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | 10 EQUIPAMIENTO SOCIAL |
| 2 RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA | 5 ESPACIOS LIBRES SISTEMAS LOCALES | 8 EQUIPAMIENTO ESCOLAR | 11 INFRAESTRUCTURA PARA ENERGIA ELECTRICA |
| 3 TERCIARIO | 6 ESPACIOS LIBRES SISTEMAS GENERALES | 9 EQUIPAMIENTO COMERCIAL | |



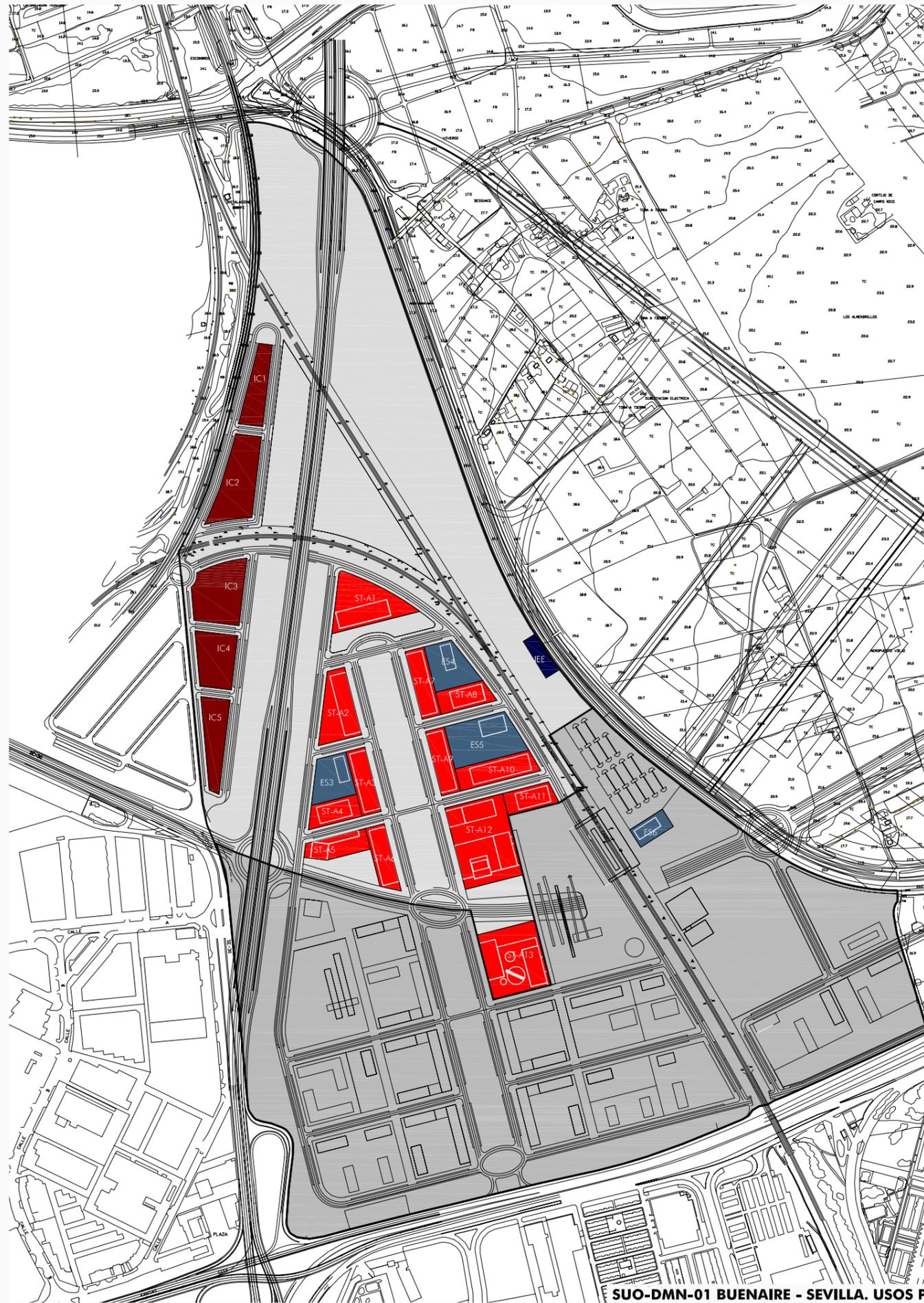
RESUMEN DE ZONA RESIDENCIAL EN SECTOR BUENAIRE:

NUM.	USO	VIVS.	ORDENANZA	M ² SUELO	M ² Ocupables	Ocupacion	M TECHO	ALTURAS
A1	VIVIENDA	243	A/DC	8524.68	3360	0.394	26617	X
A2	VIV.(vpo)	227	A/DC	12664.85	2749	0.217	22437	X
A3	VIVIENDA	122	A/DC	5755.07	1989	0.346	15447	III-VIII-XV
A4	VIVIENDA	175	A/DC	8883.00	3308	0.372	21615	III-VIII-X
A5	VIVIENDA	177	A/DC	8883.00	3785	0.426	23247	III-VIII-X
A6	VIVIENDA	174	A/DC	8883.00	3337	0.376	21669	III-VIII-X
A7	VIVIENDA	186	A/DC	9277.80	3915	0.422	24278	III-VIII-X
A8	VIVIENDA	178	A/DC	9277.80	3402	0.367	22184	III-VIII-X
A9	VIVIENDA	143	A/DC	4324.95	1323	0.306	17044	XV
A10	VIVIENDA	71	A/DC	5328.78	980	0.184	7764	X
A11	VIV.(vpo)	76	A/DC	2406.09	570	0.237	7559	XV
A12	VIV.(vpo)	90	A/DC	10089.24	1090	0.108	8897	X
A13	VIV.(vpo)	190	A/DC	11404.65	2387	0.209	19470	X
A14	VIV.(vpo)	135	A/DC	7358.19	1746	0.237	14233	X
ST-A14	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2965.49	676	0.228	10166	XVIII
ES	TERCIARIO	0	ES/DC	3017.73	650	0.215	650	I
EE1	ESCOLAR	0		16916.38				
EP	PREESCOLAR	0		4330.56				
ES1	SOCIAL	0		6340.27				
ES2	SOCIAL	0		5330.11				
EC1	COMERCIAL	0		1051.86				
EC2	COMERCIAL	0		706.85				
EC3	COMERCIAL	0		4361.70				
ED1	DEPORTIVO	0		38135.80				
EE2	ESCOLAR	0		15110.92				

EQUIPAMIENTOS		92284.45			
VIVIENDA	2187	113061.10	33941		232089
TERCIARIO	0	5983.22	1326		31188
TOT. LUCRATIVO	2187	119044.32	35267		263277
TOTAL	2187	211328.77			



- RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE
- RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA
- TERCIARIO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA TERCIARIO



RESUMEN DE ZONA DE TERCIARIO EN SECTOR BUENAIRE:

NUM.	USO	VVS.	ORDENANZA	M ² SUELO	M ² OCUPABLES	OCUPACION	M TECHO	ALTURAS
IC1	INDUSTRIAL	0	IC/DC	3933.17	3933	1.000	5899	II
IC2	INDUSTRIAL	0	IC/DC	7311.97	7311	1.000	10966	II
IC3	INDUSTRIAL	0	IC/DC	7217.40	7217	1.000	10825	II
IC4	INDUSTRIAL	0	IC/DC	5090.59	5090	1.000	7635	II
IC5	INDUSTRIAL	0	IC/DC	4594.83	4594	1.000	6891	II
ST-A1	TERCIARIO	0	ST-A/DC	7329.01	2164	0.295	21640	XII
ST-A2	TERCIARIO	0	ST-A/DC	5427.47	2514	0.463	12570	VII
ST-A3	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244.45	2461	0.759	12305	VII
ST-A4	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2900.04	1352	0.466	8112	VIII
ST-A5	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3231.85	1255	0.388	12028	IV-XVIII
ST-A6	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3256.81	2317	0.711	11585	VII
ST-A7	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3410.00	2600	0.762	13000	VII
ST-A8	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3021.21	1352	0.448	8112	VIII
ST-A9	TERCIARIO	0	ST-A/DC	3244.45	2461	0.759	12305	VII
ST-A10	TERCIARIO	0	ST-A/DC	4526.96	2459	0.543	14758	VIII
ST-A11	TERCIARIO	0	ST-A/DC	2851.59	1352	0.474	8112	VIII
ST-A12	TERCIARIO	0	ST-A/DC	12433.74	6964	0.560	45496	IV-VIII-XV
ST-A13	TERCIARIO	0	ST-A/DC	9872.69	7331	0.743	36502	IV-VIII-XV
ES3	SIPS	0		4148.22				
ES4	SIPS	0		4480.61				
ES5	SIPS	0		7531.12				
ES6	SIPS	0		1980.06				
IEE	INFRAESTRUCTURA			1500.00				

EQUIPAMIENTOS		18140.01			
INDUSTRIAL		28147.96	28145		42216
TERCIARIO		64750.27	36582		216525
TOT. ACT. ECON.		92898.23	64727		258741
TOTAL		112538.24			



- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- INFRAESTRUCTURA PARA ENERGIA ELECTRICA
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA TERCIARIO



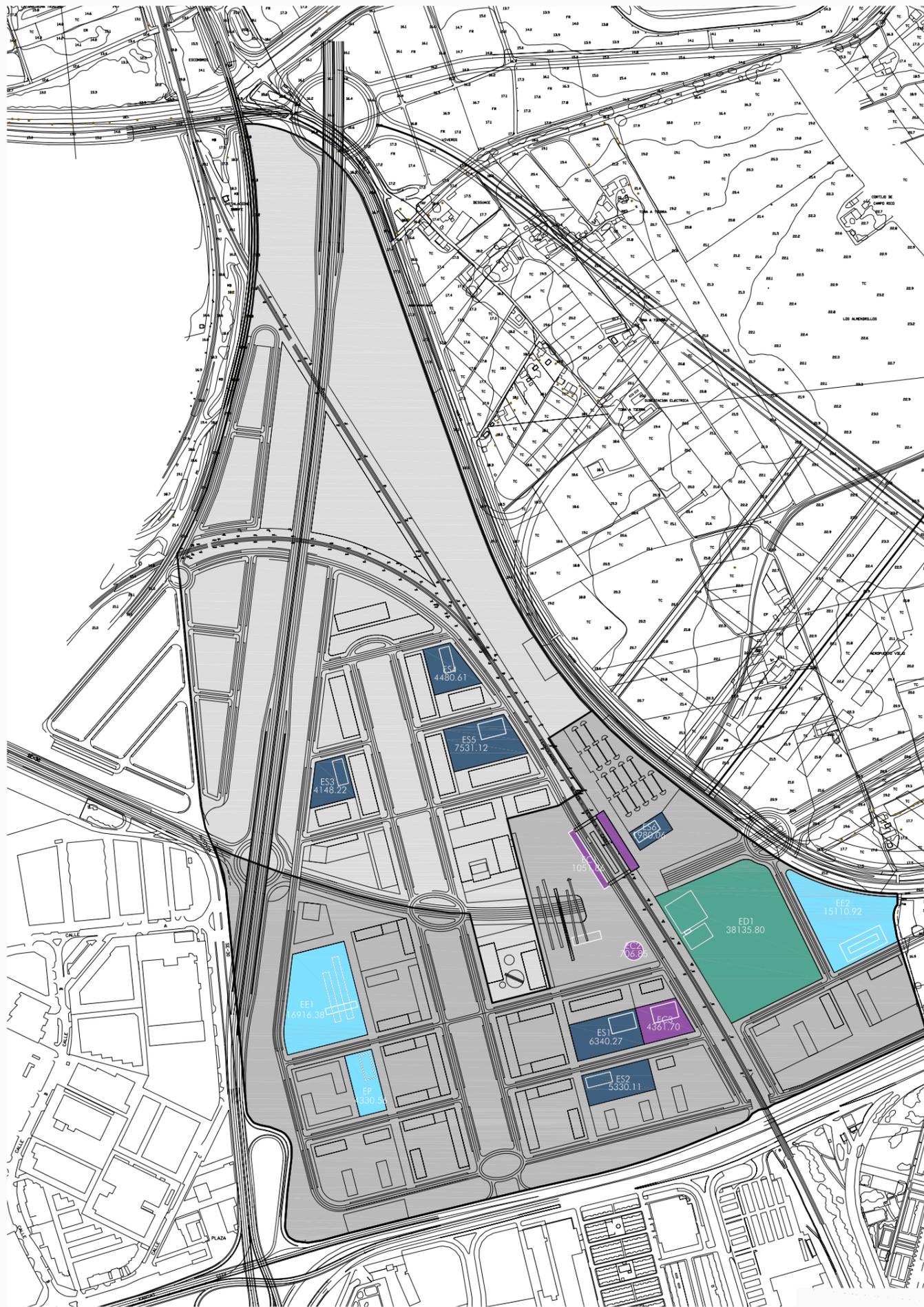
RESUMEN DE ZONAS VERDES:

