

modificaciones
puntuales

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

29 ENE. 2014

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIONES PUNTUALES __05

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

(ARI-DBP-03 “AVD. LA PALMERA)

FEBRERO

2013

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

29 ENE. 2014

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



índice

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETO DE MODIFICACIÓN

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN

5. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

6. DOCUMENTACIÓN

FICHA DEL ARI-DBP-03 "AVD LA PALMERA" VIGENTE.

FICHA DEL ARI-DBP-03 "AVD LA PALMERA" MODIFICADA.

29 ENE. 2014

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido del Plan General, elaborado para dar cumplimiento a la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006, fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007.

En dicho documento se definía un Área de Reforma Interior, ARI-DBP-03 "AVD. LA PALMERA", para la cual se determinaba una densidad de viviendas de 100 viv./Ha.

La reciente Ley 2/2012 de 30 de enero (en adelante Ley 2/2012) que introduce modificaciones en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, nace en una época de crisis económica que ha lastrado muchas de las expectativas de los últimos años. Aunque no opta por abandonar en su integridad los nuevos crecimientos en suelos urbanizables, sí apuesta por dinamizar y flexibilizar el planeamiento, la gestión y la ejecución de los suelos urbanos. La regeneración del tejido urbano no es una alternativa al ensanche, si no un requerimiento de las políticas y tendencias de sostenibilidad territoriales y urbanas.

Entre las medidas que confieren flexibilidad y agilidad a los instrumentos de planeamiento urbanístico se encuentra la nueva premisa sobre la densidad de vivienda. El nuevo texto, que modifica el apartado 1.A)d) del artículo 10, prevé que la ordenación estructural de los Planes Generales establezca una horquilla de densidad en varios tramos, dejando para la determinación pormenorizada potestativa en las distintas zonas de suelo urbano, áreas de reforma interior y sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad expresada en viviendas por hectáreas, siendo este aspecto, por tanto, de competencia municipal.

La distribución establecida en el texto en relación a los tramos de densidades son:

- Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
- Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
- Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.

29 ENE. 2014

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
- Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
- Densidad muy alta: más 75 viviendas por hectárea.

Por otro lado, la nueva redacción del artículo 17 de la Ley del Suelo de Andalucía, establece que la densidad de viviendas en las áreas de reforma interior en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, y obliga a los Planes de Ordenación Urbanística o en su caso a los Planes Especiales que las ordenen, a justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que éstos establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad.

2. OBJETO DE MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es, en virtud de la Ley 2/2012, aumentar la densidad de viviendas en el ARI-DBP-03 "AVD. LA PALMERA", de 100 viv./Ha., como indica la ficha del plan general, a 120 viv./Ha., con lo que pasa de 120 viviendas a 143 viviendas en el sector, sin que ello suponga aumento de edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico.

Indicar igualmente que se cambia en la ficha el documento de desarrollo previsto, que pasa a ser un Plan Especial en lugar de un Estudio de Detalle, dado que las complejas condiciones del lugar y su entorno, indican la necesidad de disponer de una herramienta de planeamiento de desarrollo con mayor alcance y flexibilidad que el Estudio de Detalle, así como el número máximo de plantas que pasa de 6 a 8, tal y como se ha dicho para permitir una mayor flexibilidad en la ordenación posterior. Por último se realiza una corrección en la ficha haciendo coincidir el número máximo de viviendas con número mínimo de viviendas protegidas, que en la ficha original no se correspondía aunque en los objetivos y criterios se indicaba que todas las viviendas deberán estar sometidas a algún régimen de protección pública.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION.

El sector de reforma interior ARI-DBP-03 "AV. LA PALMERA" necesita acometer la regeneración de la trama urbana y del tejido social de este ámbito desestructurado en relación a la ciudad consolidada. En el la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla (EMVISESA) pretende dar respuesta, no sólo al alojamiento de los vecinos de la propia barriada de Guadaira sino también paliar en la medida de sus posibilidades la necesidad de vivienda pública en el término municipal, por lo que aumentar el número máximo de viviendas en los términos establecidos por la Ley 2/2012 resulta de vital importancia para la consecución de los objetivos expresados.

