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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 27

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

Modificación de la Parcelas sitas en calle Lumbreras número 16, ARI-DC-01 y Centro Deportivo “Fundición”.

MAYO 2016

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Índice

1- .ANTECEDENTES

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

5.-FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

6 DOCUMENTACIÓN:

7- PLANOS

- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA
- PLANO DE CATALOGACION Y ALTURAS DEL CONJUNTO HISTORICO.
- FICHA DE PLANEAMIENTO ARI-DC-01 “ VASCONGADAS"

8- RESUMEN EJECUTIVO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. ANTECEDENTES.

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 Pleno en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007.

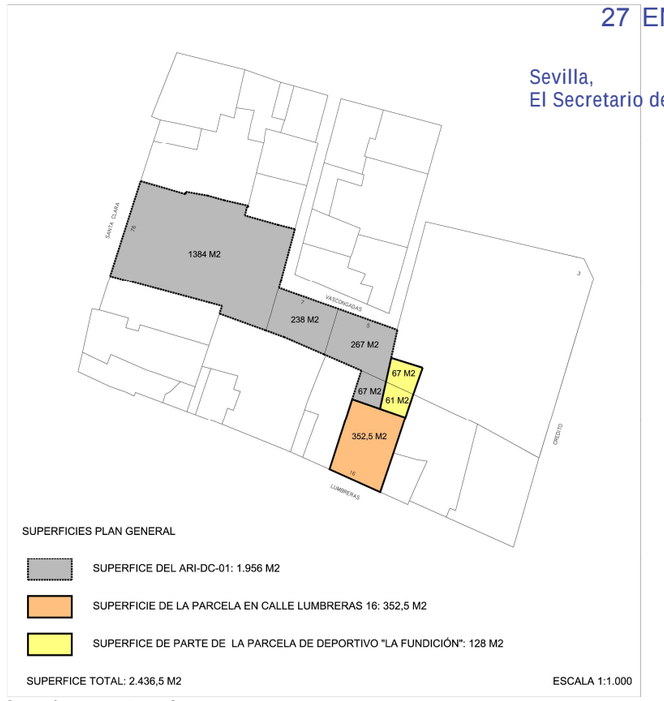
En dicho documento se define un Área de Reforma Interior, ARI-DC-01 "VASCONGADAS" para su posterior desarrollo mediante un Estudio de Detalle.

La unidad de actuación se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 ocupando una superficie total de 1.956 m^2.

El objeto de dicha actuación es por una parte recuperar un espacio degradado y a su vez la obtención de un equipamiento público. Para ello la ficha plantea una superficie de 949 m^2 para uso Residencial y 1.007 m^2 para uso Educativo.

Por otra parte, colindante con el ARI, el plan califica la parcela sita en calle Crédito 3, de uso Dotacional Deportivo (Centro Deportivo "Fundición), ocupando una superficie de 2.686 m^2.

Posteriormente a la aprobación del Texto Refundido del Plan General, la propiedad de la finca en Calle Lumbreras, nº 16 detecta la imposibilidad de obtener licencias para la rehabilitación del inmueble, al estar incluido parte de patio trasero del citado inmueble en el ARI-DC-01 y otra parte del mismo en la parcela calificada de equipamiento público Deportivo sita en calle Crédito número 3, actual Centro Deportivo "La Fundición".



Superficies del Plan General.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN ARI-DC-01 VASCONGADAS

BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-12	ÁREA DE REPARTO	C-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,9721 UA/m²

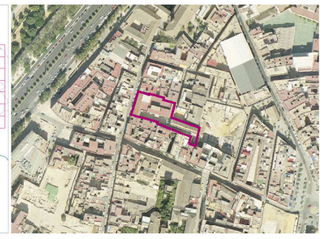
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

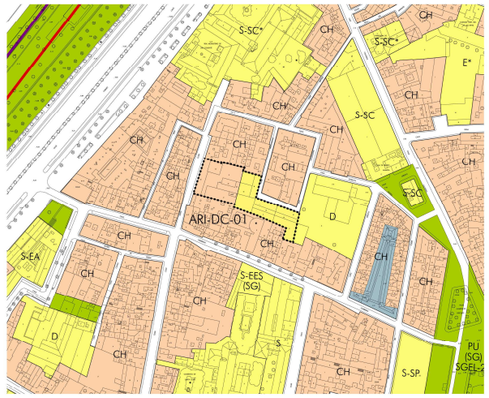
Nueva ARI del sector 9 "San Lorenzo- San Vicente"
La actuación se localiza junto a la Manzana formada por las calles Yuste y Vascongadas, la cual se veía afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Area de Torneo que mediante la actuación ASC-2 formaba un espacio libre en el ámbito que ocupa la manzana. Reconsiderada dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha calificado la manzana como residencial y los solares actuales, cuya titularidad es pública, como SIPS con uso pormenorizado de Bienestar Social, destinado fundamentalmente al alojamiento estable (vivienda pública, residencia de mayores...). La unidad de actuación prevista se ve influenciada por dicha decisión y se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.
Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- En la relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL m² SUELO	SUPERFICIE m² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
1.956	1.956	0	0,9721	1.901	1.711	190	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,1000	2.151	99,00	19	-	570	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA — ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,95	1.331	949	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	750	0,80	0,95	570			
TOTAL	2.151			1.901			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1.007	51,47%	VARIO (TOTAL)	0	0,00%