PARC.	NOMBRE	ZONA	TIPO	M ² SUELO
ZV0	ZONA VERDE 0	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	4473.90
ZV1	ZONA VERDE 1	RESIDENCIAL	SIS. GENERALES	23889.36
ZV2	ZONA VERDE 2	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	5389.71
ZV3	ZONA VERDE 3	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	13156.68
ZV4	ZONA VERDE 4	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	20114.30
ZV5	ZONA VERDE 5	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	31024.09
ZV6	ZONA VERDE 6	RESIDENCIAL	SIS. GENERALES	15729.81
ZV7	ZONA VERDE 7	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	11665.02
ZV8	ZONA VERDE 8	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	1007.43
ZV9	ZONA VERDE 9	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	2124.27
ZV10	ZONA VERDE 10	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	1381.81
ZV11	ZONA VERDE 11	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	1381.81
ZV12	ZONA VERDE 12	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	1381.81
ZV13	ZONA VERDE 13	RESIDENCIAL	SIS. LOCALES	1381.81
ZV14	ZONA VERDE 14	TERCIARIA	SIS. GENERALES	27015.06
ZV15	ZONA VERDE 15	TERCIARIA	SIS. GENERALES	79731.77
ZV16	ZONA VERDE 16	TERCIARIA	SIS. GENERALES	13477.34
ZV17	ZONA VERDE 17	TERCIARIA	SIS. GENERALES	17753.29
ZV18	ZONA VERDE 18	TERCIARIA	SIS. GENERALES	21391.55
ZV19	ZONA VERDE 19	TERCIARIA	SIS. GENERALES	14421.56
ZV20	ZONA VERDE 20	TERCIARIA	SIS. LOCALES	3908.43
ZV21	ZONA VERDE 21	TERCIARIA	SIS. LOCALES	19395.40
ZV22	ZONA VERDE 22	TERCIARIA	SIS. LOCALES	3391.65
ZV23	ZONA VERDE 23	TERCIARIA	SIS. LOCALES	2346.27
ZV24	ZONA VERDE 24	TERCIARIA	SIS. LOCALES	1013.60

TOTAL SISTEMAS LOCALES 124537.95

TOTAL SISTEMAS GENERALES 213409.74

■ ESPACIOS LIBRES SISTEMAS LOCALES
■ ESPACIOS LIBRES SISTEMAS GENERALES



SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMENTOS. ZONA RESIDENCIAL.

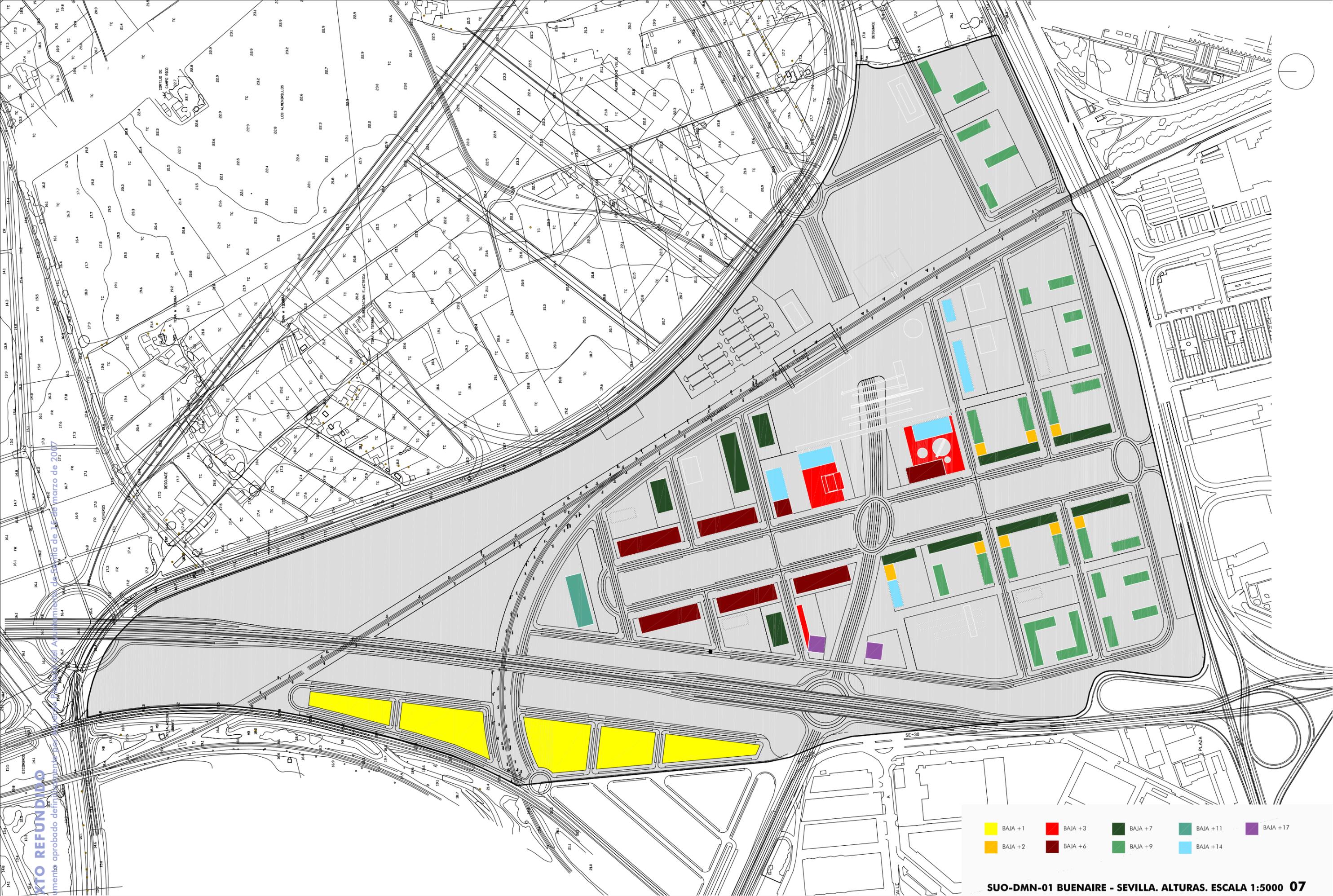
SISTEMAS LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
DOCENTE	4330.56 M2S	34 M2 CADA 100 M2T TOTAL: 92350.79 M2S	PREESCOLAR 2 M2S/VIV. 4266M2S
	23495.30 M2S		EGB 10 M2S/VIV. 21330M2S
	8532.00 M2S		BUP 4 M2S/VIV. 8532M2S
	38135.80 M2S		DEPORTIVO 8 M2S/VIV. 17064M2S
SIPS	6120.41 M2S		COMERCIAL 4 M2S/VIV. 8532M2S
	11670.38 M2S		SOCIAL 6 M2S/VIV. 12798M2S
	92284.45 M2S		
APARCAMIENTOS	1670 PLAZAS		1366(27 MINUSVALIDOS) AL AIRE LIBRE

