

modificación  
puntual

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

31 MAY. 2016

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# 11\_MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

CAMBIO DE USO EN PARCELA SITA EN C/ RAMÓN CARANDE, C/ PROFESOR GONZALO SÁNCHEZ VÁZQUEZ Y C/ PRESIDENTE CÁRDENAS.

MAYO

2014

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

modificación  
puntual

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

31 MAY. 2016

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## índice

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETO DE MODIFICACIÓN.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN.
4. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN NO AFECTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NI CONLLEVA AUMENTO DE LAS DOTACIONES.
5. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
6. DETERMINACIONES GRÁFICAS.
7. RESUMEN EJECUTIVO

31 MAY. 2016



## 1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 19 de Julio de 2006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 15 de Marzo de 2007. Este planeamiento general fue elaborado al amparo de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre en un contexto socio-económico concreto.

La reciente modificación de la Ley 2/2012 de 30 de enero (en adelante Ley 2/2012) que introduce modificaciones en la Ley 7/2002, surge en una época de crisis que ha lastrado muchas de las expectativas de los últimos años.

No hay duda en afirmar que las condiciones económicas, y por ende la tendencia poblacional, han experimentado un drástico cambio en muy poco tiempo. Aunque la modificación del texto legislativo en materia de suelo no abandona 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, sino un requerimiento de las políticas y tendencias de sostenibilidad territoriales y urbanas.

A día de hoy, parece claro que el urbanismo debe adaptarse a la sociedad a la que presta servicio, respondiendo a los requerimientos de un desarrollo racional, minimizando el impacto del crecimiento y replanteando la ciudad existente.

En este sentido, por acuerdo de 18 de Diciembre de 2014, el Consejo de Administración de EMVISESA, propietaria de la parcela situada entre las calles Ramón Carande, Profesor Gonzalo Sánchez Vázquez y Presidente Cárdenas, solicita el cambio de uso de dicho solar calificado de terciario a uso residencial.

## 2. OBJETO DE MODIFICACIÓN

La parcela objeto de la presente modificación se encuentra situada en la calle Ramón Carande dando fachada también a las calles Profesor Gonzalo Sánchez Vázquez y Presidente Cárdenas. Se encuentra dentro de los ámbitos del PERI-SU-2, sector que desarrollaba el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, y del Plan Especial de Protección Sector 23: "Pirotecnica-Cross".

Esta parcela estaba incluida en la manzana R-2 del PERI-SU-2 y está calificada con uso residencial, edificación en manzana, con una edificabilidad de 16.500 m<sup>2</sup>t de uso residencial y 1.800 m<sup>2</sup>t de uso terciario, 7 plantas de altura y una densidad de 130 viviendas. Ésta fue segregada en dos parcelas, P-1 y P-2, mediante proyecto de parcelación cuyos antecedentes obran en el expediente 2061/2001 del Servicio de Licencias Urbanísticas. La parcela P-2, objeto de la presente modificación, tiene una superficie de 1.838 m<sup>2</sup> y su referencia catastral es 6308402TG3460N0001FP.

El Plan General vigente asume las determinaciones del Plan Especial de Protección Sector 23 "Pirotecnica-Cross" (aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2002 y que englobaba el PERI-SU-2) a la vista del artículo 10.2.3, aunque introduciendo una alteración puntual en esta parcela, a la que califica de Servicios Terciarios en edificación compacta (ST-C) por lo que los parámetros urbanísticos actuales de la parcela son los siguientes:

Superficie	Uso	Índice de Edificabilidad	Edificabilidad	Nº Plantas
1.838 m <sup>2</sup> s	Terciario (ST-C)	4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.352 m <sup>2</sup> t	7

Las alineaciones son las grafiadas en los planos de Ordenación Pormenorizada 13-15 y 13-16.

Las nuevas circunstancias económicas, la gran oferta de locales comerciales y terciarios en el área, junto con la demanda real de viviendas -de hecho es la única parcela no construida del sector- inducen a la propiedad a solicitar el cambio de uso a residencial.

