



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL

"EL PINO"

PERI TO - P

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

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
EL PINO. PERI-TO-1

-
1. INTRODUCCION.
 2. OBJETO DE LA MODIFICACION.
 3. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACION DEL PLAN ESPECIAL.
 4. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.
 5. MODIFICACION PROPUESTA.
-

6
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL EL PINO
"PERI-TO-1".

1. INTRODUCCION

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente por resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes el 29 de diciembre de 1987, determinaba la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior en los terrenos ocupados por el Polígono Industrial "El Pino". El Plan Especial redactado por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, comenzó su tramitación el día 2 de septiembre de 1987, al ser aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno Municipal. Transcurrida su aprobación provisional el día 27 de abril de 1988, culmina su tramitación el día 28 de septiembre de 1988 con la aprobación definitiva del documento.

El Plan Especial "El Pino" estableció a través de sus Ordenanzas Reguladoras las condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones, y dentro de éstas señaló que la ocupación bajo rasante sólo se podía realizar a través de una planta sótano que no superara la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

7
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La aplicación del Plan General ha hecho patente la necesidad de flexibilizar el régimen de ocupación bajo rasante en el ámbito del Polígono Industrial "El Pino", de ahí que la presente Modificación Puntual prevea la extensión del régimen general que se aplica a las subzonas industriales I-2 en la Normativa de Ordenanzas del PGOU, y consiguientemente se elimine la restricción que imponen las Condiciones Particulares de Posición y Forma de las Edificaciones para el suelo vacante (artículo 4.1.1.) que por extensión y en virtud del apartado 5) del artículo 4.27 también se aplica sobre el Suelo Ocupado.

La ocupación bajo rasante pasará de la única planta sótano permitida en la actualidad a las cuatro plantas de sótano que contemple como máximo el artículo 5.40 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

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

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. OBJETO DE LA MODIFICACION

La presente Modificación Puntual tiene como objeto único eliminar la restricción que pesa sobre el número de plantas de sótano construibles bajo rasante y que impide construir más de una planta de sótano, en el ámbito del Plan Especial El Pino "PERI-T0-1", la Modificación Puntual establece para la ocupación bajo rasante el mismo parámetro indicado en las Ordenanzas de la Zona Industrial, I2 e I3, en cuanto al número de plantas permitidas, parámetro que es regulado por el artículo 5.40 de las Normativas de Ordenanzas del PGOU; y mantiene la obligación de que la ocupación en planta de los sótanos no superen la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

Este cambio de criterio se aplicará tanto en las parcelas ocupadas como en las parcelas vacantes.

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACION DEL PLAN ESPECIAL

El vigente Reglamento de Planeamiento establece en su Título V el régimen aplicable a las alteraciones de contenido de los Planes de Ordenación. El artículo 154 después de señalar en su apartado segundo que las alteraciones podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los planes o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, define en sus apartados tercero y cuarto el contenido de cada una de estas figuras del planeamiento.

Se entiende por revisión, dice el apartado tercero "la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan".

En los demás supuestos, dice el apartado cuarto, "la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificaciones del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o supongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El artículo 161 también establece que "las Modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación".

La presente Modificación, al limitarse a eliminar una restricción Puntual del Plan Especial "El Pino" a favor de la aplicación de la Norma General que para el uso Industrial en la subzona I2 establece el PGOU ha de entenderse encuadrada dentro de la segunda figura prevista para alterar los Planes y Proyectos que no es sino una Modificación del Plan de Ordenación en cuestión.

La Modificación, por otra parte, no altera el aprovechamiento medio de ningún sector, ni procura incremento de volumen edificable de una zona que requiera la previsión de mayores espacios libres, y tampoco tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan, a los efectos del artículo 161 y 162 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Al no afectar a ninguno de los elementos que inciden sobre la gestión del Plan, la Modificación no requiere la justificación de aquellos apartados relativos al Estudio Económico-Financiero ni a la Memoria de Gestión.

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

La necesidad de alterar el régimen de ocupación bajo rasante en el Polígono Industrial "El Pino", se apoya en la aplicación de un régimen más flexible y equiparable al general establecido directamente en la subzona I2 del PGOU. No se han encontrado motivos suficientes para justificar la limitación impuesta en el Plan Especial, como no la hubo en su día para establecerla en las condiciones de ordenación de las subzonas Industriales, I2 e I3.

Al no ser estas zonas bajo rasante objeto de cómputo a efectos de superficie edificable, no alteran el equilibrio establecido entre las cargas y beneficios y, por lo tanto, resulta inocua a efectos de gestión. El cambio propuesto, por lo tanto, no perjudica ni a los particulares ni al interés público general que debe velar por una correcta organización y ordenación de espacio urbano industrial, y sí mejora las alternativas de uso de las distintas parcelas industriales, considerándose oportuno y beneficioso para el conjunto del Polígono Industrial "El Pino".

28 MAY. 1993

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5. MODIFICACION PROPUESTA

La Modificación propuesta en el presente documento determina el cambio del apartado c) Ocupación bajo rasante del artículo 4.1.2. Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones cuyo texto es el siguiente:

- c) Ocupación bajo rasante: *Bajo rasante sólo se podrá construir una planta sótano, no superando la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.*

por la redacción que se expone a continuación:

- c) Ocupación bajo rasante: *La ocupación bajo rasante no superará la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.*

Se entiende que la Modificación se aplica tanto al suelo vacante como al suelo ocupado por la edificación.