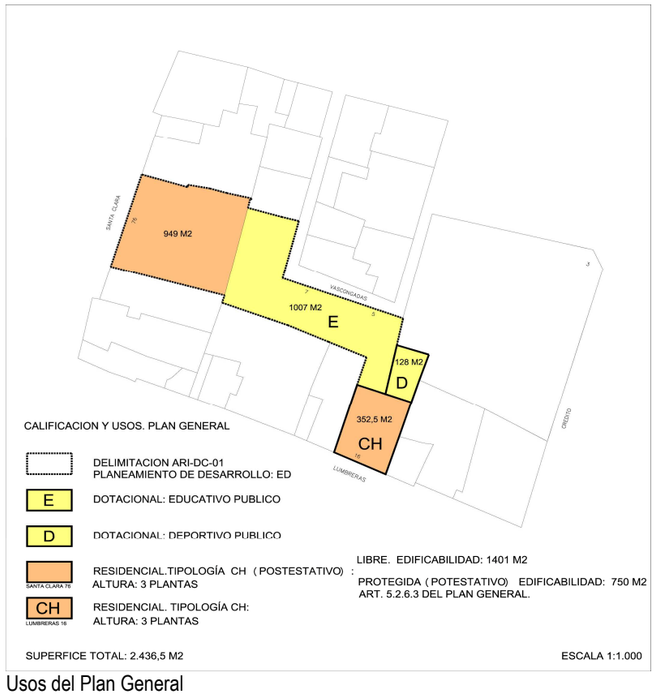
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
0	0	1.007	0	0

GESTIÓN — **PROGRAMACIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	

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

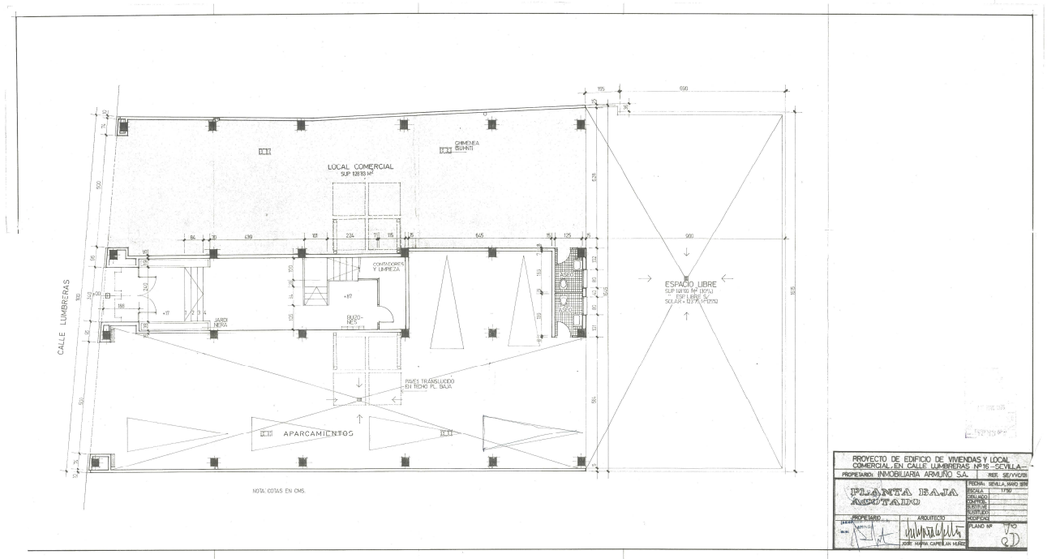
Ficha del ARI-DC-01 "Vascogadas" del Texto refundido del Plan General.



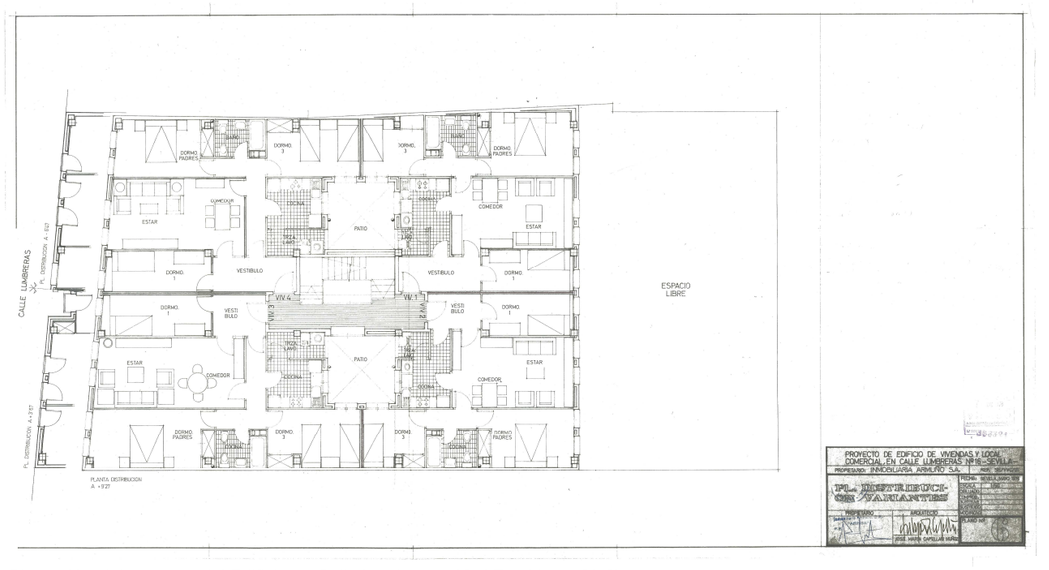
Usos del Plan General

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 ENE 2017
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

El edificio sito en calle Lumbreras nº 16 se construyó en 1977 conforme a lo previsto en el Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo (PRICA), (Exp 758/76 Lic.) El referido instrumento de planeamiento exigía contemplar un espacio libre de edificación correspondiente al 25% de la superficie de la parcela. En esta finca, ese espacio libre se sitúa adosado a la medianera trasera y formando parte de la edificación, al constituir un elemento necesario para la iluminación y ventilación.