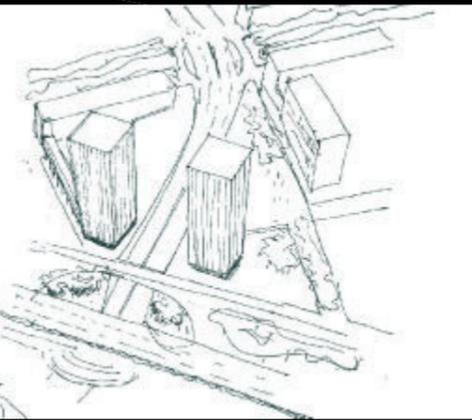
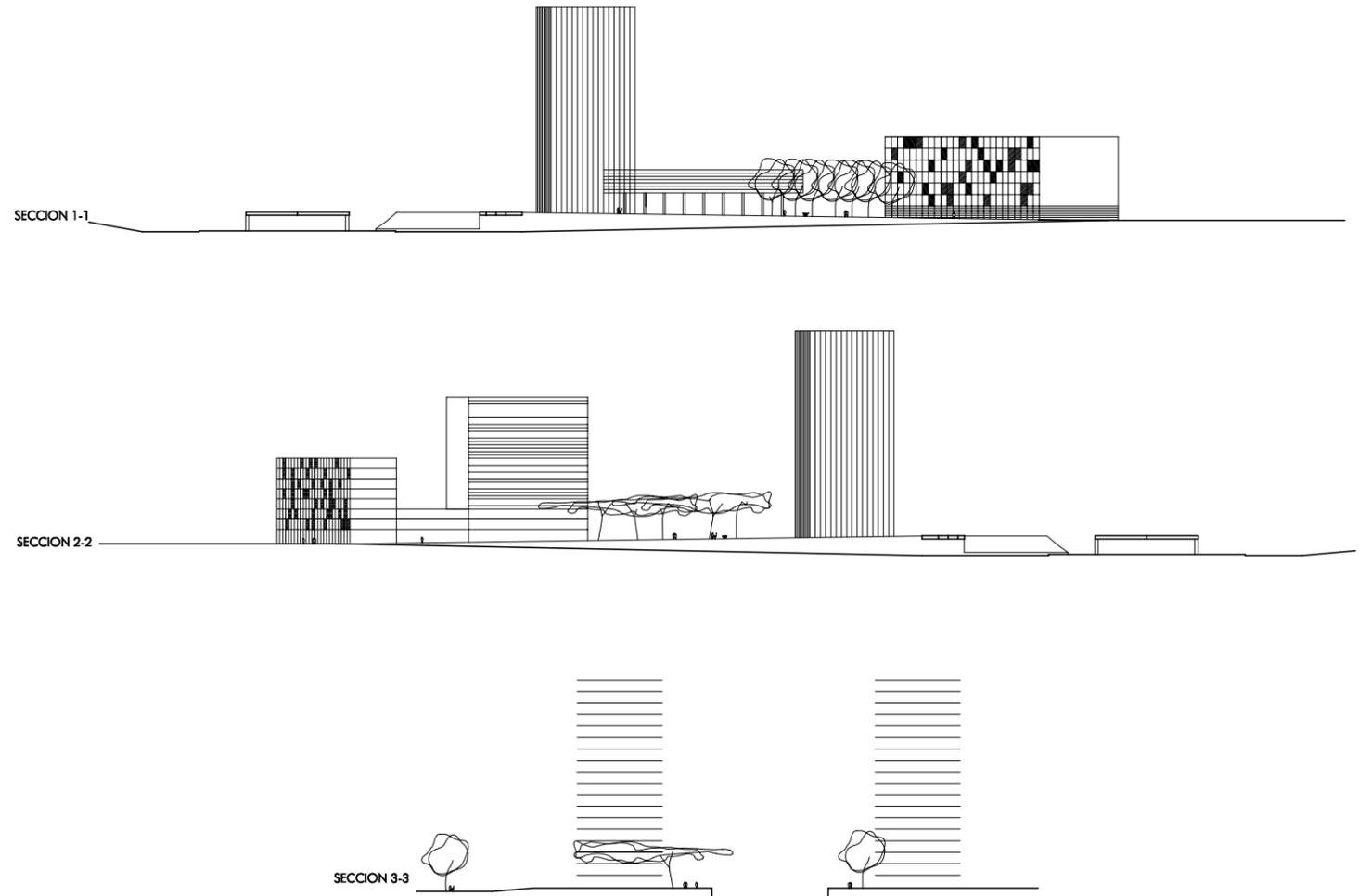
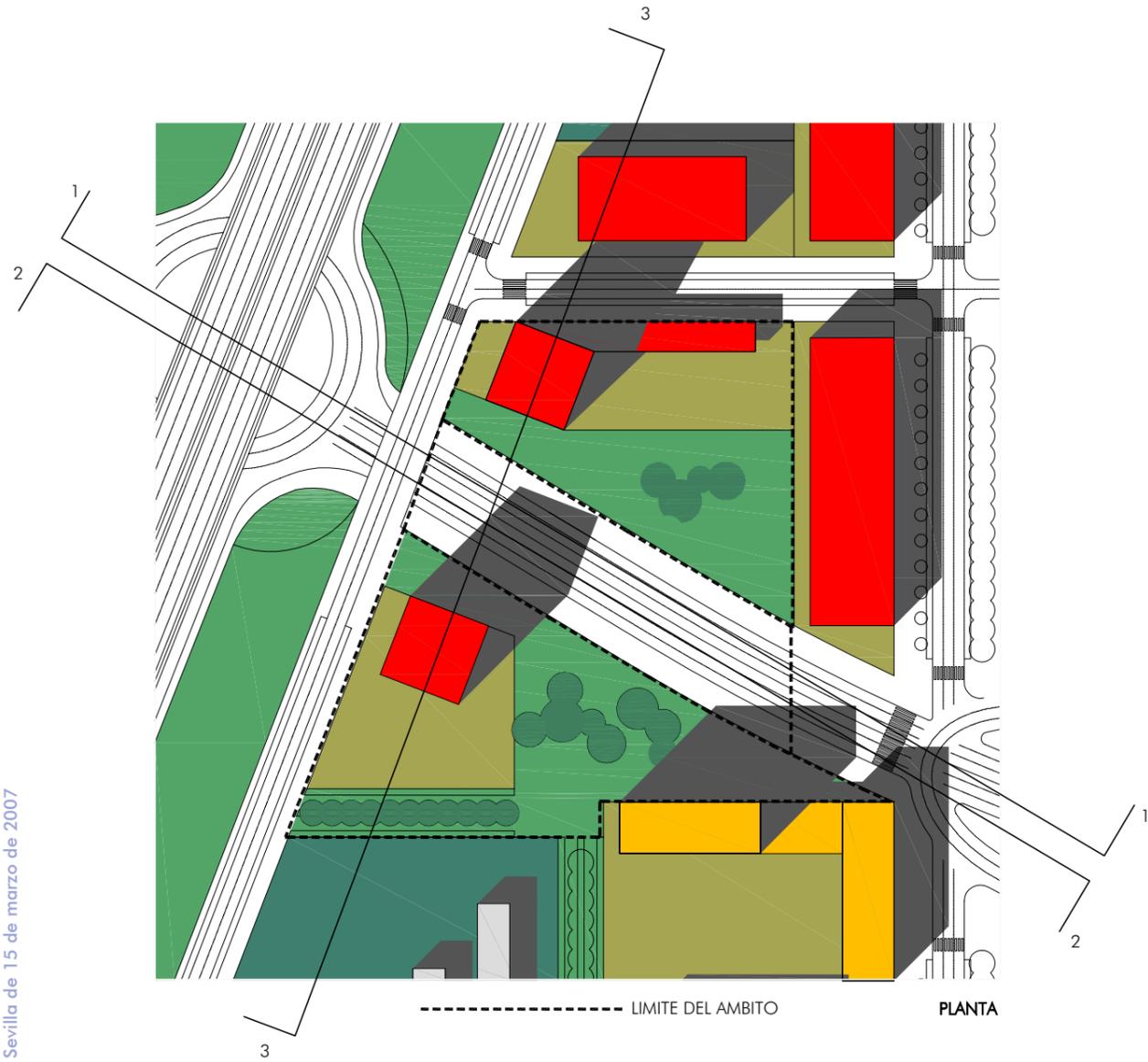
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMENTOS. ZONA TERCIARIO

SISTEMAS LOCALES	PROPUESTA	LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
SIPS	18140.01 M2S		4% DE LA SUPERFICIE TOTAL TOTAL: 18104.84 M2S
APARCAMIENTOS	1138 PLAZAS		1245(25 MINUSVALIDOS) AL AIRE LIBRE



- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- ZONA RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- ZONA TERCIARIO





VISTA AEREA DEL AMBITO



VISTA DEL ESPACIO PUBLICO



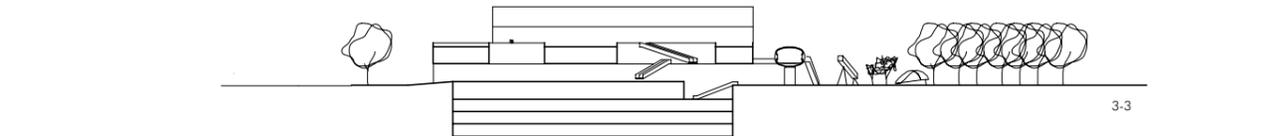
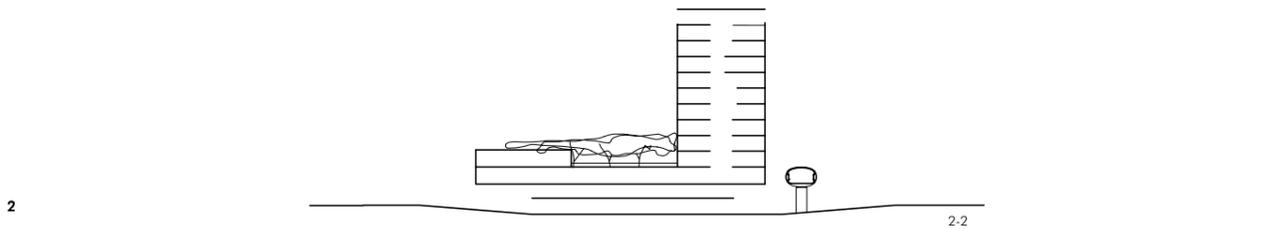
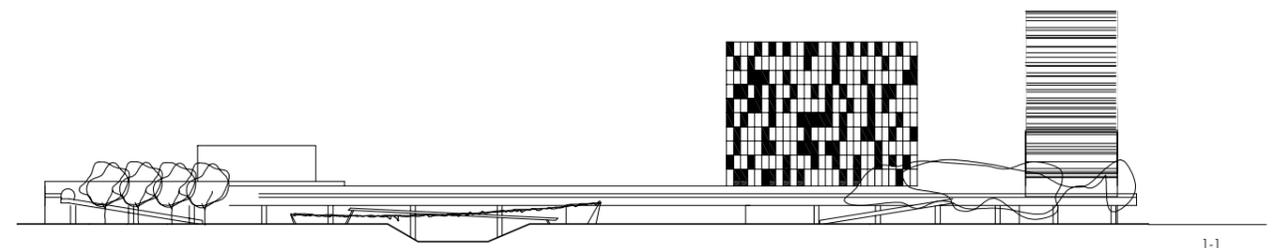
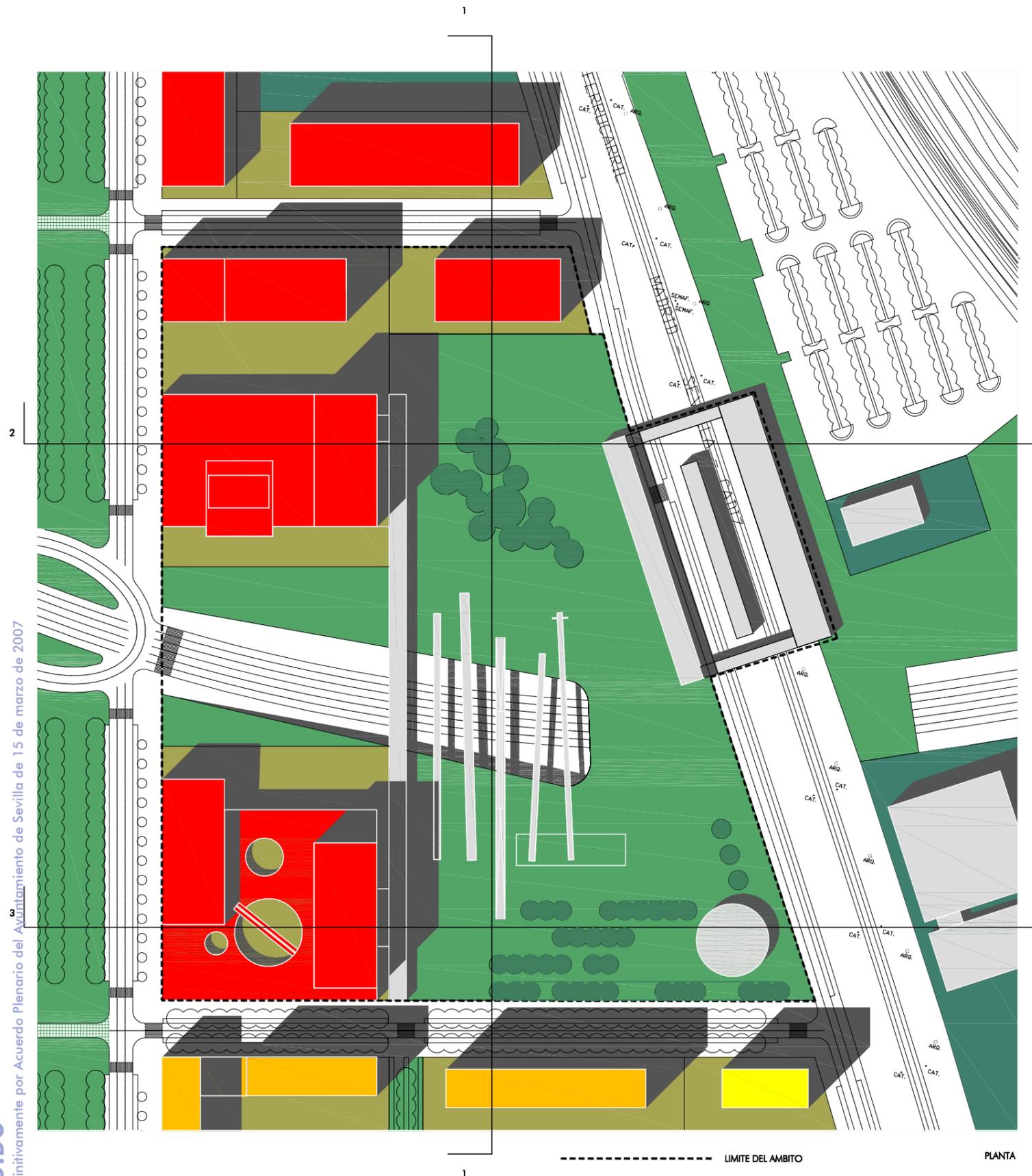
ENTRADA AL SECTOR