Es objeto de la presente modificación el cambio de uso de la parcela a residencial, con uso pormenorizado de edificación en manzana, subzona Mp, sin alterar las condiciones de edificabilidad actuales, manteniendo el número de plantas establecidas por el PEP-Sector 23 "Pirotecnica-Cross" que asume el Plan General vigente y restituyendo el número de viviendas asignadas originariamente a la parcela por el PERI-SU-2.

Con estas premisas, tras la modificación puntual los parámetros urbanísticos de la parcela serían los siguientes:

Superficie	Uso	Edificabilidad	Nº Plantas	Nº viviendas
1.838 m <sup>2</sup> s	Residencial (Mp)	7.352 m <sup>2</sup> t	7	68

Las alineaciones son las grafiadas en los planos de Ordenación Pormenorizada 13-15 y 13-16 modificados.

## 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 ésta 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 incluso 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 queda definida como toda aquella alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, el artículo 36, que regula la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece que esta ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El objeto del presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual la determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37.1 de la LOUA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

## 4. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN NO CONLLEVA UN AUMENTO DE LAS DOTACIONES Y NO AFECTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Norma en materia de ordenación de suelo permite y aporta los instrumentos para posibilitar el cambio de uso en las parcelas, siempre bajo una serie de condicionantes que quedan recogidos en su texto. En el caso de la parcela, se estima que esta innovación no conllevaría ninguna de las contraprestaciones exigidas para este tipo de modificaciones. Se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1 ) El artículo 36.2.a) 5ª de la LOUA establece que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno para su destino a uso residencial, habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande o, en su caso, por su equivalente en dinero.

31 MAY. 2016

Para la determinación de las posibles nuevas necesidades que requiera el aumento de población, habría que definir el área homogénea en el que se circunscribe la parcela objeto de modificación, ya que el artículo 55.3.a) se refiere a ella cuando señala que la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento se ubicará, preferentemente, en el área homogénea.

Esta área, que deberá estar suficientemente motivada y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, delimitará un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación, tal y como se precisa en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2012.

Dado que el PGOU vigente de Sevilla no tiene delimitado su suelo urbano en zonas, parece lógico que la parcela quede integrada, a efectos de aplicación de la L.O.U.A., en un área homogénea coincidente con el ámbito del PERI-SU-2 "Pirotecnia-Cross" que cuenta con una superficie de 139.758 m<sup>2</sup>. Y esto fundamentado en las siguientes razones:

- Es un polígono relevante respecto de la realidad urbana que cuenta con un mismo aprovechamiento urbanístico (aprovechamiento tipo referido a su correspondiente área de reparto) y coincidente con la delimitación física de la respectiva unidad de ejecución formulada para el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, cuyas determinaciones fueron asumidas, a excepción de la calificación de la parcela que nos ocupa, por el Plan General vigente.
- Delimita una zona cuya morfología urbana -con uso residencial predominante- responde a una misma tipología edificatoria o lo que es lo mismo, una misma zona de ordenación urbanística, manzana, en concreto subzona Mp y por tanto aúna parcelas siguiendo criterios de racionalidad urbanística, en cuanto a su uso, intensidad y tipología edificatoria. Es decir, las parcelas contenidas en el área resultan homogéneas urbanísticamente en cuanto a su morfología urbana.

Por tanto queda englobado el cambio de uso dentro de este **ámbito de Área Homogénea**.

2) Por otro lado, el artículo 45.2.B.c) presume que los cambios de uso requieren el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente. Pero en el caso de esta parcela, el cambio de uso de Servicios Terciarios a Residencial no produce un aumento del aprovechamiento debido a que los coeficientes de ponderación por uso vigentes son idénticos para ambos casos.

Como ya se ha indicado anteriormente, la parcela contaba con la calificación de uso residencial en su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior y fue modificada por el vigente PGOU asumiendo el resto de sus determinaciones. Esto significa que dicho Plan Especial, cuyo ámbito coincide con el área homogénea delimitada en esta modificación a efectos del cambio de uso, ya disponía de las suficientes dotaciones según ley para albergar la población prevista, contando con que la parcela que nos ocupa era de uso residencial.