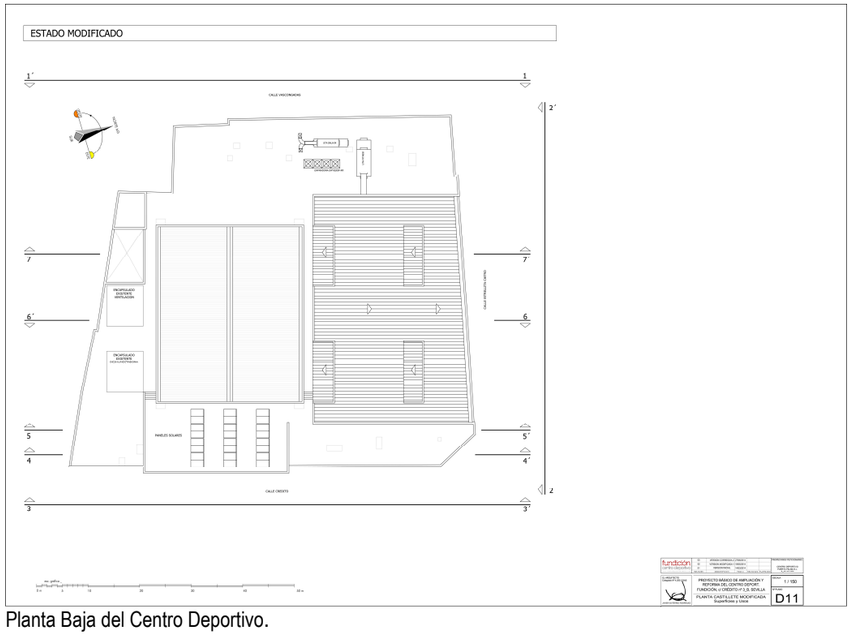
Planta baja del proyecto del Edificio en Calle Lumbreras 16. (Exp Lic: 758/76)



Planta Alta del proyecto del Edificio en Calle Lumbreras 16. (Exp Lic: 758/76)

El Plan General vigente ha incluido en el Centro Deportivo "Fundición" parte del patio de la edificación sita en calle Lumbreras 16 y una zona perteneciente a la parcela sita en calle Vascongadas 5-7 que nunca formaron parte del proyecto del inmueble de uso deportivo que fue edificado según Proyectos de Nueva planta y Reformas de 2003, 2004 y 2014. (Expedientes de Licencias números 877/99, 494/04 y 350/14). Además de lo anterior, también el Plan General ha incluido la otra parte del patio de Lumbreras nº 16 en el ámbito del ARI-DC-01.

Solar del Centro Deportivo. Proyecto de 2003.



Planta Baja del Centro Deportivo.

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Por tanto, existe una situación de bloqueo en el inmueble sito en calle Lumbreras 16, debido a la calificación de su patio de luces trasero como equipamiento; lo que hace imposible cualquier iniciativa de rehabilitación o renovación del inmueble, además de disminuir injustificadamente la superficie de suelo perteneciente a la parcela catastral.

Por todo lo anterior, el 20 de Noviembre de 2013, se presenta solicitud de corrección de error por parte de la sociedad mercantil Inmobiliaria Armuño, S.A, como propietaria del inmueble sito en la calle Lumbreras, nº 16, ante la imposibilidad de obtener licencia de obras para la rehabilitación del inmueble.

El 29 de enero de 2014 se acordó por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobar la "corrección del error material del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Calle Lumbreras número 16, ARI-DC-01 y Centro Deportivo Fundición", consistente en excluir de la delimitación del ARI-DC-01 y del Equipamiento Deportivo "Fundición" el patio trasero del edificio residencial ubicado en calle Lumbreras 16, así como incorporar al ámbito del ARI-DC-01, una parte de la finca sita en calle Vascongadas número 5, excluyéndola del deportivo público "Fundición".

Con fecha 18 de junio de 2014, se produce resolución por parte de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático de la Junta de Andalucía en la que se insta la impugnación jurisdiccional del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 29 de Enero de 2014, por el que se aprueba la corrección del error material del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de C/ Lumbreras nº 16, ARI-DC-01 y Centro Deportivo "Fundición", debido, entre otras, a la "Infracción del artículo 62.2 de la Ley 30/1992 en relación con el artículo 36.2c) de la LOUA".

El tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante Sentencia de 19 de marzo de 2015 estimó el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, de 29 de enero de 2014, por el que se procedió a la corrección de error material del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de la calle Lumbreras nº 16, ARI-DC-01 Y Centro Deportivo "Fundición", consistente en excluir de la delimitación del ARI-DC-01 y del equipamiento deportivo "Fundición, el patio trasero del edificio residencial ubicado en la calle Lumbreras nº 16, así como, incorporar al ámbito del ARI-DC-01, una parte de la finca de calle Vascongadas nº 5, excluyéndola del deportivo público "Fundición"; declarándolo nulo de pleno derecho. Las razones contenidas en los fundamentos de Derecho de la Sentencia demuestran que la anulación de la corrección de error se basa en que se ha ocultado una autentica modificación del planeamiento por conllevar nuevas calificaciones jurídico-urbanísticas de los usos.

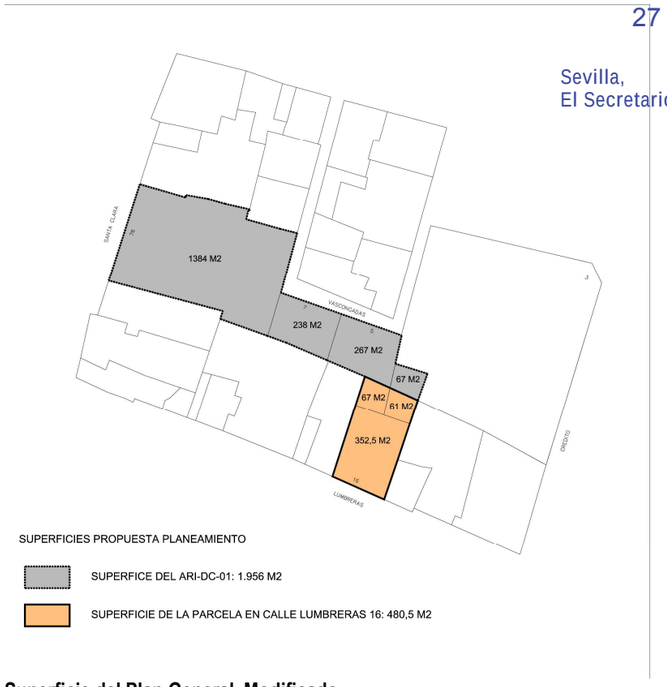
Por todo ello, la sociedad mercantil Inmobiliaria Armuño, S.A., como propietaria del inmueble de C/ Lumbreras nº 16, ha solicitado a la Gerencia de Urbanismo la tramitación de una modificación puntual del Plan General vigente.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