REFERENCIA VISUAL



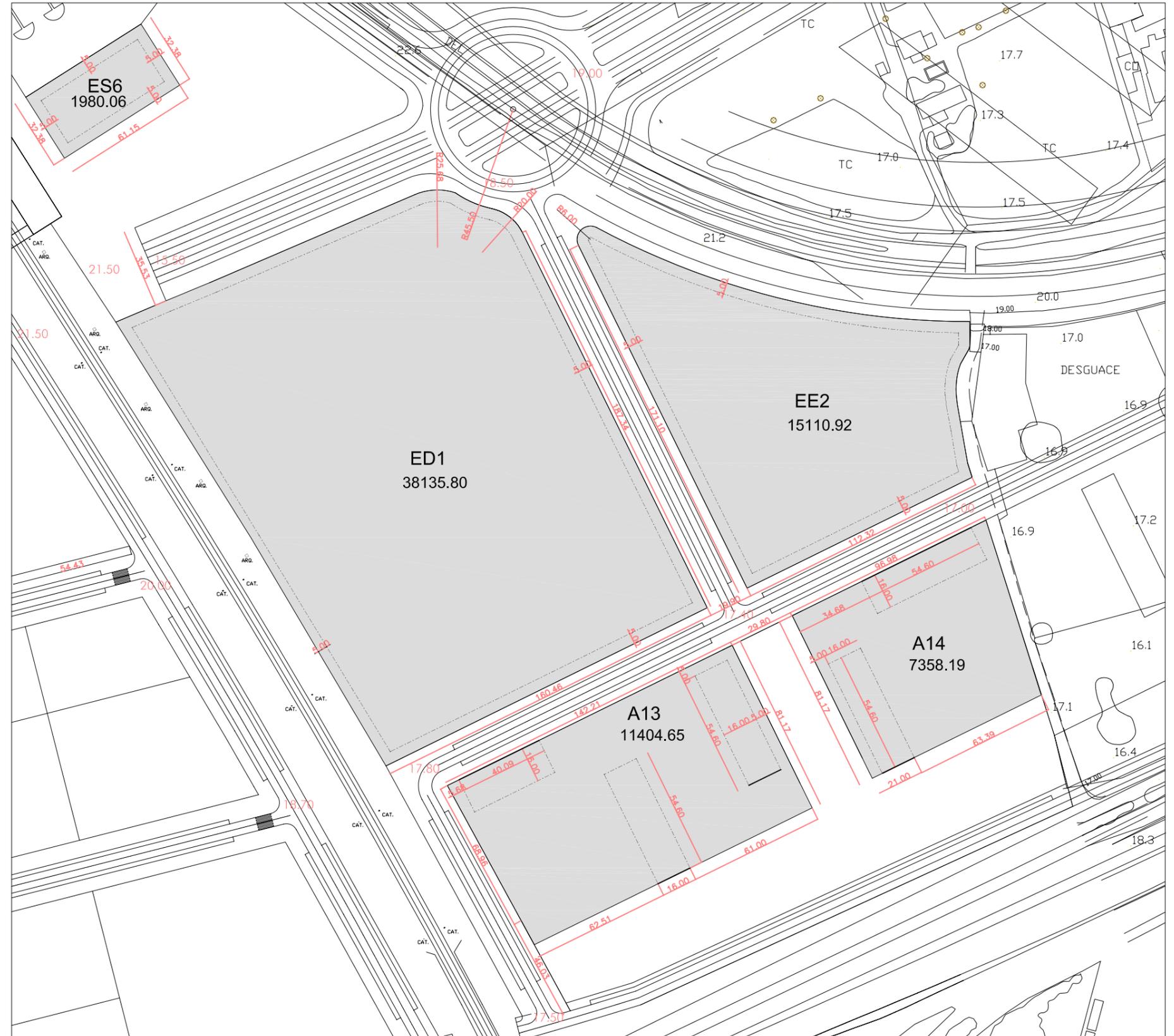
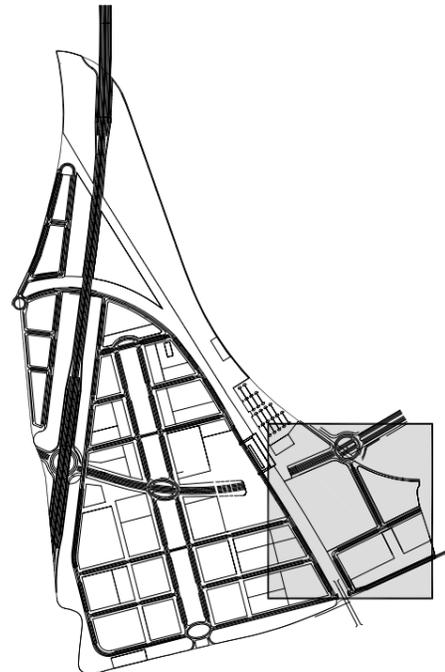
VISTA GENERAL



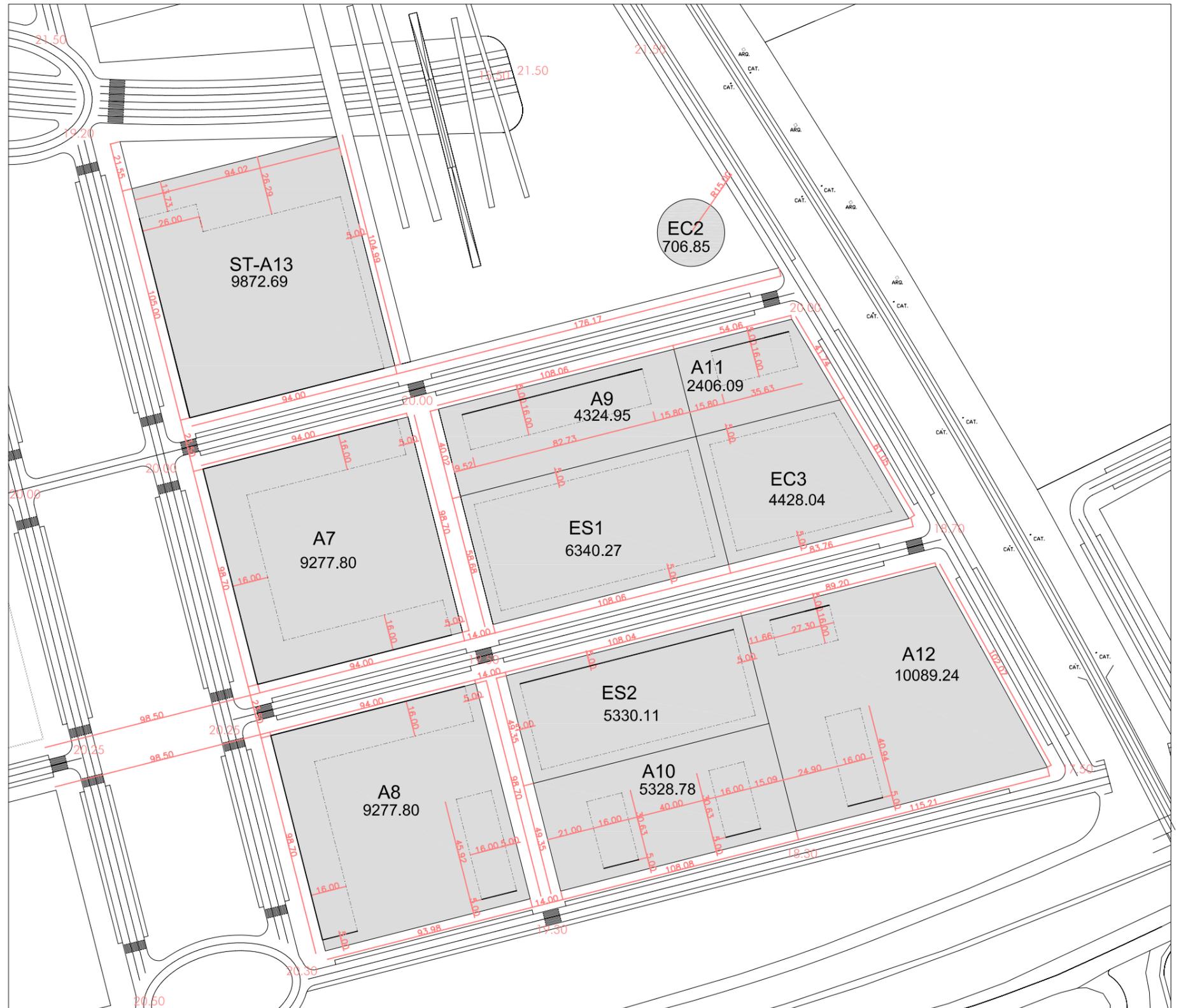
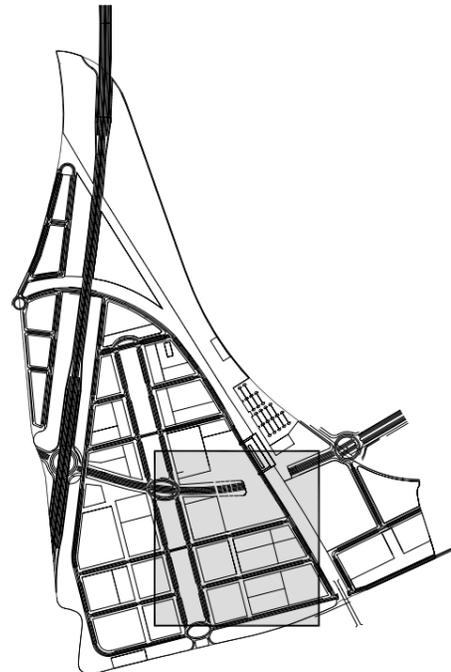


TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla el 15 de marzo de 2007

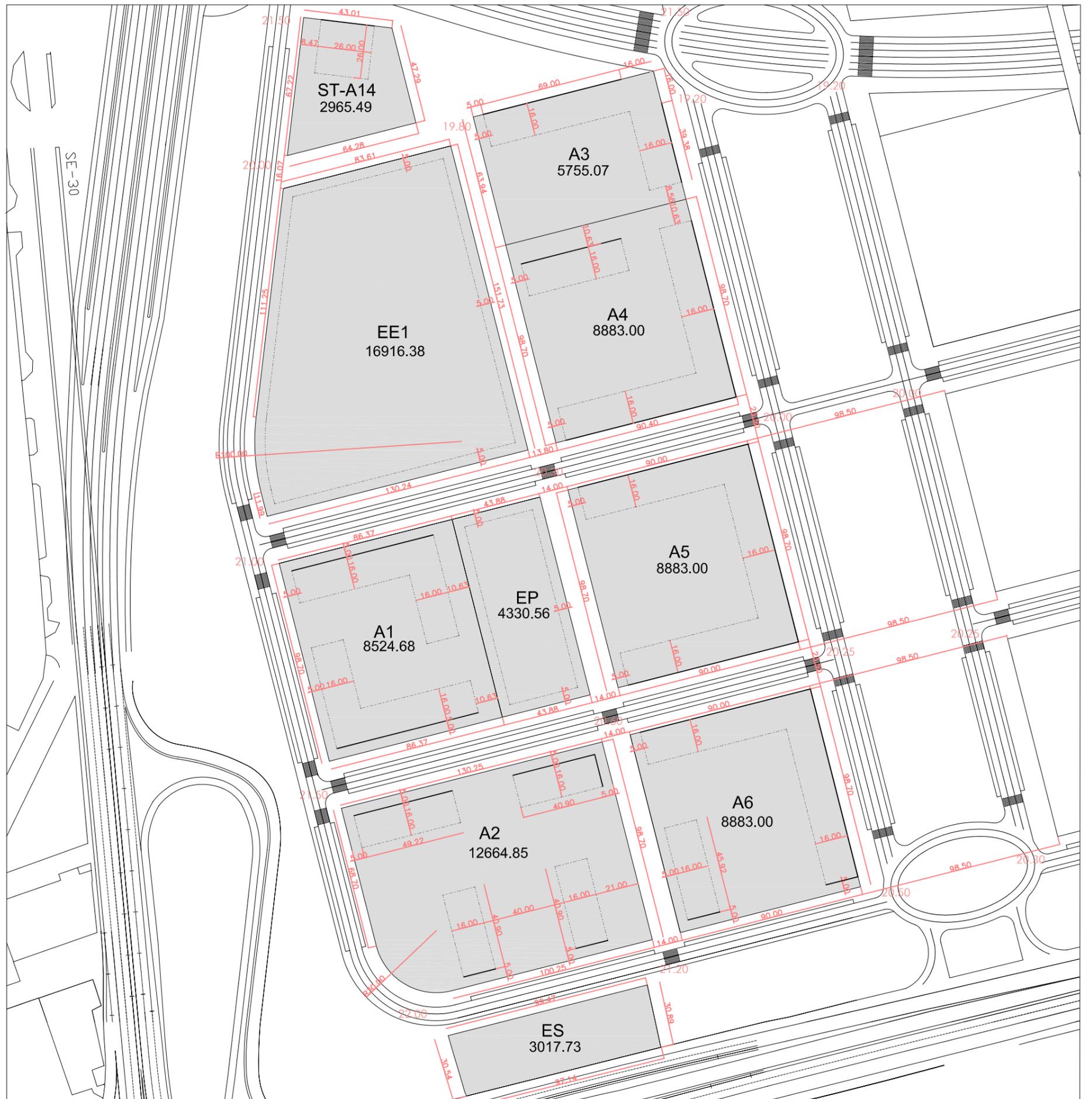
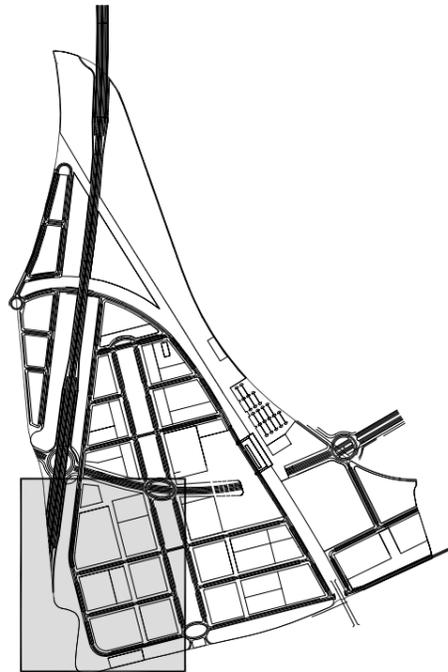
SUO-DMN-01 BUENAIRE - SEVILLA. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. ESCALA 1:5000 10



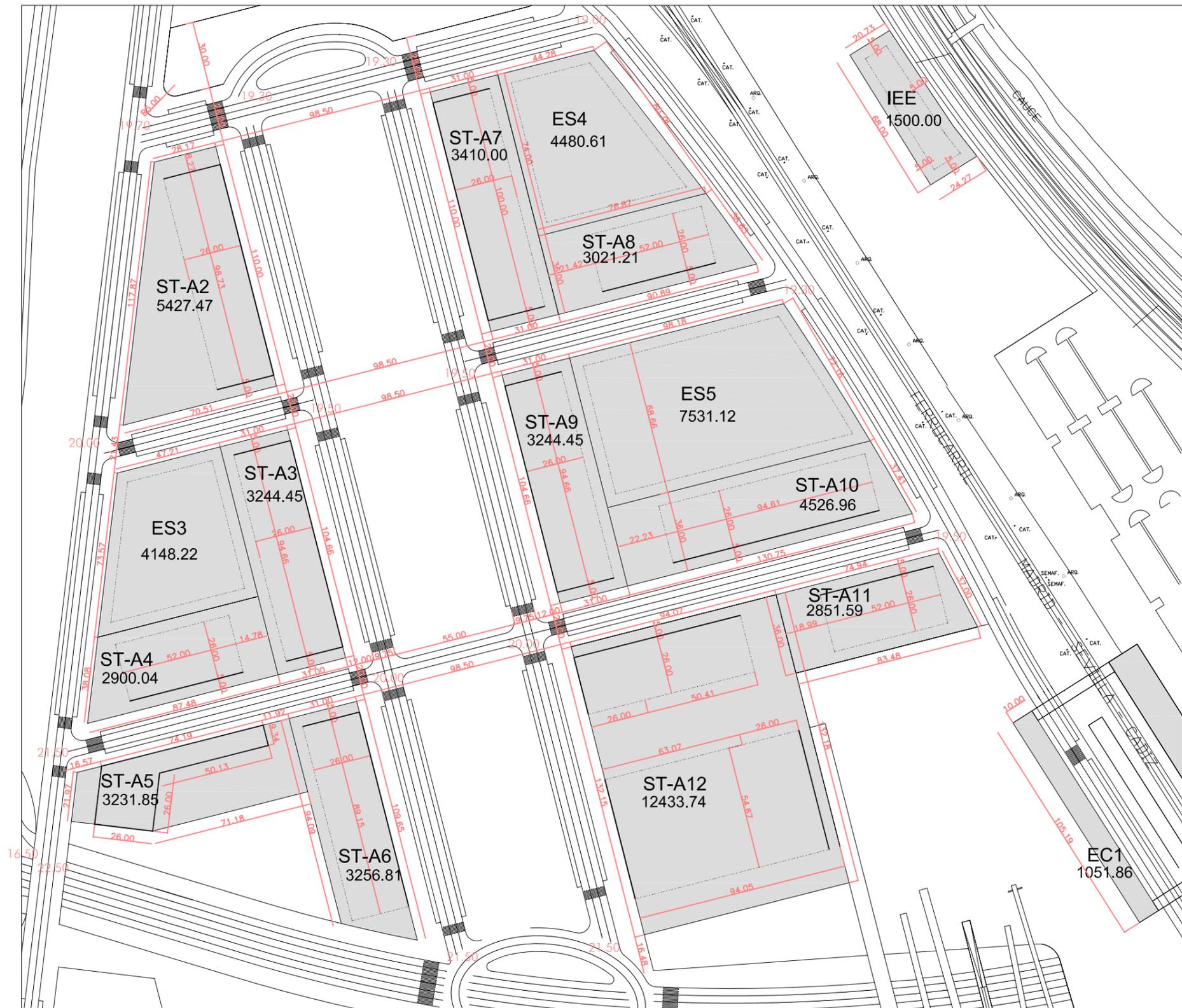
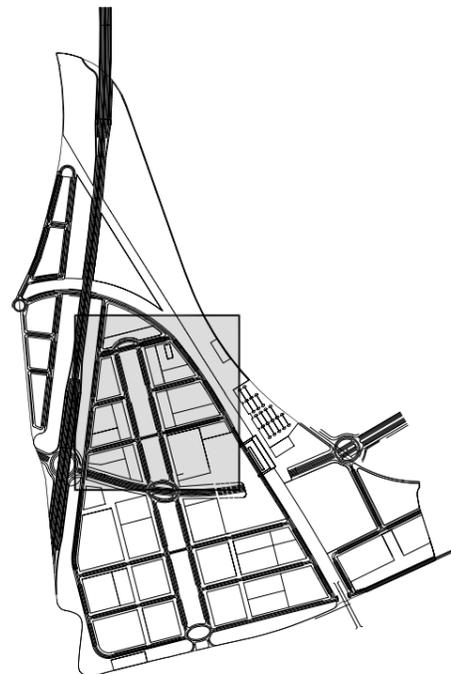
— ALINEACION Y CERRAMIENTO DEL SOLAR — ALINEACION OBLIGATORIA - - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE COTAS EN METROS



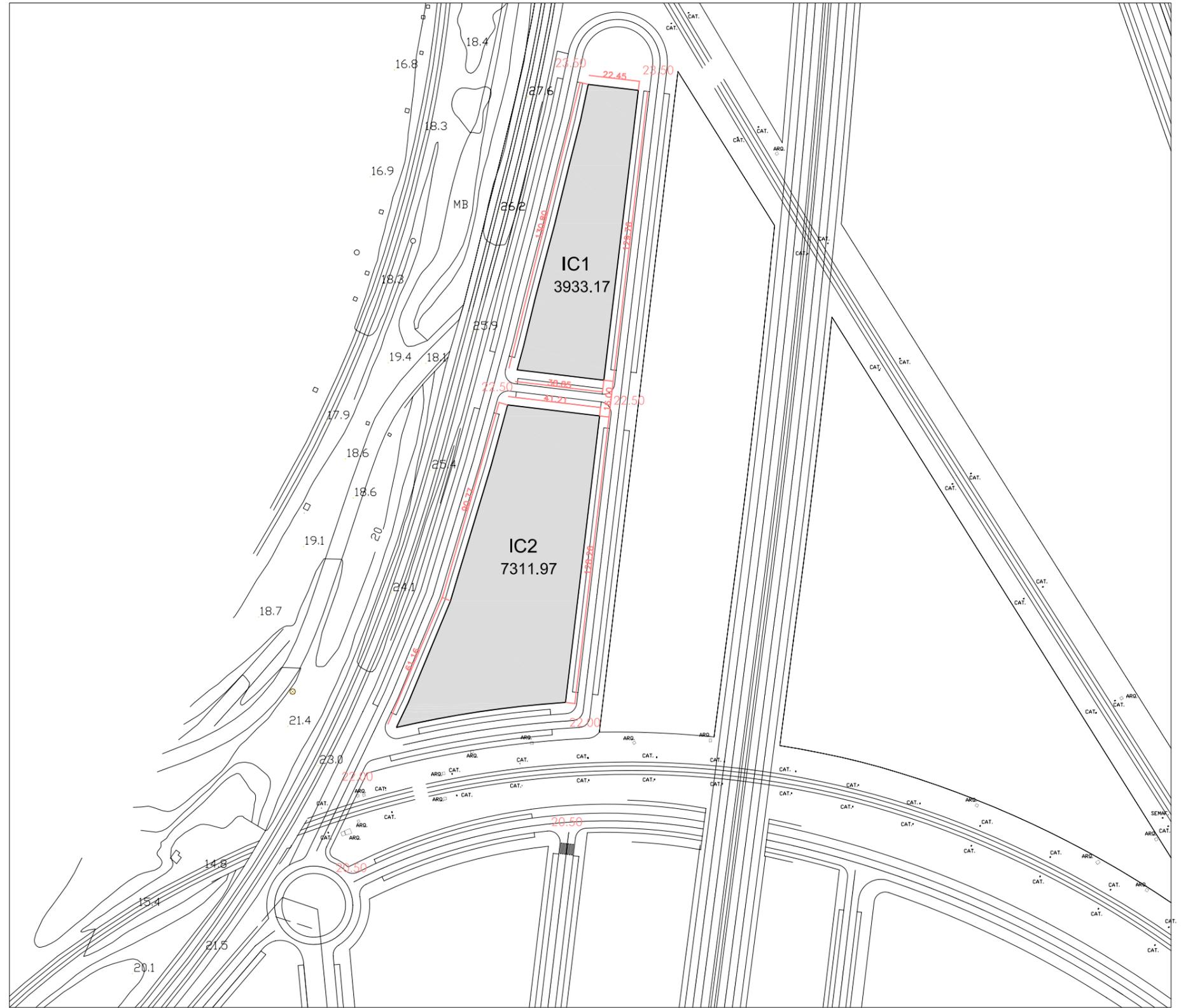
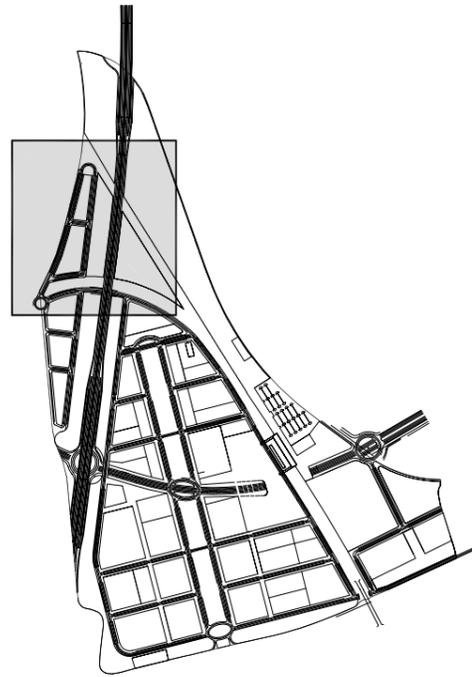
— ALINEACION Y CERRAMIENTO DEL SOLAR — ALINEACION OBLIGATORIA - - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE COTAS EN METROS