A tenor de todo lo anterior, la presente modificación no haría más que restituir el uso asignado anteriormente por el PERI-SU-2, planeamiento de desarrollo que contaba con la reserva correspondiente de dotaciones en relación al número de viviendas previstas en él (830 viviendas) y el Plan General mantiene. Esto es, **las dotaciones existentes cubren la totalidad del incremento poblacional**.

3) Asimismo habrá de atenerse a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 que determina que hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta nueva Ley, la modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento, no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

A la vista de dicha disposición, se realiza un control sobre el aumento de la densidad que supone la presente modificación de planeamiento dentro del ámbito espacial en el que se integra:

El Plan General, al modificar la parcela a uso terciario, reduce el número de viviendas en el ámbito que inicialmente era de 830 viviendas a 762 (la parcela P-2 tenía asignadas 68 viviendas en el PERI-SU-2); por lo que la densidad de viviendas en el ámbito del área urbanística homogénea delimitada, antes y después de la modificación, serían de:

	nº viviendas (V)	Superficie AH (Has.)	Densidad de viviendas (V/Has)
PGOU	762	13,9758	54,52
Modificación	830	13,9758	59,52

Valores que, atendiendo a lo establecido por el artículo 10.1.d) de la LOUA, situarían ambos parámetros del ámbito en un mismo nivel: densidad alta.

El aumento de la densidad respecto a la existente es el 8,92% muy por debajo del 20% establecido como límite por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, por lo que queda justificado que este aumento de la densidad **no conllevará la alteración de la ordenación estructural** del Plan General.

## 5. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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.

Por otra parte, en cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la citada Ley, y como medio de difusión complementario a la información pública, se remitirá un ejemplar del presente documento al distrito que corresponde. Con objeto de que la población reciba adecuada información, esta se encontrará disponible en la página web de la Gerencia de Urbanismo (<http://www.sevilla.org/urbanismo/>).

## 6. DETERMINACIONES GRÁFICAS

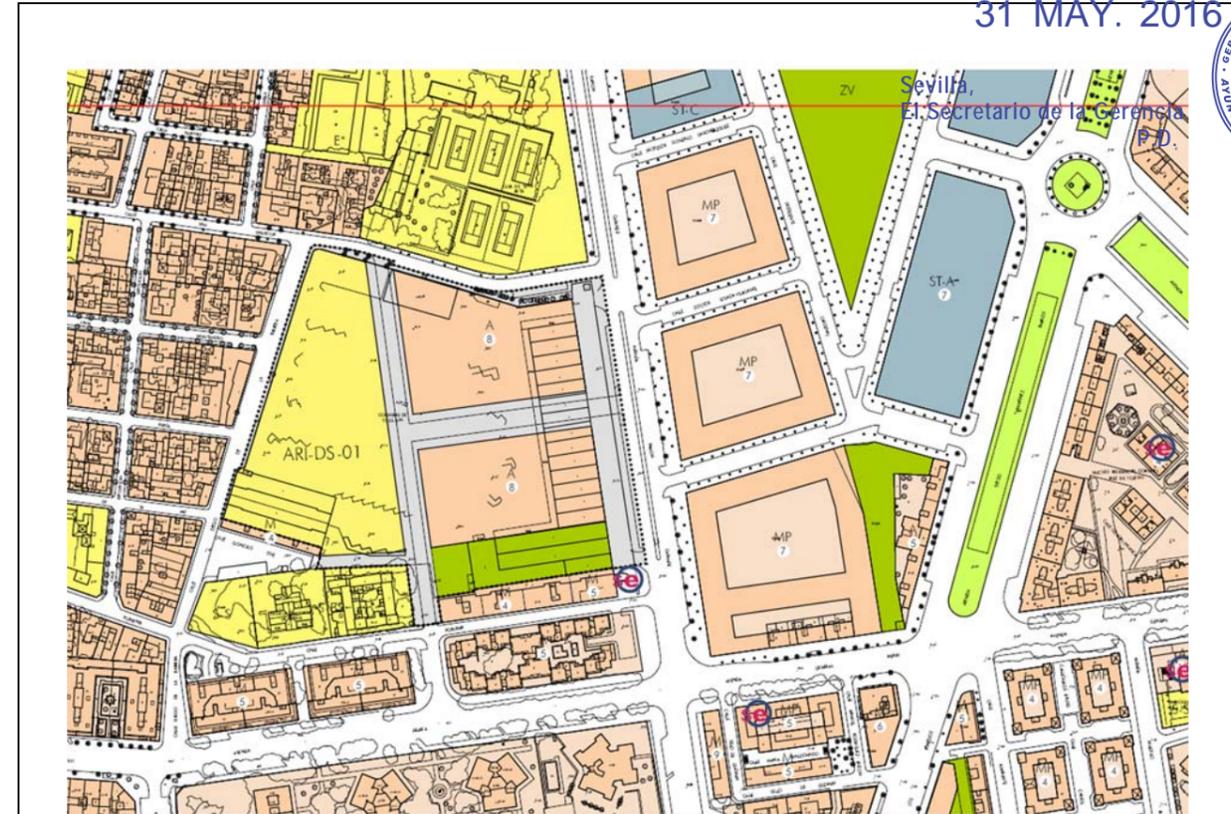
Se modifican las hojas 13-15 y 13-16 de los planos de Ordenación Pormenorizada Completa, consiste en calificar como residencial en Manzana (Mp) a la parcela sita en la avenida Ramón Carande. Asimismo, se procede a modificar el plano o.g.09 Ordenación Urbanística Integral de los Planos de Ordenación General.