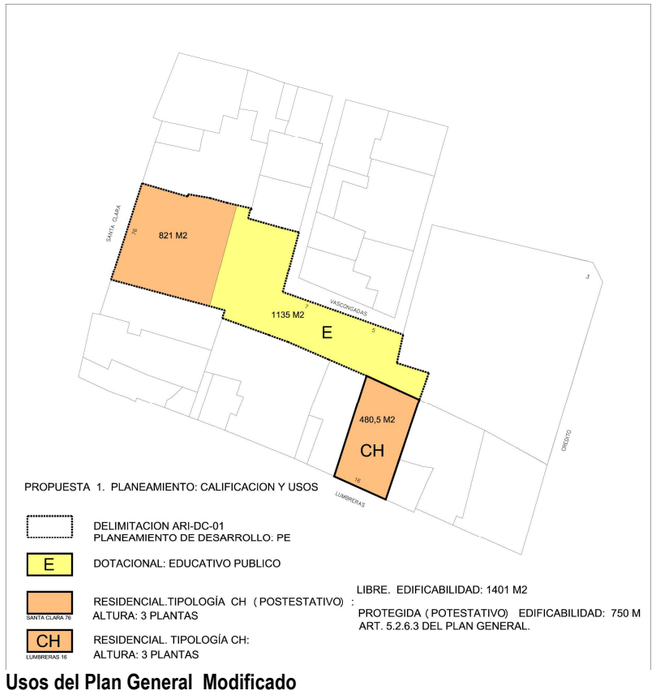
El objeto de la presente modificación es, excluir la superficie de patio perteneciente al inmueble de calle Lumbreras nº 16 del ámbito del ARI-DC-01 y del equipamiento deportivo "Centro Deportivo Fundición" y calificar esa superficie de Residencial en la categoría de Centro Histórico. Por otra parte, se reincorpora al ámbito del ARI-DC-01, la superficie de suelo en C/ Vascongadas nº 5, que había sido otorgada al equipamiento deportivo,

Para compensar la disminución de superficie destinada a equipamiento, se aumenta la superficie dotacional del ARI-DC-01 "VASCONGADAS", una cantidad equivalente a la superficie del patio de C/ Lumbreras nº 16, manteniendo de esta forma, la misma superficie de equipamiento establecida por el Plan General.

Finalmente, la modificación se completa incorporando en la ficha de planeamiento del ARI-DC-01 que la figura de planeamiento de desarrollo será un Plan Especial en lugar del Estudio de Detalle previsto.



Superficie del Plan General Modificado



Usos del Plan General Modificado

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

27 ENE 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito que conforman el sector de reforma interior ARI-DC-01 "VASCONGADAS" y el suelo urbano consolidado perteneciente al inmueble sito en calle Lumbreras 16, necesita acometer la regeneración de la trama urbana y del tejido social de este espacio desestructurado en relación a la ciudad consolidada, siendo necesario resolver la situación de bloqueo e inactividad en la que se encuentra actualmente.

Así pues, de todo lo anterior puede concluirse que las condiciones del área de reforma interior ARI-DC-01 "VASCONGADAS" y de la parcela sita en calle Lumbreras 16, donde la actuación edificatoria y urbanizadora va intrínsecamente enlazada a la reforma social de la zona, justifica la idoneidad de volver a incluir el patio trasero a la parcela residencial centro histórico de suelo urbano consolidado correspondiente a la calle Lumbreras 16.

Deben tenerse en cuenta los objetivos de la modificación de la LOUA llevada a cabo mediante Ley 2/12 de 30 de enero, que quería aportar instrumentos de impulso de operaciones en suelo urbano, frente a la tendencia expansiva, entendiendo que la actuación en la ciudad existente debe ser económicamente rentable y obedecer a procedimientos ágiles. Por tanto es conveniente, pues, impulsar el proceso rehabilitador del suelo urbano consolidado en el centro histórico, hecho en este momento imposible en el inmueble de calle Lumbreras 16.

Así mismo, en relación al cumplimiento del artículo 36.2 de la LOUA, está más que justificada la permuta del equipamiento, ya que a la vez que subsana una situación de bloqueo, la superficie dotacional se reubica dentro del ámbito del ARI-DC-01, manteniendo la superficie total de equipamiento, por lo que se hace innecesario prever medidas compensatorias, así como mejoras o implementación de dotaciones en otra proporción, al no haber aumento de población.

	Superficie (m2) ARI-DC 01	Superficie (m2) DOTACIONES	Superficie (m2) RESIDENCIAL	Edificabilidad m2t RESIDENCIAL
PGOU	1956	1007	949	2151
MODIFICACIÓN	1956	1135	821	2151

Tabla comparativa de superficies

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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 modificación viene motivada principalmente, por la situación de bloqueo en el inmueble sito en calle Lumbreras 16, debido a la calificación de su patio de luces trasero como equipamiento. De este modo se imposibilita cualquier tipo de actuación sobre el mismo, exceptuando las obras de demolición y nueva planta, evitando la rehabilitación y renovación que se pretende llevar a cabo en este ámbito de la ciudad.

El artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El 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.

En este caso existe ya un pronunciamiento del TSJA de Sevilla, Sección Segunda (mediante Sentencia de 19 de marzo de 2015) en la que se decantó – con la Junta de Andalucía- por la tramitación de una Modificación Puntual con dictamen favorable y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, conforme al artículo 36.2.c)

5. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión, 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 la cual podrán examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes

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

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6. DOCUMENTACIÓN

Para hacer más comprensible el contenido de la innovación se incorpora el Texto Refundido del Plan General que contienen los documentos vigentes objetos de modificación y los que incorporan la alteración propuesta

- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA (hoja 12-12)
- PLANO DE CATALOGACION Y ALTURAS DEL CONJUNTO HISTORICO. (hoja 12-12)
- FICHA DE PLANEAMIENTO ARI-DC-01 “VASCONGADAS”

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

7.-PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA Y CATALOGACION Y ALTURAS DEL CONJUNTO HISTORICO.