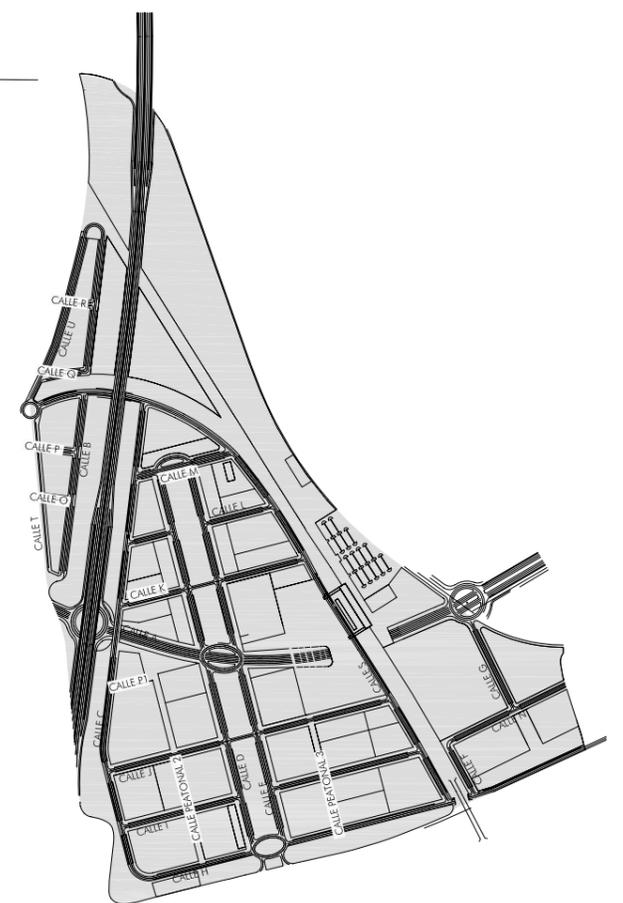
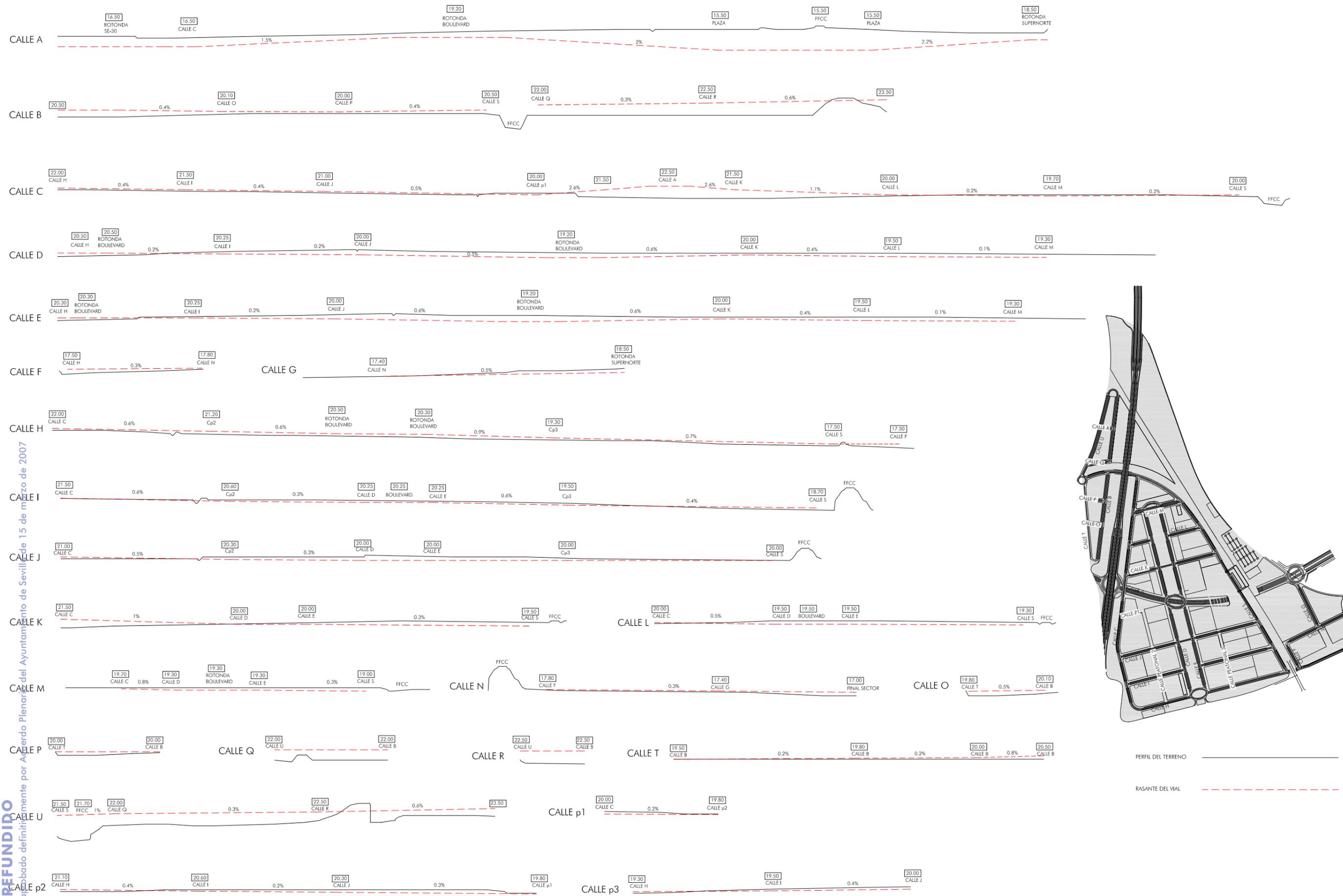
— ALINEACION Y CERRAMIENTO DEL SOLAR — ALINEACION OBLIGATORIA - - - - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE COTAS EN METROS

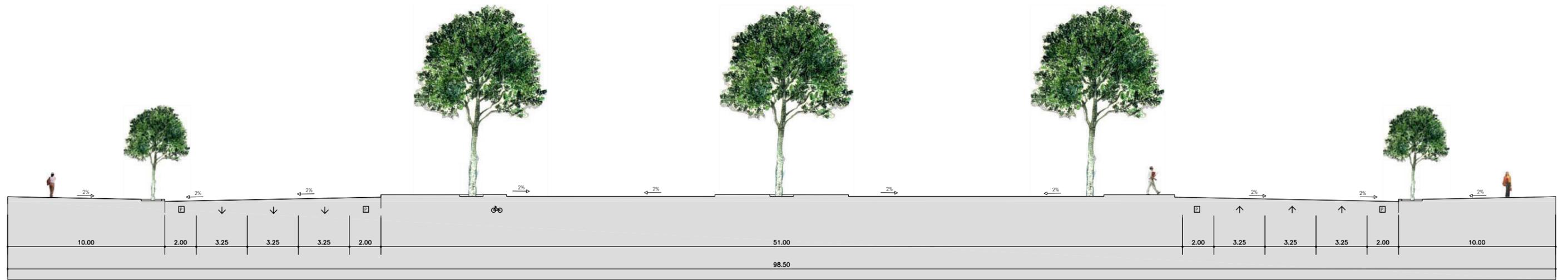


— ALINEACION Y CERRAMIENTO DEL SOLAR — ALINEACION OBLIGATORIA - - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE COTAS EN METROS

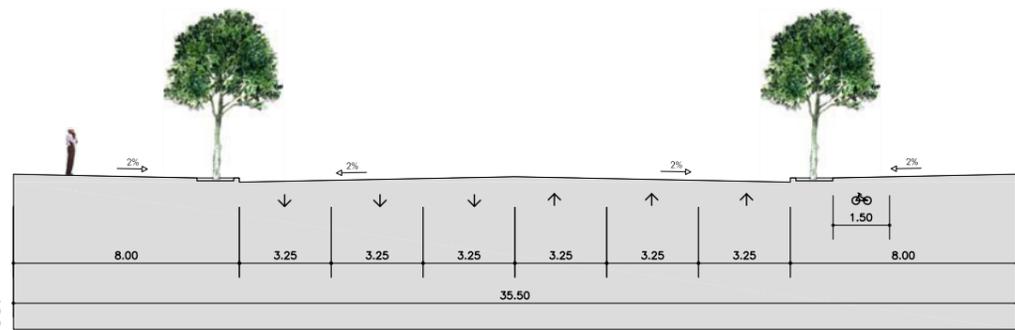


— ALINEACION Y CERRAMIENTO DEL SOLAR — ALINEACION OBLIGATORIA - - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE COTAS EN METROS

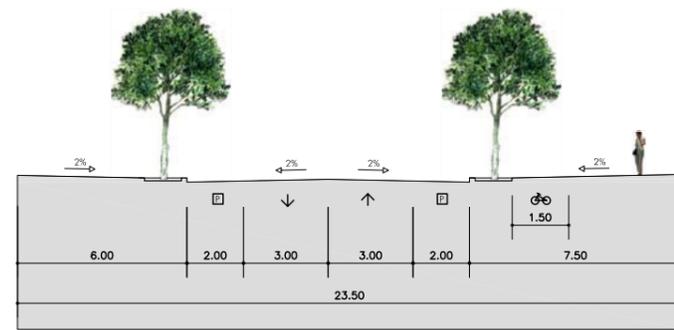




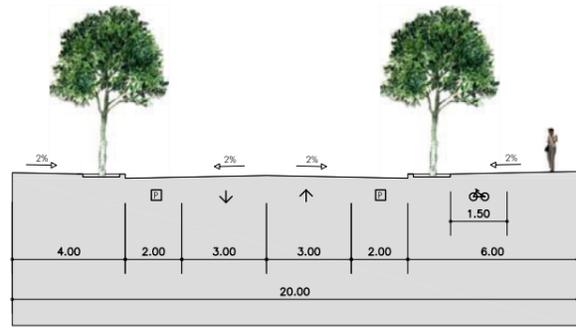
TIPO 1 CALLES D-E (BOULEVARD)



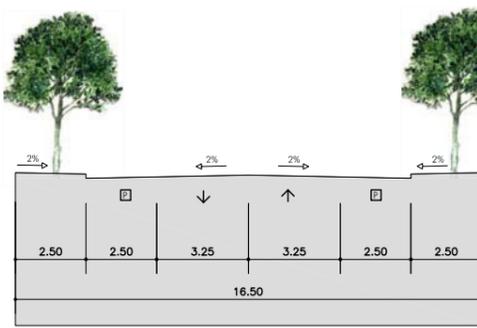
TIPO 2 CALLE A (MARIO PRINCIPAL)