Así pues, de todo lo anterior puede concluirse que las condiciones del área de reforma interior ARI-DBP-03, donde la actuación edificatoria y urbanizadora va intrínsecamente enlazada a la reforma social, y en el que la totalidad del número de viviendas alcanzada irá destinada a algún tipo de promoción pública, justifican el aumento de la densidad de vivienda en los términos dispuestos en la ley.

Con respecto a las consecuencias que el aumento de densidad en el área pueda provocar en las previsiones del ordenamiento general, habrá que remitirse a la segunda disposición transitoria de la ley 2/2012, que indica que cualquier modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos de un 20%, no conllevará la alteración estructural del Plan General.

Por otro lado, la nueva equivalencia incluida en el artículo 10 de la LOUA en la que se cuantifican los sistemas generales no sólo por número de habitantes sino por metros cuadrados de edificabilidad, responde a una lectura más actual del nuevo parque de viviendas demandadas, que reclama un formato residencial menor, acorde con el tamaño familiar real, donde mayor número de viviendas no implica un aumento poblacional, por lo que no repercute en el modelo de ciudad diseñado.

La misma línea de razonamiento debe aplicarse a la necesidad de equipamientos locales al servicio del nuevo área en desarrollo, mas aún cuando la cuantificación de los

estándares de estas dotaciones locales para uso residencial establecidas por la propia LOUA se establece en función del techo edificable y en algún caso a la superficie del sector, por lo que al no incrementar ninguno de estos parámetros no habrá que preverse incremento alguno de las dotaciones locales.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula en su art. 36 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los artículos 37 y 38 de la citada norma definen ambos conceptos; de la revisión se efectúa una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación, definida con carácter residual, será toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

La presente innovación viene motivada principalmente por la necesidad de aumentar la densidad de viviendas en el ámbito del sector denominado ARI-DBP-03 "AV. LA PALMERA" al objeto de maximizar la oferta de vivienda protegida. Todo ello según la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012; donde además se indica que:

"...toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos de veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General".

A tenor de lo anterior, esta modificación ha de entenderse encuadrada dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

4. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

29 ENE. 2014

En cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre de Sevilla, El Secretario de la Gerencia de Ordenación Urbanística de Andalucía, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, a fin de que la población reciba la información que pudiera afectarle.

Por otra parte, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

5. DOCUMENTACIÓN

Se incluye en este documento la ficha de planeamiento vigente del ARI-DBP-03 "AVD. LA PALMERA", y la ficha modificada, destacándose los parámetros que se modifican, así como la hoja 13-18 del plano de ordenación pormenorizada completa vigente, y la modificada.



Ficha ARI-DBP-03 "AVD. LA PALMERA". Vigente.

29 ENE. 2014



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sevilla
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
El Secretario de la Gerencia P.D.

IDENTIFICACIÓN	ARI-DBP-03	AVD. LA PALMERA
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA 13-18
ÁREA DE REPARTO	BP-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO 1,0400 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La intervención contempla la transformación urbanística de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadaira, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, con bloques transversales a la avenida, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadaira.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



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
11.979	8.477	3.502	1,0400	8.816	7.934	882	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Uas)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	11.020	100	120	110	8.816	100,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ² s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0,00	3.840	06	A	
VIVIENDA PROTEGIDA	11.020	0,80	1,00	8.815,84				
TOTAL	11.020			8.816				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				5.672	47,35%	VIARIO	2.467	20,59%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
5.672	0	0	0	0				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