Para hacer más comprensible el objeto y finalidad de esta innovación, se incluyen aquellos documentos afectados en su situación vigente, y el resultado de los mismos tras la modificación propuesta.

31 MAY. 2016



ORDENACIÓN PORMENORIZADA HOJA 13-15 del TR del PGOU



ORDENACIÓN PORMENORIZADA HOJA 13-16 del TR del PGOU



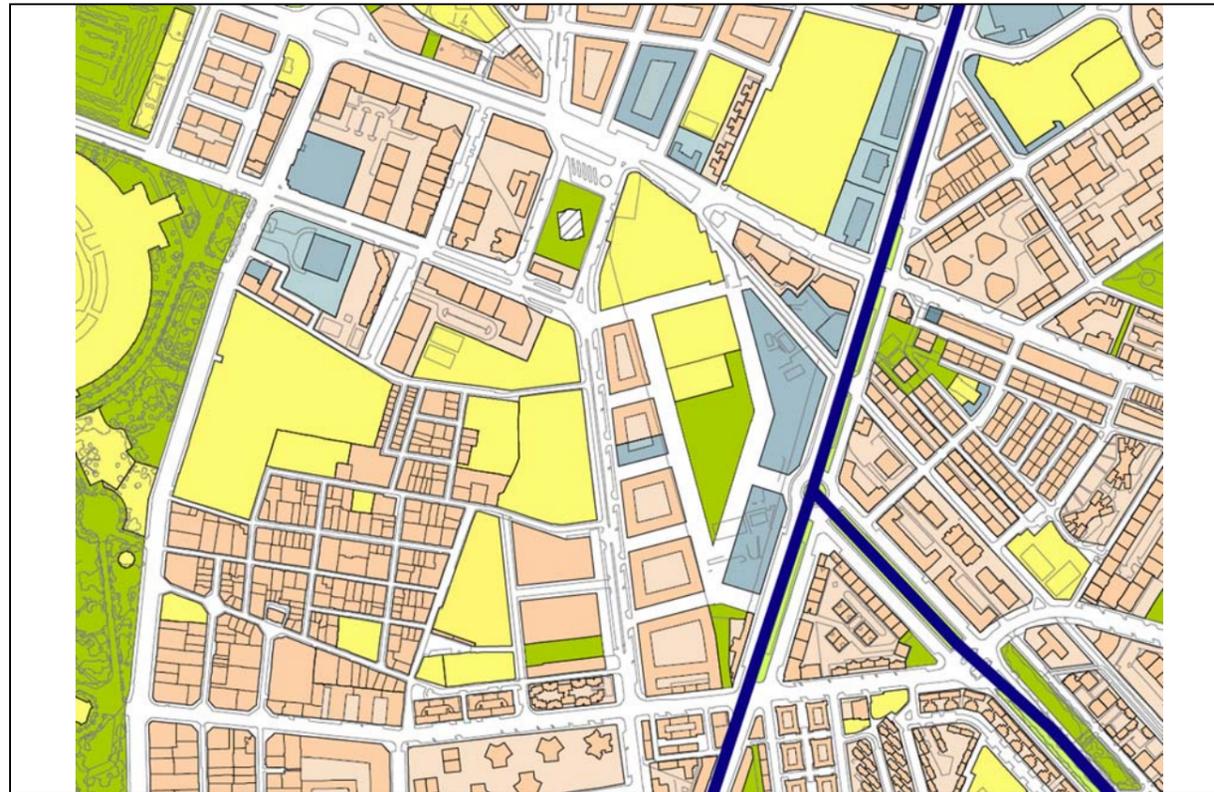
ORDENACIÓN PORMENORIZADA HOJA 13-15 del TR del PGOU MODIFICADO