TIPO 3 CALLES I-J



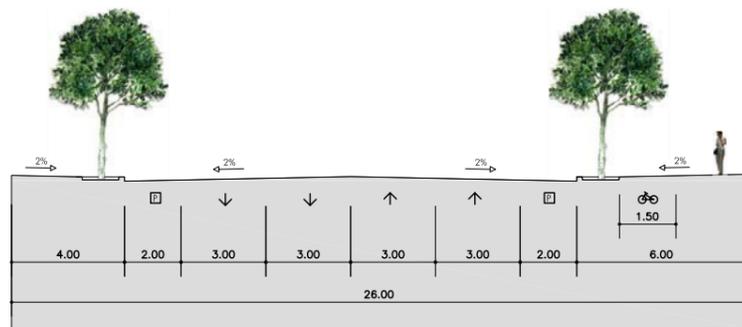
TIPO 4 CALLES F-G-N-K-L



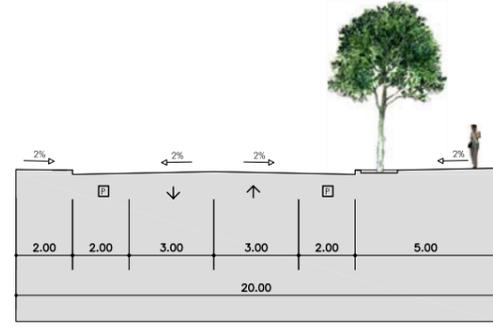
TIPO 5 CALLES B-T-Q-U



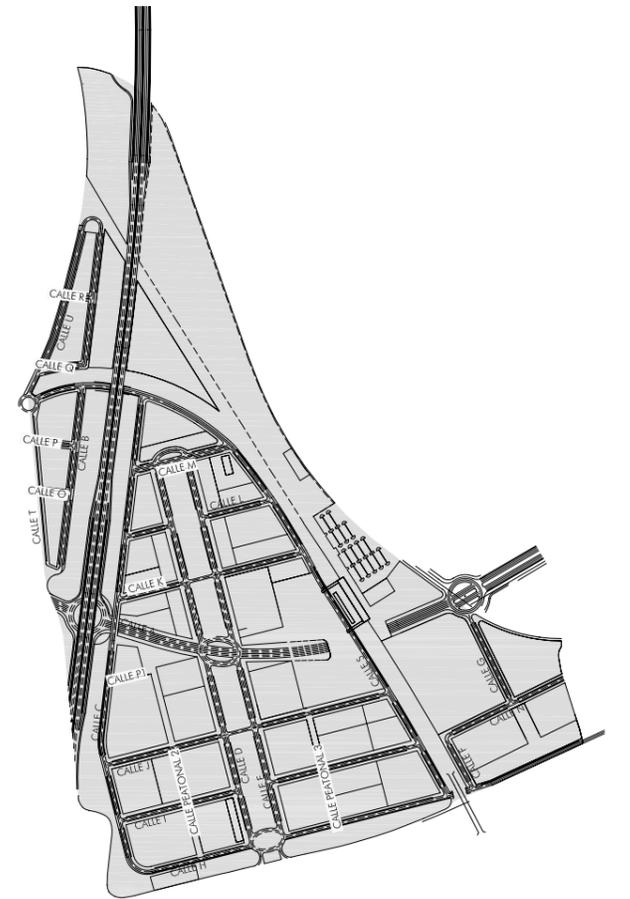
TIPO 6 CALLES O-P-R



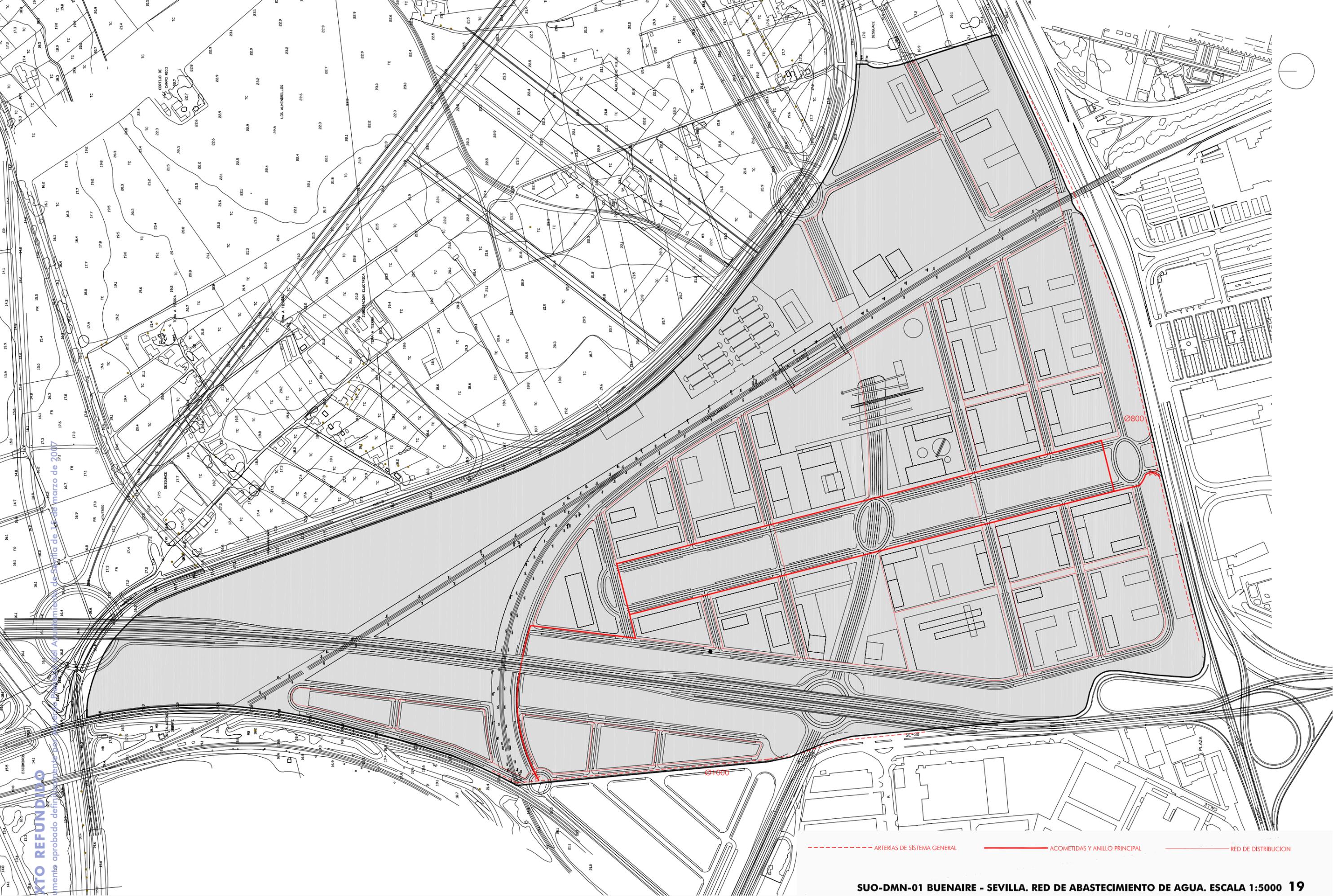
TIPO 7 CALLE M



TIPO 8 CALLES C-H-S



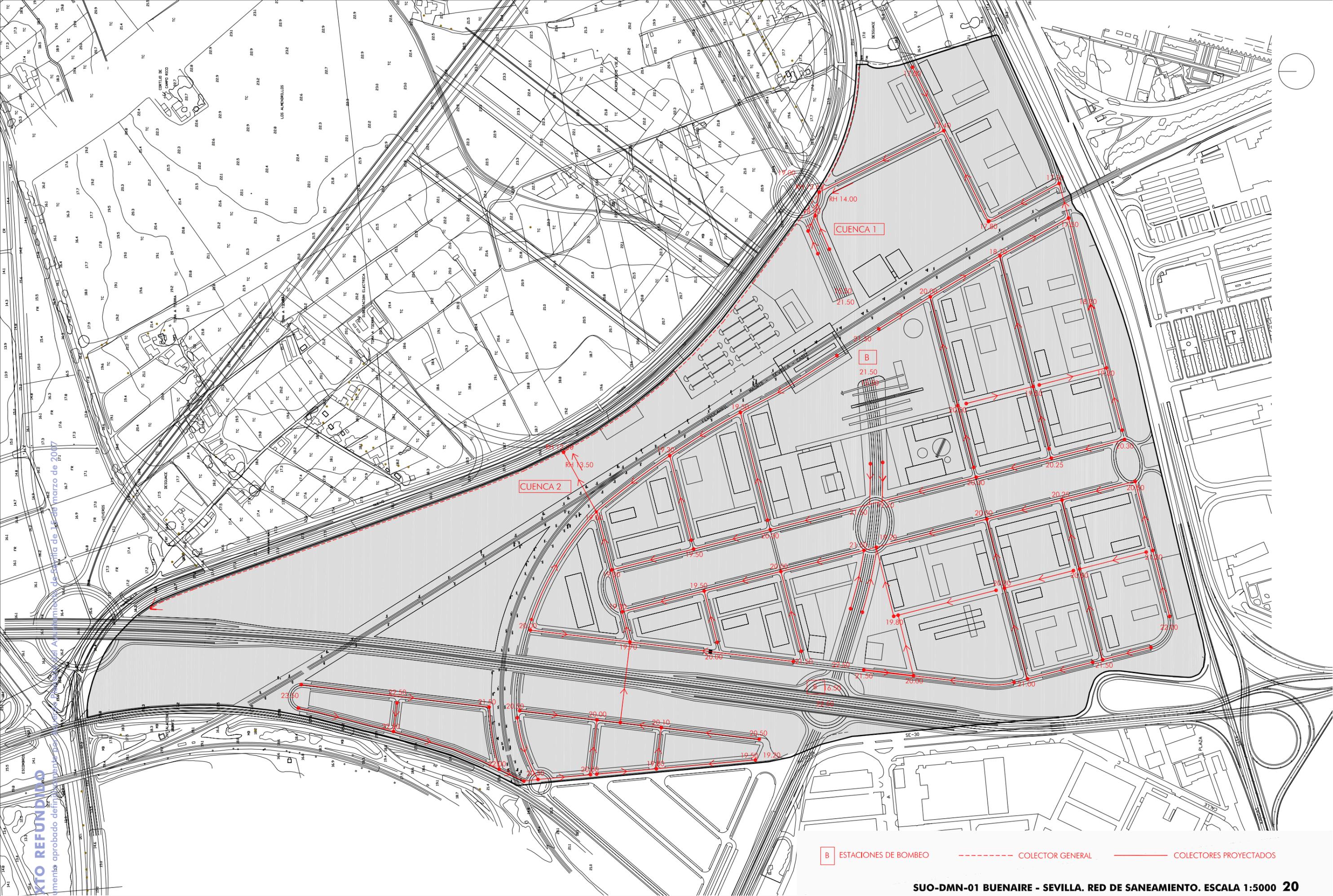
COTAS EN METROS



TEXTO REFUNDIDO
 Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla el 14 de marzo de 2007