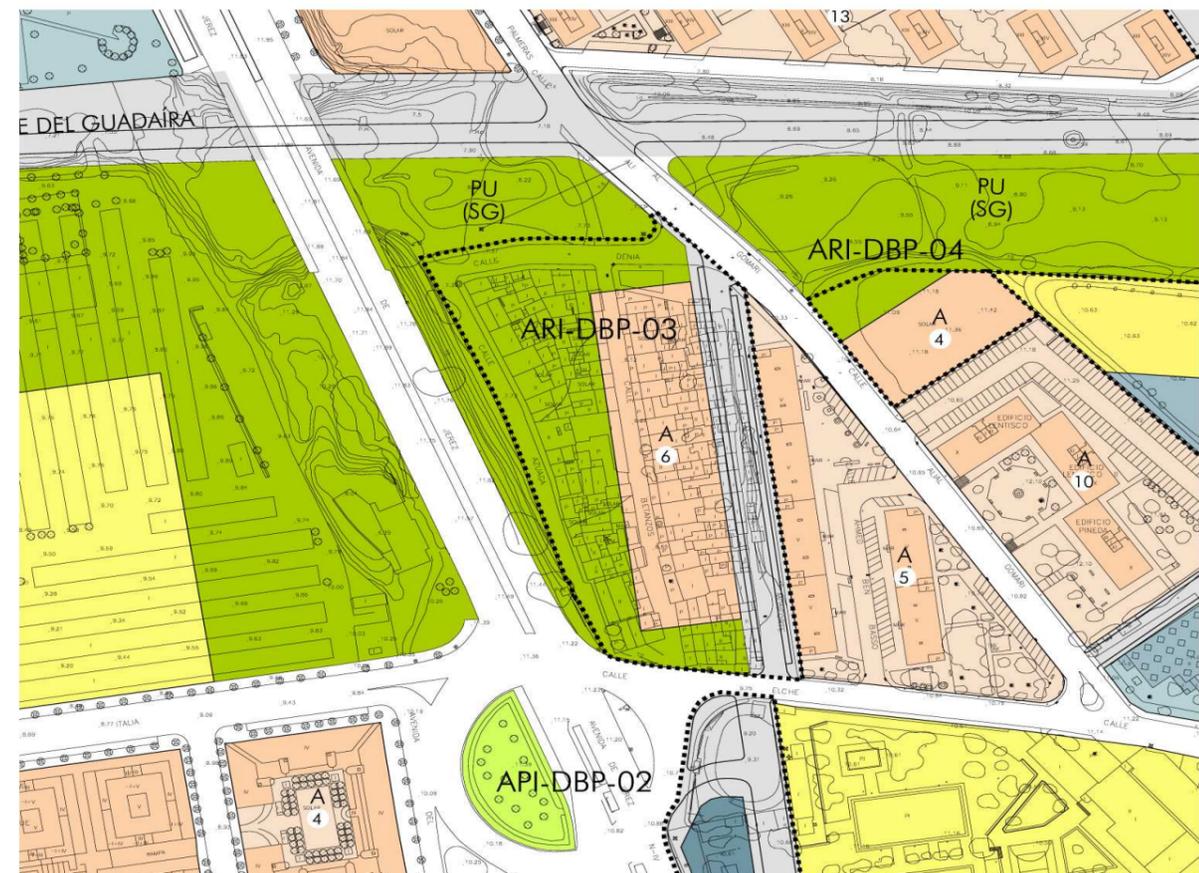
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

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

Ficha ARI-DBP-03 "AVD. LA PALMERA". **Modificada.**



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sevilla
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
El Secretario de la Gerencia
P.D.