ORDENACIÓN PORMENORIZADA HOJA 13-16 del TR del PGOU MODIFICADO

31 MAY. 2016

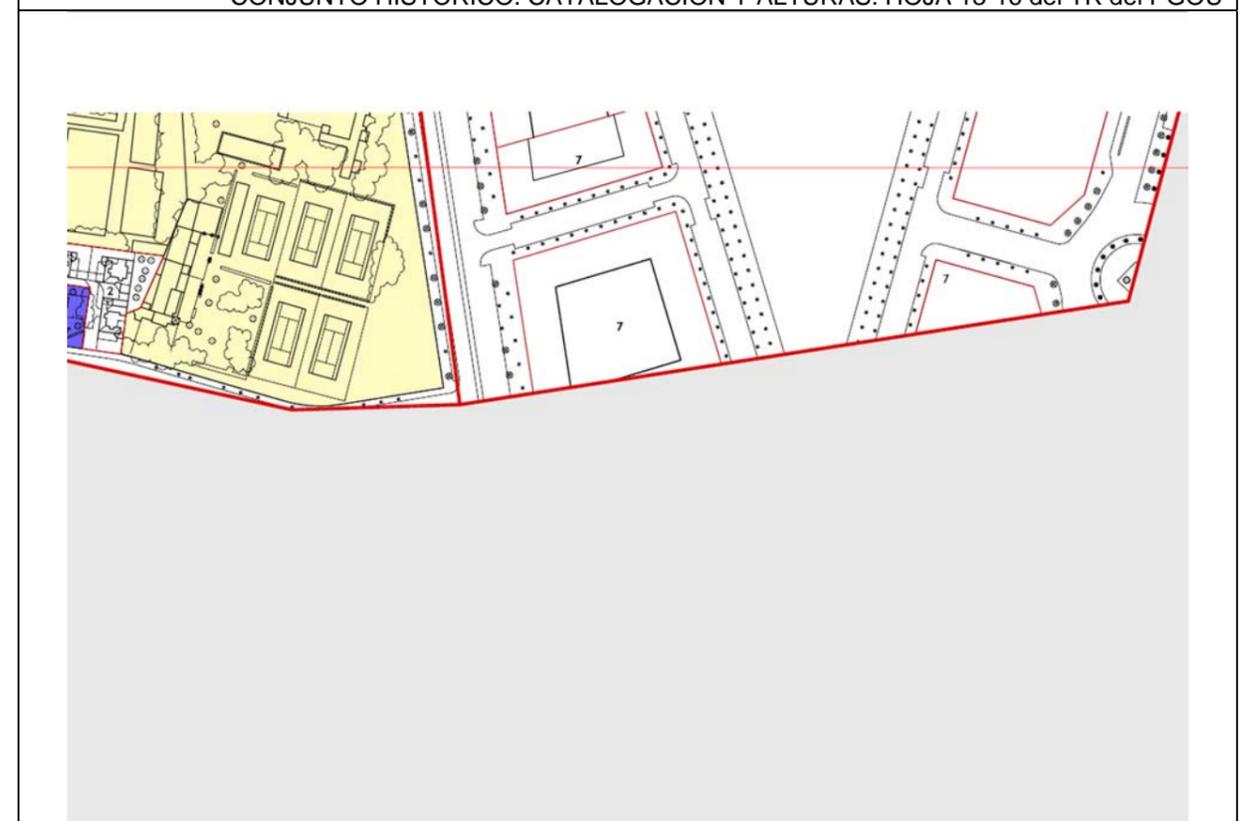