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

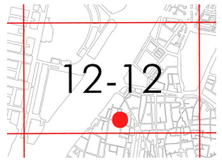
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

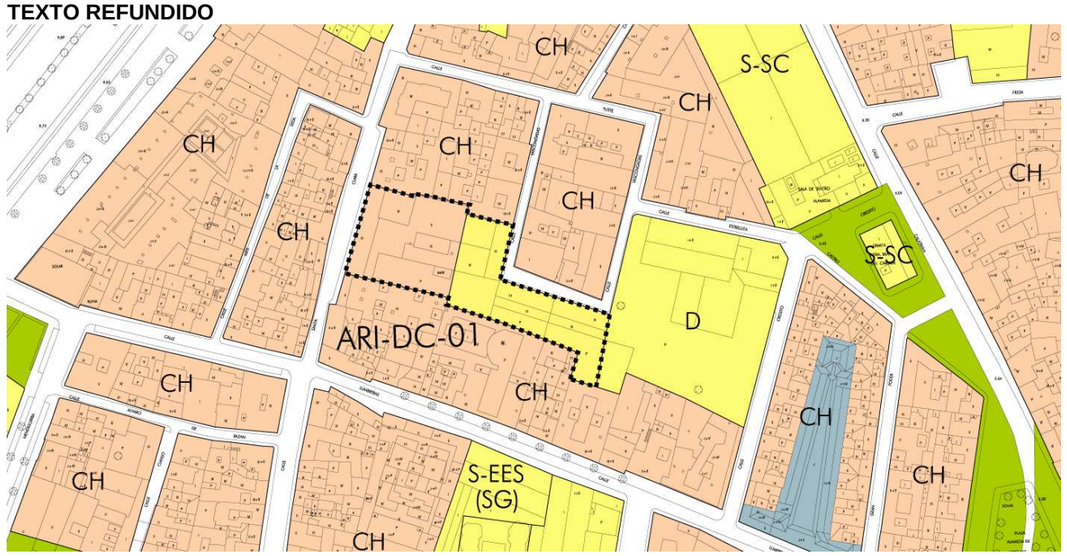
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA

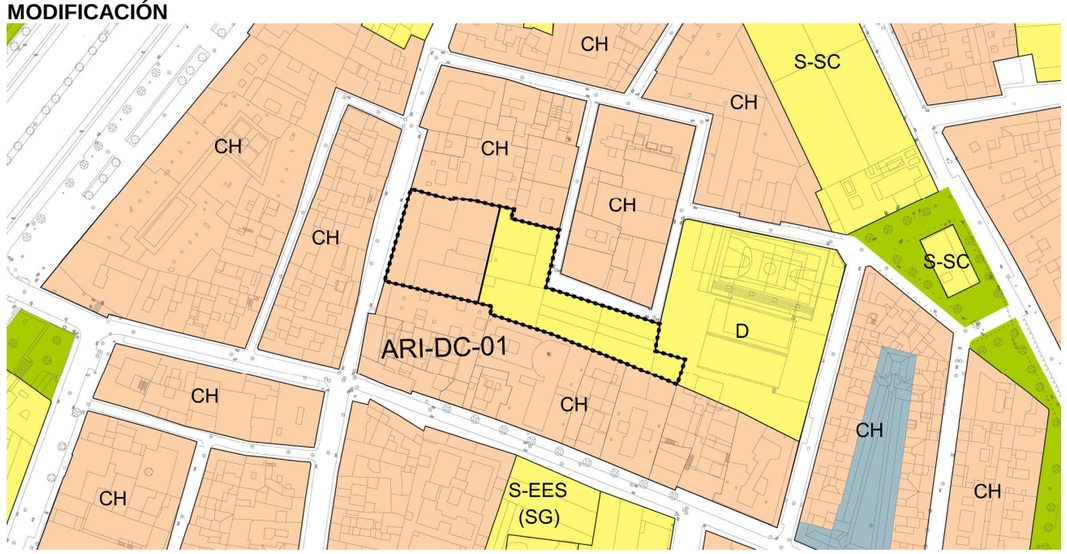


(hoja 12-12 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa)