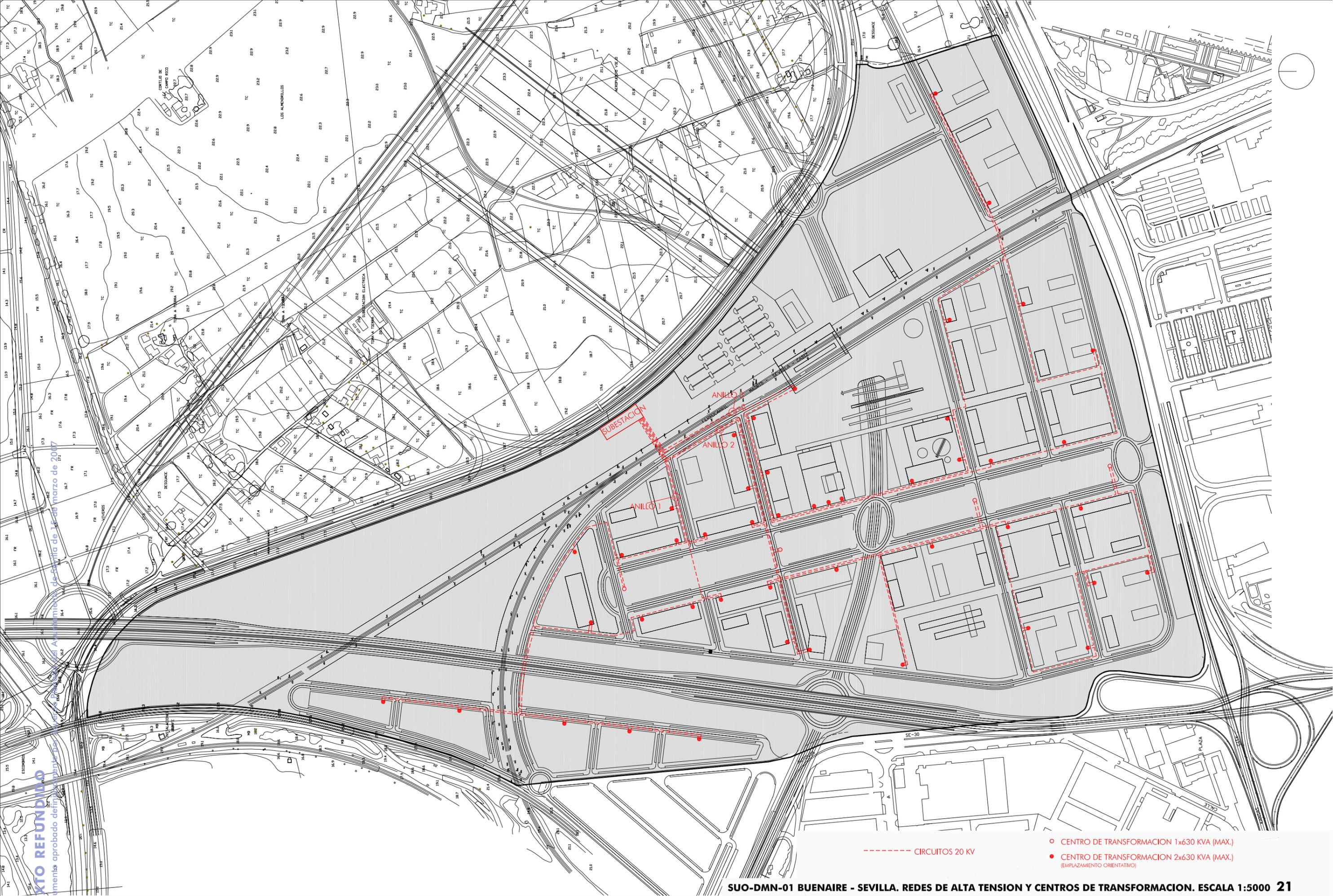
- - - - - ARTERIAS DE SISTEMA GENERAL ——— ACOMETIDAS Y ANILLO PRINCIPAL ——— RED DE DISTRIBUCION

SUO-DMN-01 BUENAIRE - SEVILLA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESCALA 1:5000 19



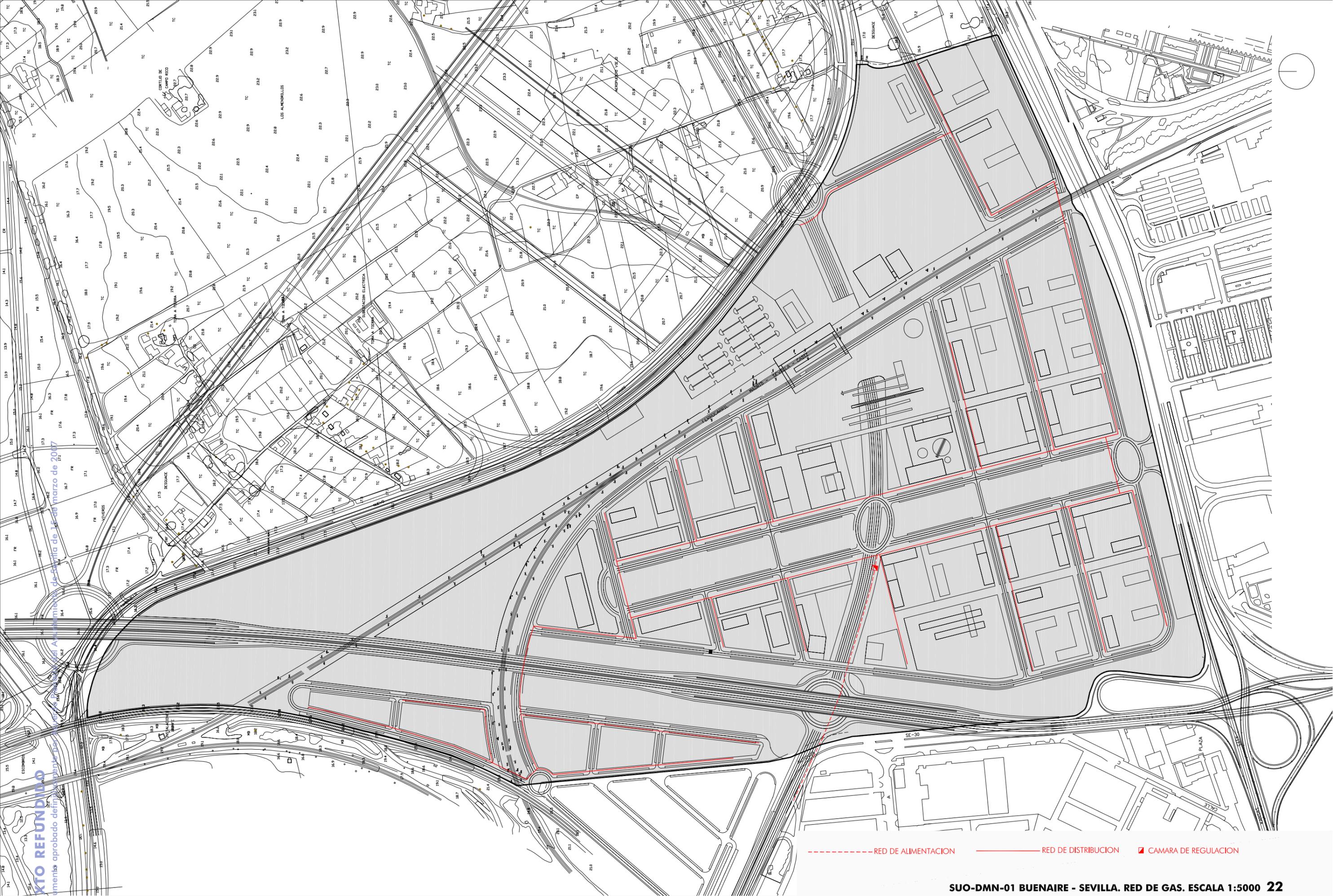
TEXTO REFUNDIDO
 Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla el 14 de marzo de 2007

B ESTACIONES DE BOMBEO
 - - - - - COLECTOR GENERAL
 ——— COLECTORES PROYECTADOS

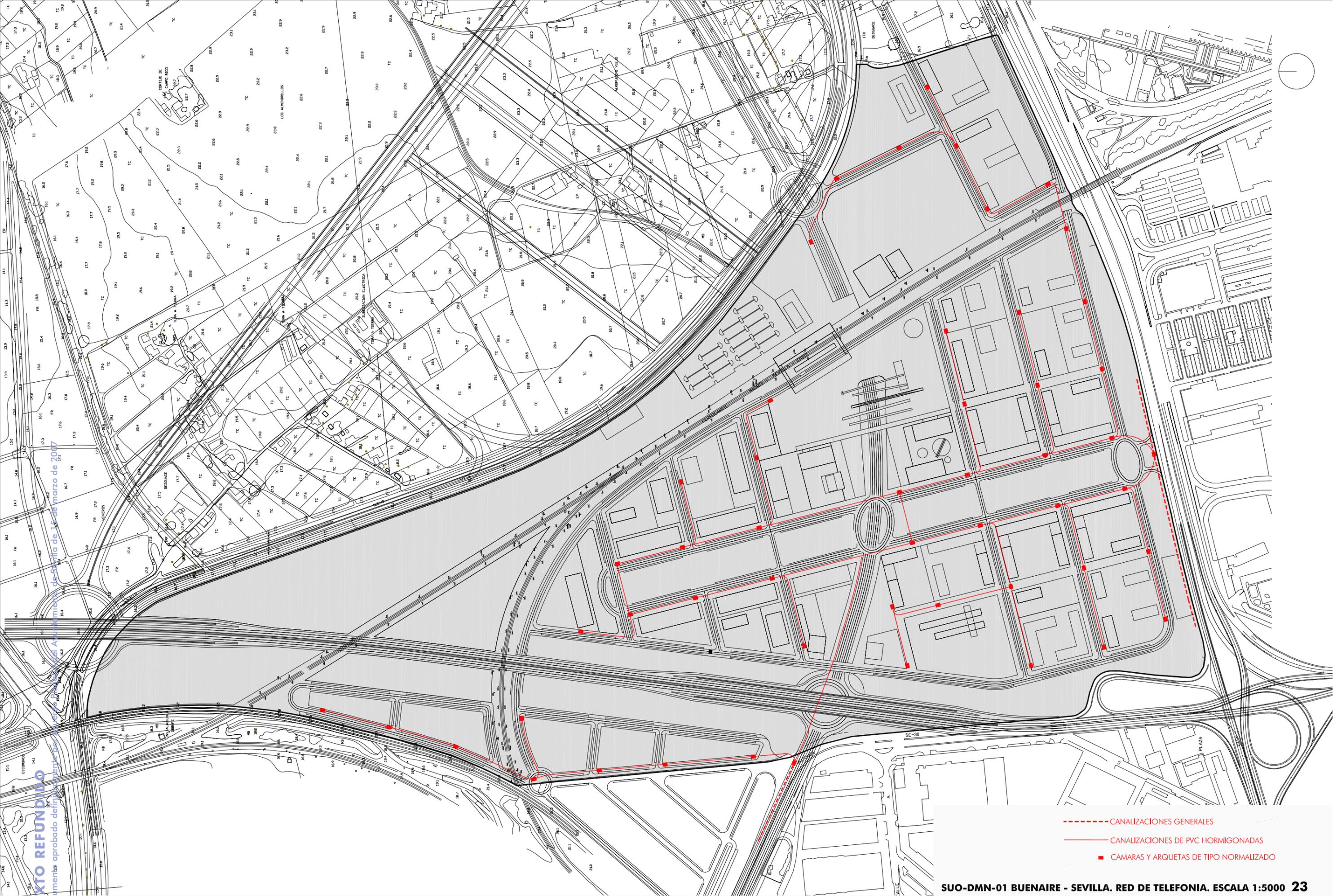


TEXTO REFUNDIDO
 Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla de fecha de marzo de 2007

- CIRCUITOS 20 KV
- CENTRO DE TRANSFORMACION 1x630 KVA (MAX.)
- CENTRO DE TRANSFORMACION 2x630 KVA (MAX.)
(EMPLAZAMIENTO ORIENTATIVO)



----- RED DE ALIMENTACION ——— RED DE DISTRIBUCION ■ CAMARA DE REGULACION



TEXTO REFUNDIDO

Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla el 14 de marzo de 2007

- CANALIZACIONES GENERALES
- CANALIZACIONES DE PVC HORMIGONADAS
- CAMARAS Y ARQUETAS DE TIPO NORMALIZADO

SUO-DMN-01 BUENAIRE - SEVILLA. RED DE TELEFONIA. ESCALA 1:5000 23