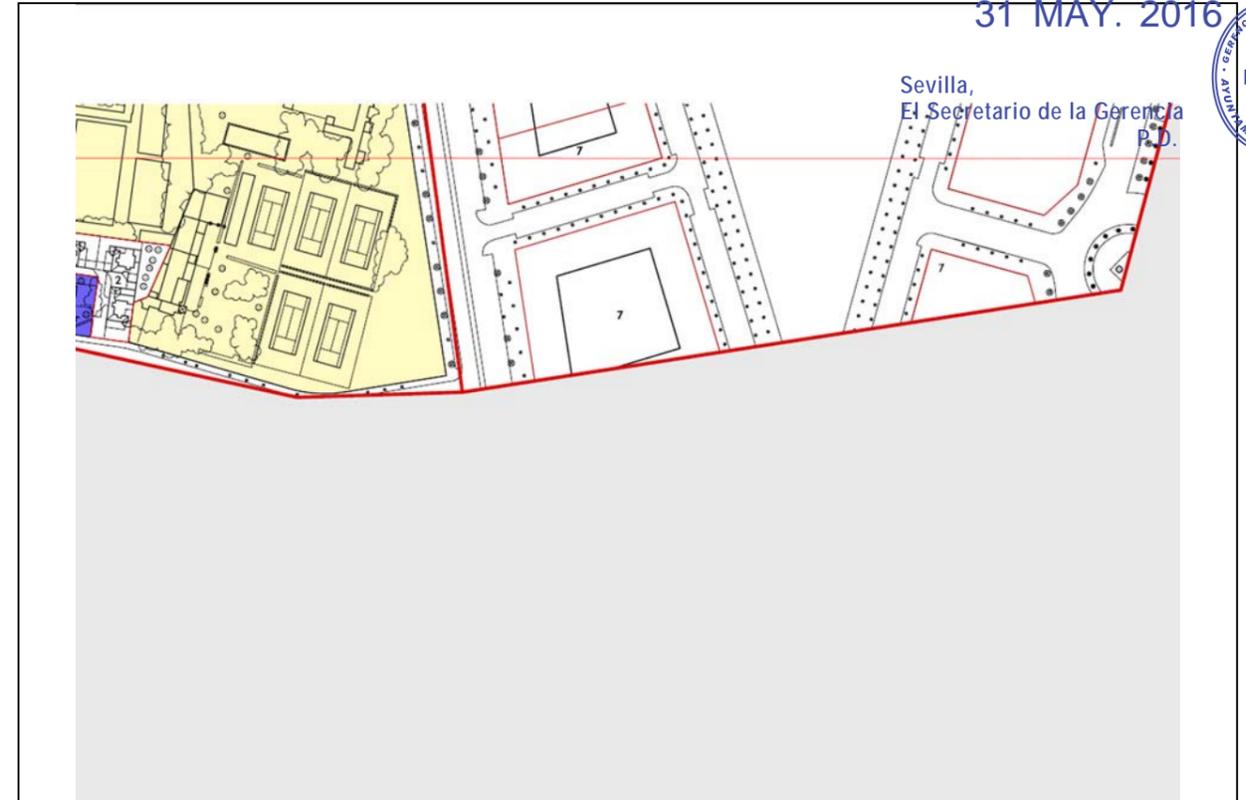
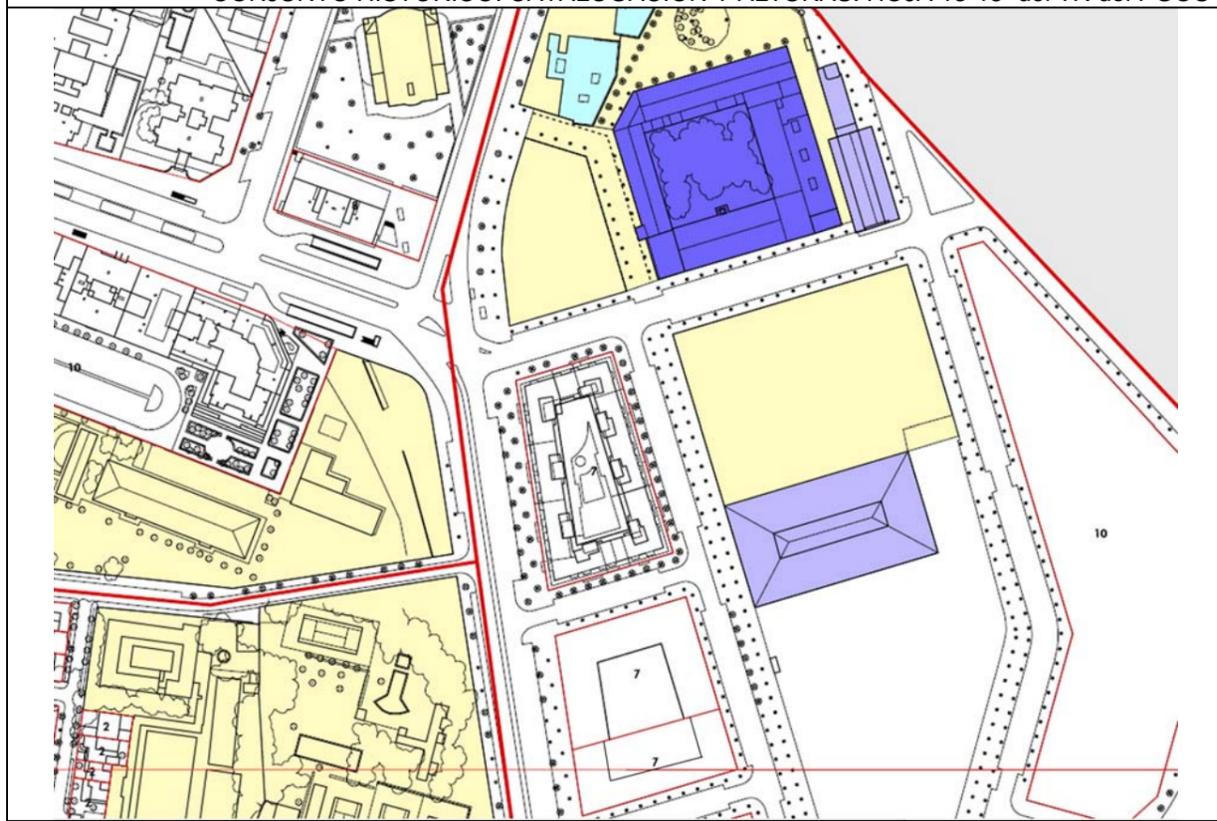