TEXTO REFUNDIDO



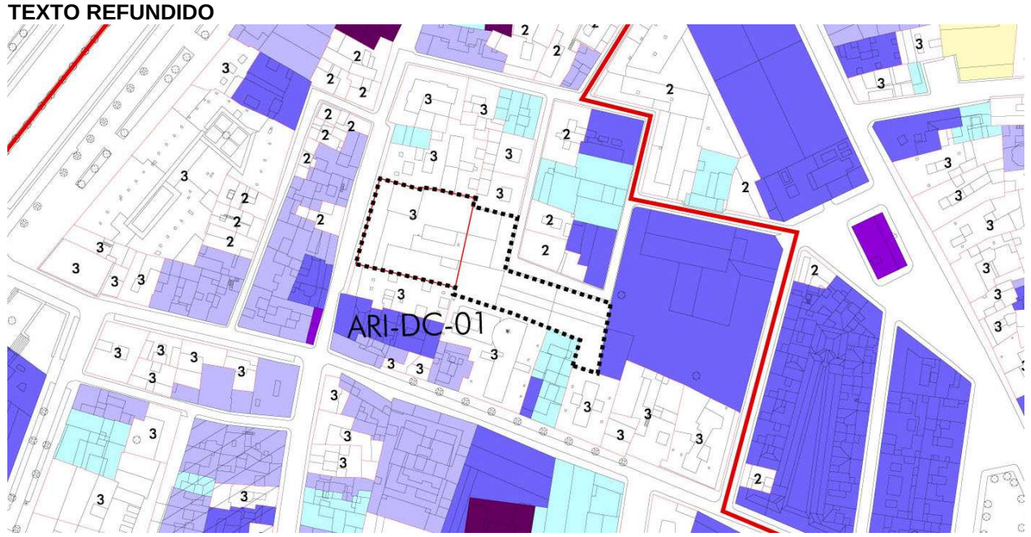
MODIFICACIÓN



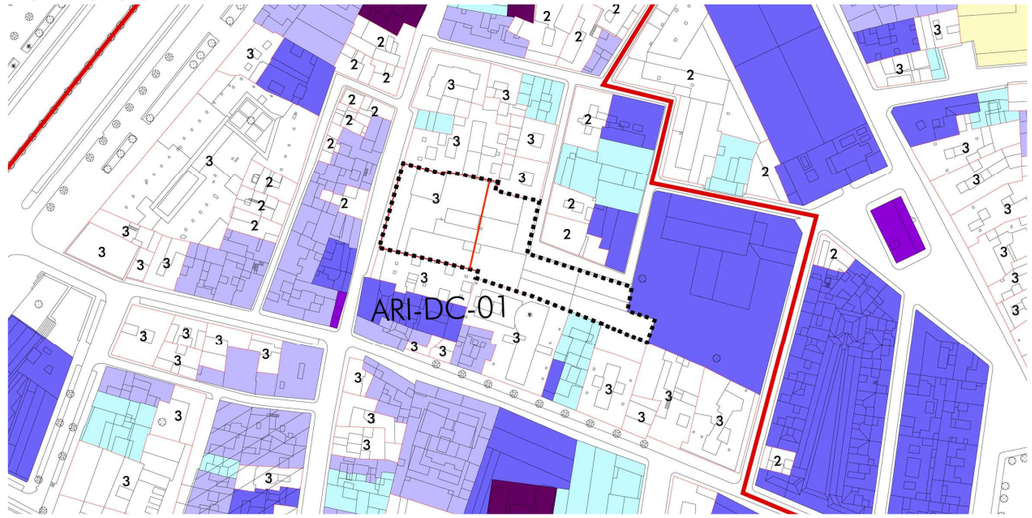
PLANO DE CATALOGACION Y ALTURAS DEL CONJUNTO HISTORICO.

(hoja 12-12 del plano de Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas)

TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACIÓN



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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

8. ANEXO I: FICHA ARI-DC-01 “VASCONGADAS”.

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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

27 ENE. 2017

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

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

IDENTIFICACIÓN ARI-DC-01 VASCONGADAS

BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-12	ÁREA DE REPARTO	C-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,9721 UA/m²

ORDENACIÓN

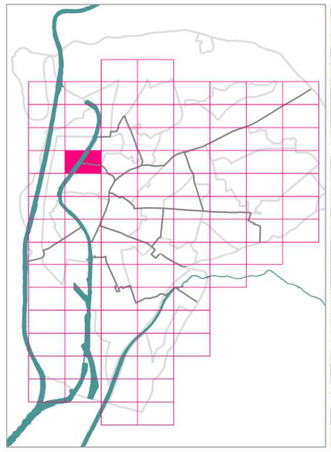
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 9 "San Lorenzo- San Vicente"
La actuación se localiza junto a la Manzana formada por las calles Yuste y Vascongadas, la cual se veía afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Área de Torneo que mediante la actuación ASE-2 formaba un espacio libre en el ámbito que ocupa la manzana. Reconsiderada dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha calificado la manzana como residencial y los solares actuales, cuya titularidad es pública, como SIPS con uso pormenorizado de Bienestar Social, destinado fundamentalmente al alojamiento estable (vivienda pública, residencia de mayores...). La unidad de actuación prevista se ve influenciada por dicha decisión y se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.

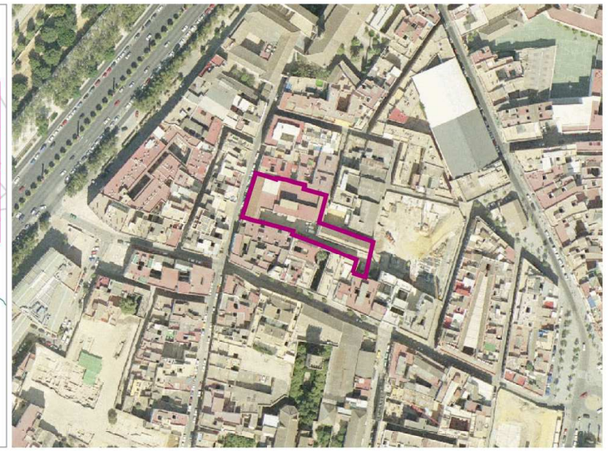
Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

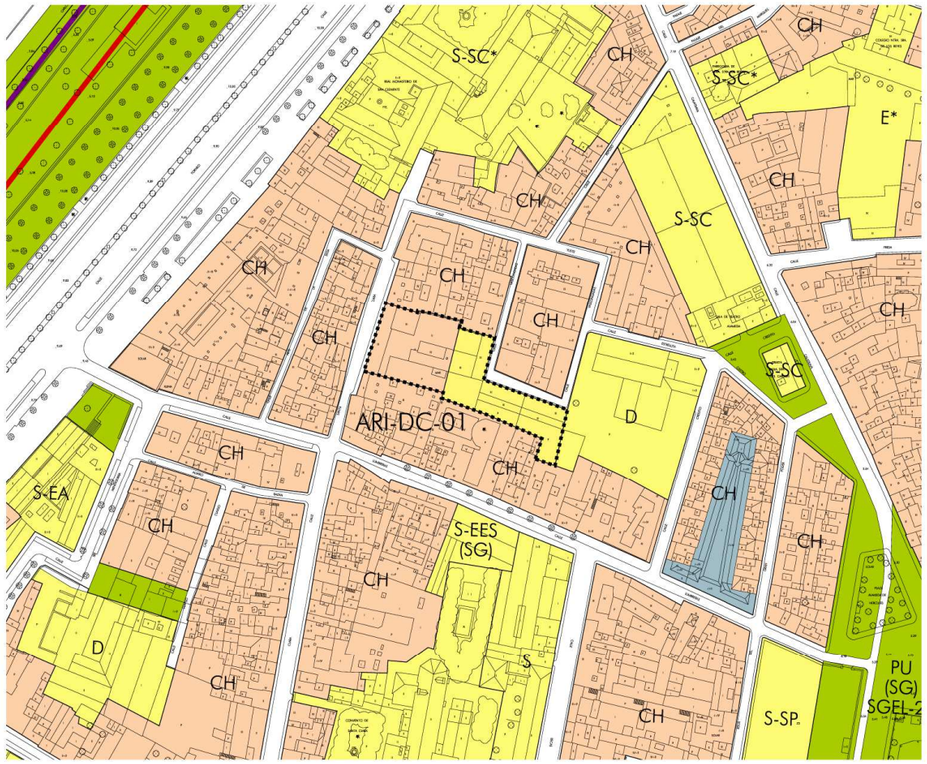
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