IDENTIFICACIÓN	ARI-DBP-03	AVD. LA PALMERA
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA 13-18
ÁREA DE REPARTO	BP-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO 1,0400 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La intervención contempla la transformación urbanística de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadaira, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, con bloques transversales a la avenida, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadaira.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 5.2.3 apartado b) de las Normas Urbanísticas.
- Todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

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
11.979	8.477	3.502	1,0400	8.816	7.934	882	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2f	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Uas)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	11.020	120	143	143	8.816	100,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² f	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ² s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0,00	3.840	08	A	
VIVIENDA PROTEGIDA	11.020	0,80	1,00	8.816				
TOTAL	11.020			8.816				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				5.672	47,35%	VIARIO	2.467	20,59%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
5.672	0	0	0	0				

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	

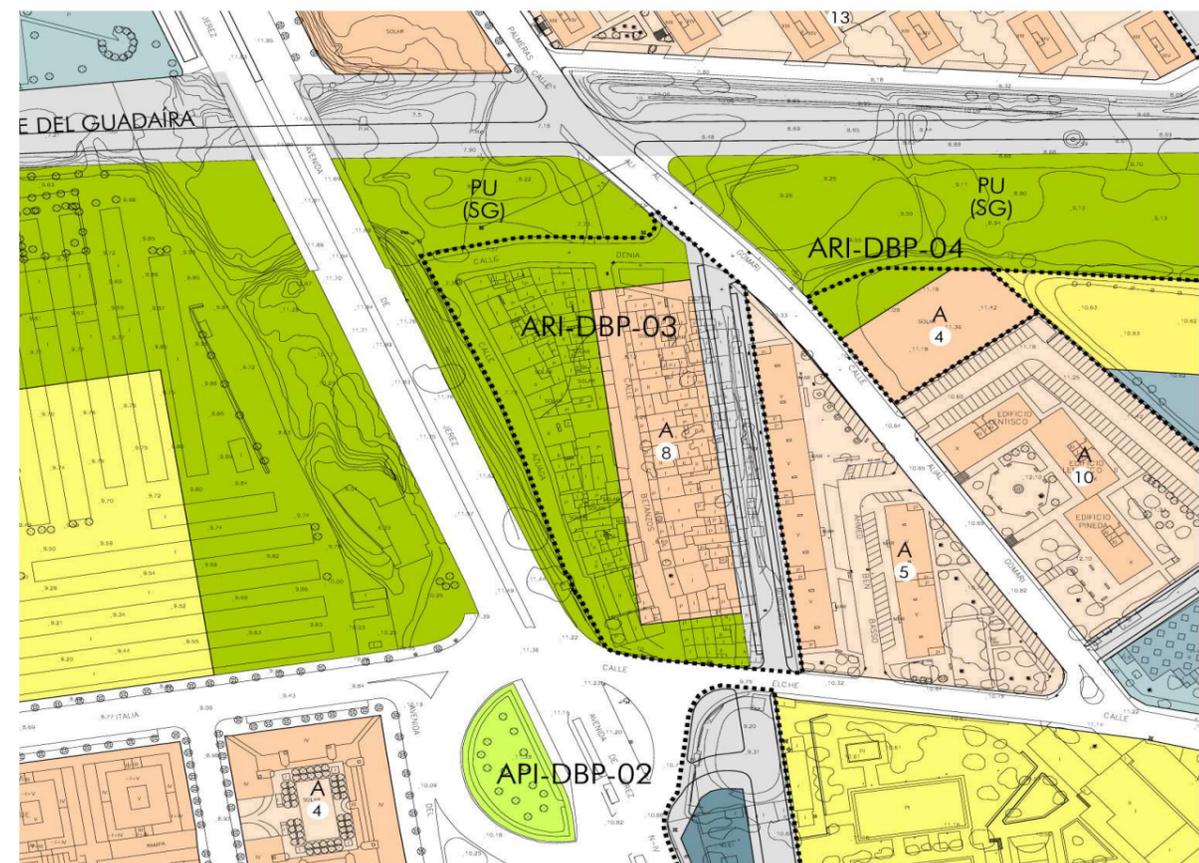
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

Plano de Ordenación Pormenorizada Completa.

29 ENE. 2014

(hoja 13-18) del Plano de Ordenación Pormenorizada Completa.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL