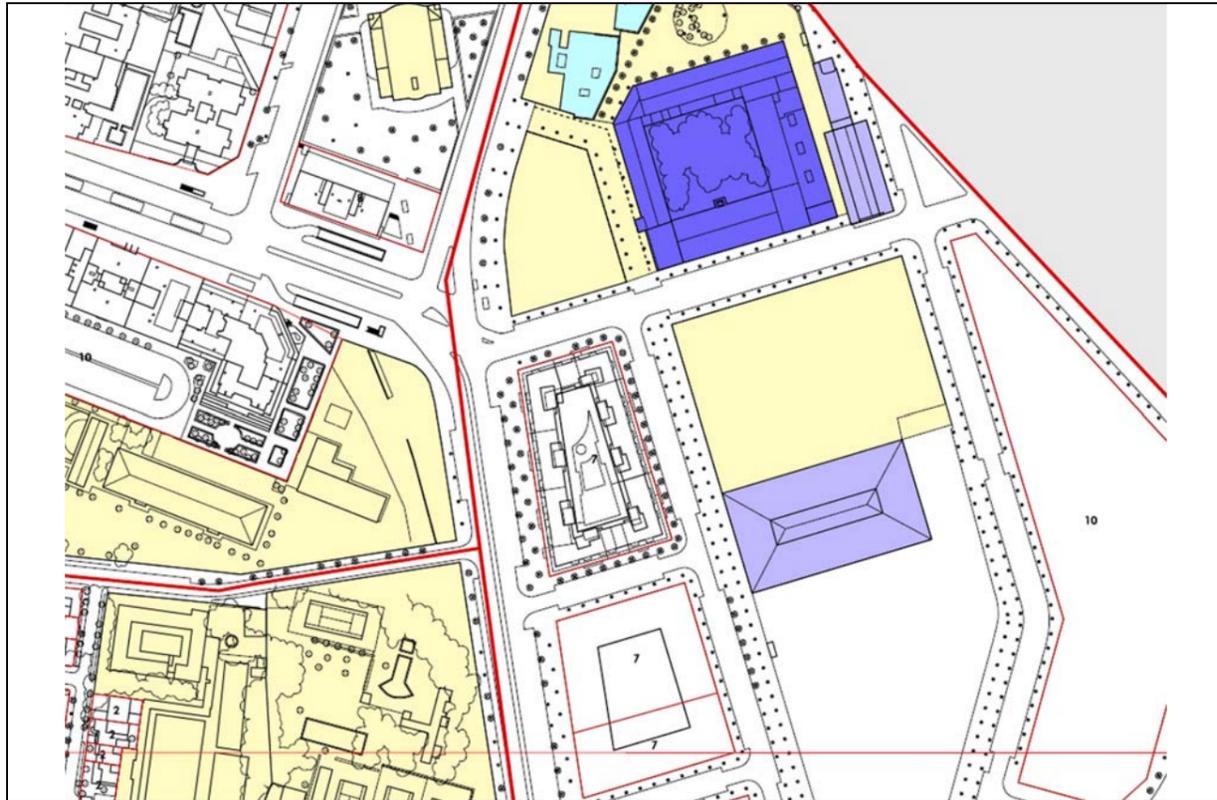
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