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
1.956	1.956	0	0,9721	1.901	1.711	190	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,1000	2.151	99,00	19	-	570	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,95	1.331	949	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	750	0,80	0,95	570			
TOTAL	2.151			1.901			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1.007	51,47%	VIARIO (TOTAL)	0	0,00%

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
0	0	1.007	0	0

GESTIÓN

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

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

MODIFICADA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN — ARI-DC-01 — VASCONGADAS

BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-12	ÁREA DE REPARTO	C-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,9721 UA/m²

ORDENACIÓN

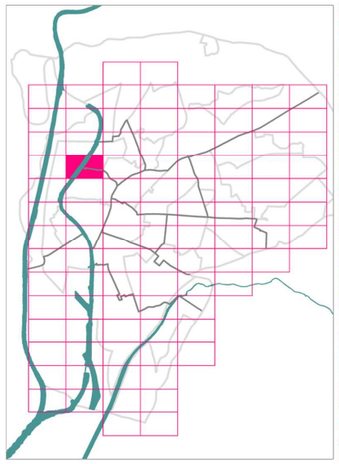
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 9 "San Lorenzo- San Vicente"
La actuación se localiza junto a la Manzana formada por las calles Yuste y Vascongadas, la cual se veía afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Área de Torneo que mediante la actuación ASE-2 formaba un espacio libre en el ámbito que ocupa la manzana. Reconsiderada dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha calificado la manzana como residencial. La unidad de actuación prevista se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.

Otras condiciones para su desarrollo

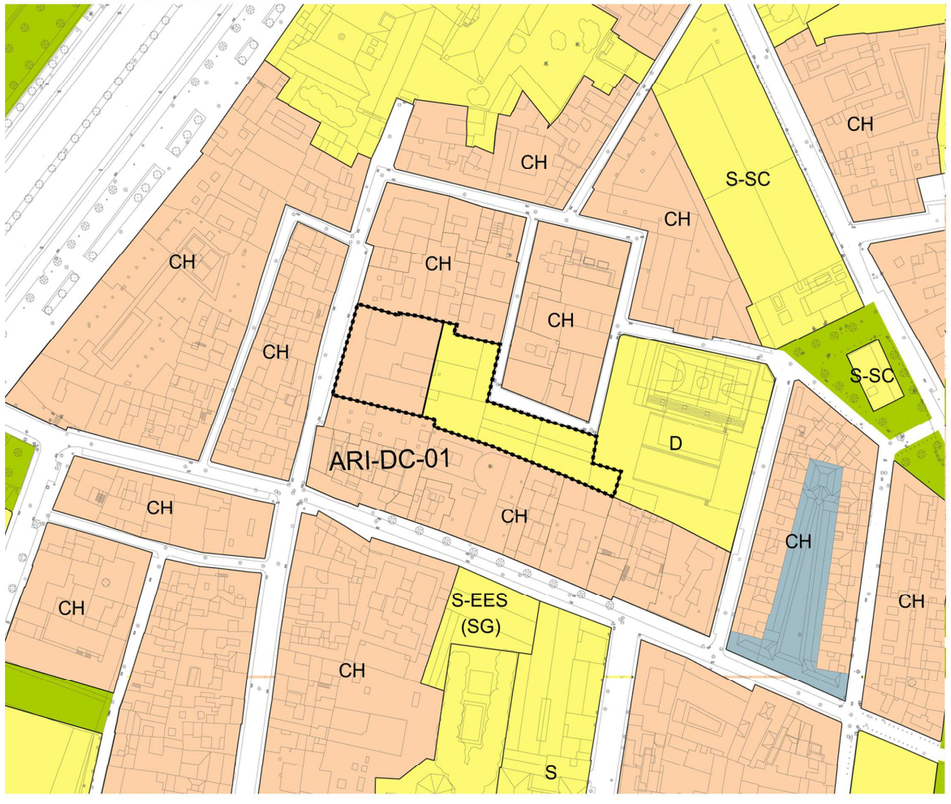
- Obligación de redactar Plan Especial con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.8 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



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
1.956	1.956	0	0,9721	1.901	1.711	190	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,1000	2.151	99,00	19	-	570	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA — ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,95	1.331	821	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	750	0,80	0,95	570			
TOTAL	2.151			1.901			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1.135	58,03%	VIARIO (TOTAL)	0	0,00%

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
0	0	1.135	0	0

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: -

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

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

27 ENE. 2017

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

8. RESUMEN EJECUTIVO

1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es, excluir la superficie de patio perteneciente al inmueble de calle Lumbreras nº 16 del ámbito del ARI-DC-01 y del equipamiento deportivo "Centro Deportivo Fundición" y calificar esa superficie de Residencial en la categoría de Centro Histórico. Por otra parte, se reincorpora la superficie de suelo en C/ Vascongadas nº 5, que había sido otorgada al equipamiento deportivo, al ámbito del ARI-DC-01.

Para compensar la disminución de superficie destinada a equipamiento, se aumenta la superficie dotacional del ARI-DC-01 "VASCONGADAS", una cantidad equivalente a la superficie del patio de C/ Lumbreras nº 16, manteniendo de esta forma, la misma superficie de equipamiento establecida por el Plan General.

Finalmente, la modificación se completa incorporando en la ficha de planeamiento del ARI-DC-01 que la figura de planeamiento de desarrollo será un Plan Especial en lugar del Estudio de Detalle previsto.