PLANO O.G.09 ORDENACIÓN URBANÍSTICA INTEGRAL del TR del PGOU



PLANO O.G.09 ORDENACIÓN URBANÍSTICA INTEGRAL del TR del PGOU MODIFICADO



31 MAY. 2016

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 7. RESUMEN EJECUTIVO

### objeto

El objeto de la modificación m\_11 es el cambio de la calificación urbanística de la parcela 6308402TG3460N0001FP de Ramón Carande, calificada de uso terciario por el Plan General, a uso residencial.

### antecedentes

La actual ordenación de la parcela proviene del PERI-SU-2 y del P.E.P. del Sector 23 "Pirotecnia-Cross", asumido por el Plan General Vigente a excepción de esta parcela, a la que calificaba de Servicios Terciarios.

El Consejo de Administración de EMVISESA, propietaria de la parcela, solicita el cambio de uso de dicho solar calificado de terciario a uso residencial (acuerdo de 18 de Diciembre de 2014).

### justificación

La innovación de este documento no se encuentra contemplada en los supuestos del art. 37 de la LOUA que concreta la revisión de Plan General, por lo que se considera modificación.

La norma Urbanística vigente en ordenación de suelo permite el cambio de uso de las parcelas con una serie de condicionantes. Para los cálculos de afección a la trama urbana en la que se ubica se toma como área urbanística homogénea la delimitación del PERI-SU-2 y Plan Especial de Protección del sector 23. De esta forma:

-Respecto a la obligación establecida en el art. 36.2.a)5ª de la LOUA de implementar las dotaciones de equipamiento en proporción al aumento del aprovechamiento objetivo cuando este supere el diez por ciento del existente, este caso no conlleva ampliación de la superficie de dotaciones ya que se mantiene la edificabilidad de la parcela y los coeficientes de ponderación de uso vigentes son iguales para ambos usos.

-Igualmente esta innovación no supone alteración de la ordenación estructural, al situarse el aumento de la densidad de vivienda por debajo del veinte por ciento, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, hasta la adaptación de los Planes Generales vigentes a la nueva Ley.

### documentación

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Por consiguiente, se tramita este documento como Modificación de Plan General de Ordenación.



Imagen aérea.



Texto Refundido del Plan General.



Modificación Puntual m\_11