2.- JUSTIFICACION Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito que conforman el sector de reforma interior ARI-DC-01 "VASCONGADAS" y el suelo urbano consolidado perteneciente al inmueble sito en calle Lumbreras 16, necesita acometer la regeneración de la trama urbana y del tejido social de este espacio desestructurado en relación a la ciudad consolidada, siendo necesario resolver la situación de bloqueo e inactividad en la que se encuentra actualmente.

Así pues, de todo lo anterior puede concluirse que las condiciones del área de reforma interior ARI-DC-01 "VASCONGADAS" y de la parcela sita en calle Lumbreras 16, donde la actuación edificatoria y urbanizadora va intrínsecamente enlazada a la reforma social de la zona, justifica la idoneidad de volver a incluir el patio trasero a la parcela residencial centro histórico de suelo urbano consolidado correspondiente a la calle Lumbreras 16.

Deben tenerse en cuenta los objetivos de la modificación de la LOUA llevada a cabo mediante Ley 2/12 de 30 de enero, que quería aportar instrumentos de impulso de operaciones en suelo urbano, frente a la tendencia expansiva, entendiendo que la actuación en la ciudad existente debe ser económicamente rentable y obedecer a procedimientos ágiles. Por tanto es conveniente, pues, impulsar el proceso rehabilitador del suelo urbano consolidado en el centro histórico, hecho en este momento imposible en el inmueble de calle Lumbreras 16.

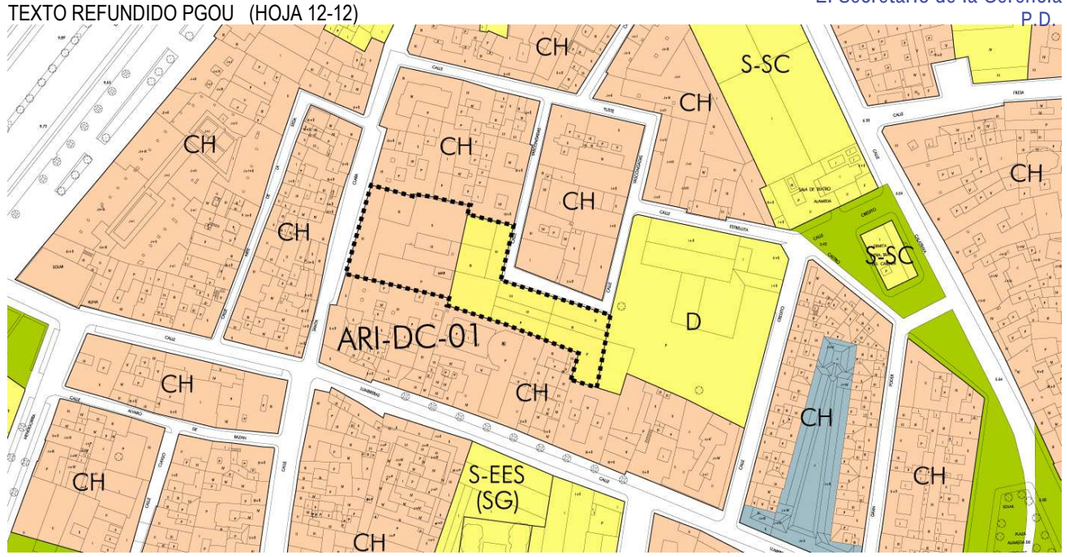
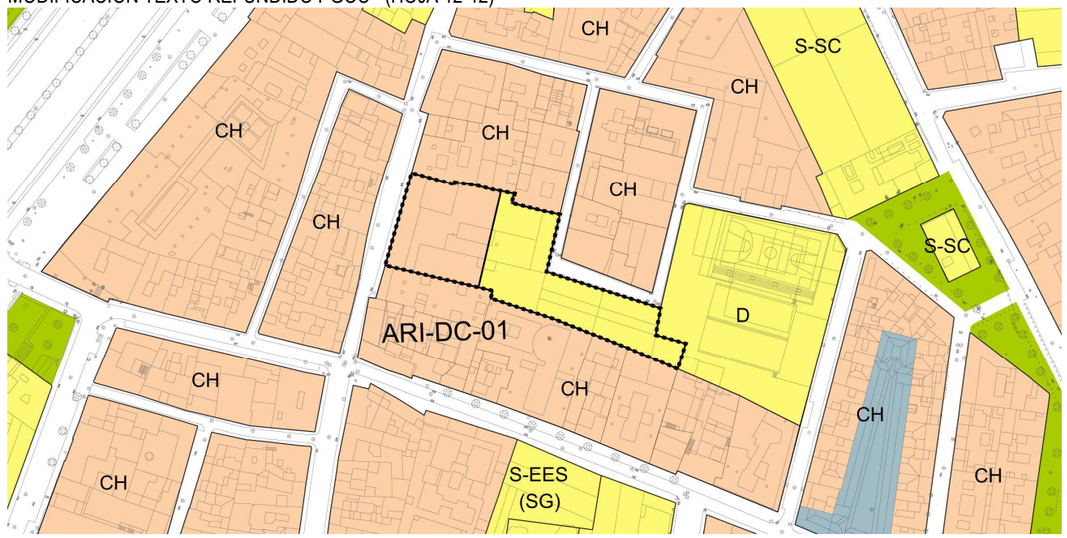
Así mismo, en relación al cumplimiento del artículo 36.2 de la LOUA, está más que justificada la permuta del equipamiento, ya que a la vez que subsana una situación de bloqueo, la superficie dotacional se reubica dentro del ámbito del ARI-DC-01, manteniendo la superficie total de equipamiento, por lo que se hace innecesario prever medidas compensatorias, así como mejoras o implementación de dotaciones en otra proporción, al no haber aumento de población.

	Superficie (m2) ARI-DC 01	Superficie (m2) DOTACIONES	Superficie (m2) RESIDENCIAL	Edificabilidad m2t RESIDENCIAL
PGOU	1956	1007	949	2151
MODIFICACIÓN	1956	1135	821	2151

Tabla comparativa de superficies

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL PGOU

TEXTO REFUNDIDO PGOU (HOJA 12-12)



MODIFICACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU (HOJA 12-12)