

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE TRIANA – SECTOR 14



MODIFICACION

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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

SECTOR 14 “TRIANA”

DESARROLLO DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA.

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. Ámbito
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Determinaciones Urbanísticas Vigentes
- 1.4. Objeto de la Modificación

2.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

- 2.1. Contenido de la Modificación Propuesta
 - 2.1.a Ampliación del ámbito y cambio de la figura de desarrollo
 - 2.1.b Calificación y Usos
 - 2.1.c Zona Verde

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

21 OCT. 2004

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL SECTOR 14 “TRIANA” DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA

21 OCT. 2004

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.1. ÁMBITO

El ámbito de la modificación son las parcelas con fachada a la calle Odiel entre la Plaza de Chapina, la nueva ronda intermedia de Triana y la calle peatonal trasera a la calle Castilla.

1.2. ANTECEDENTES

Las parcelas afectadas por la presente modificación provienen de la reparcelación producidas a partir de las determinaciones del PERI-TR-1 y 2 “Patrocinio-Chapina Oeste”, aprobado definitivamente el 22 de Febrero de 1989. Dichas parcelas estaban afectadas, a nivel de gestión, por las actuaciones ASE-TR-102 y ASE-TR-103, que marcaba como sistema de gestión el de expropiación.

Las dos parcelas afectadas se calificaron de SIPS Público, en un caso como D-5 con una edificabilidad de 3m2/m2 y una ocupación del 25% con la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para una ordenación detallada de volúmenes; y la otra como D-4 con una edificabilidad de 3m2/m2 y una posible ocupación del 100%. En cuanto a la altura que marcaba era para ambas parcelas de Baja + 3 plantas.

Por Real Decreto 1339/1990 de 2 de Noviembre de 1990, se asignaba una nueva delimitación del Conjunto Histórico de Sevilla que abarca no sólo el recinto amurallado sino algunos arrabales históricos de la ciudad como el de Triana, incluyendo dentro de la misma las parcelas afectadas por el presente documento. Todo ello supone la necesidad, de acuerdo al artículo 20.1 de la Ley de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, de redactar un Plan Especial de Protección por todo el Conjunto Histórico.

Dada la gran extensión del Conjunto se hacía inviable la redacción de un planeamiento único, por lo que el 23 de diciembre de 1992 se firma un Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento y la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, por el cual según el art. 32.2 de la Ley 1/91 “Patrimonio Histórico de Andalucía” se podría formular un planeamiento de protección por zonas de características históricas, tipomorfológicas y condiciones urbanísticas similares.

El 29 de Julio de 1994 se aprueba el Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico por el Ayuntamiento, siendo informado favorablemente por la

Dirección General de Bienes Culturales la sectorización propuesta en el Avance de 21 de Septiembre de 1994.

Uno de los sectores en que quedó dividido el Conjunto Histórico es el Arrabal de Triana, Sector 14, para el cual se redactó un Plan Especial de protección aprobado definitivamente el 27 de Octubre de 1999, en cuyo ámbito se encuentran las dos parcelas afectadas por este documento de Modificación. En dicho Plan Especial, dado que el PERI-TR-1 y 2 estaban bastante ejecutados, se opta por mantener las determinaciones que para esta parcela proponía dicho Plan Especial de Reforma Interior.

1.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTE.

Las determinaciones urbanísticas actuales para ambas parcelas son las marcadas por el PERI-TR-1 y 2 “Patrocinio-Chapina Oeste” que son asumidas posteriormente por el Plan Especial de Protección del Sector 14 “Triana” del Conjunto Histórico.

1.3.a. ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI-TR-1 Y 2 “PATROCINIO-CHAPINA OESTE”.

CAPÍTULO 3º. Dotaciones.

Se refiere este Capítulo a las áreas que en el plano de Calificación, Usos y Parcelario, quedan calificados como dotaciones. Debido a las características y localización específicas de cada uno de estos sectores, requieren unas condiciones de ordenación particulares que en los siguientes artículos pasaremos a desarrollar

Artículo 94º. Delimitación y subzona.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de Calificación, Usos y Parcelario con la letra D que comprende a su vez las subzonas D1, D2, D3, D4, D5 y D6.

Artículo 95º. Alineaciones.

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores indicadas en el plano de Alineaciones y Rasantes, salvo en lo establecido en las condiciones de retranqueos y en las condiciones particulares de composición para cada subzona.

Artículo 96º. Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición se permitirán retranqueos en la última planta contenida dentro de la altura máxima, siempre que queda garantizada la ocultación mediante cuerpos edificados de las medianeras colindantes. Se permite la colocación de pérgolas, barandas o similares, y en todo caso el retranqueo no tendrá una profundidad superior a cinco (5) metros.

Artículo 97º. Aprovechamiento neto. Ocupación sobre rasante.

Los datos referentes a ocupación máxima de parcela, superficie libre de parcela y edificabilidad, se indican en el cuadro adjunto, para cada una de las diferentes subzonas

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Subzona	Ocupación máxima	Superficie libre mínima	E d i f i c a b i l i d a d .	
1	65%	35%	1	m2/m2.
2	50%	50%	1	m2/m2
3	75%	25%	2,15	m2/m2
4	100%	-----	3	m2/m2
5	75%	25%	3	m2/m2
6	100%	-----	2,75	m2/m2

Artículo 98º. Ocupación bajo rasante.

Se permitirán la construcción de plantas de sótano dentro de los límites de cada parcela, en las condiciones establecidas en las ordenanzas de uso y Edificación de la Revisión del Plan General.

Artículo 99º. Altura de las edificaciones y número de plantas.

- El número de plantas de las edificaciones serán las grafiadas en el plano de altura y Catalogación.
- Las alturas totales medidas en unidades métricas serán las siguientes:

Nº DE PLANTAS	MÁXIMA	MÍNIMA
PB	4 m.	3,50 m.
PB + 1	8 m.	6,50 m.
PB + 2	12 m.	9,50 m.
PB + 3	16 m.	12,50 m.

La cota de solería de la planta baja podrá elevarse un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la cota de la rasante de la calle

- Las alturas serán las indicadas en el plano de Alturas y Catalogación, pudiendo reducirse en una (1) el número de plantas si las condiciones de uso del edificio así lo exigieran y siempre que la altura no sea inferior a la establecida en las condiciones particulares de cada dotación.
- En el caso que se proyectasen espacios singulares tales como sala de conferencias, pabellones deportivos, etc., que requieran gran altura, podrán modificarse el número de plantas y las medidas métricas de cada planta, siempre que se cumplan las condiciones de altura máxima y mínima medidas en unidades métricas correspondientes a la altura permitida en la subzona.

Artículo 100º. Plazas de aparcamiento.

La subzona D1 deberá disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y deberá disponer de una superficie de aparcamiento de autobús por cada doscientos cincuenta (250) plazas escolares, o fracción superior a ciento veinticinco (125). Dicha superficie podrá localizarse en el exterior de la parcela, en la calle de nueva apertura, prolongación de la calle Numancia, siempre que así se recoja en el correspondiente proyecto de urbanización.

La subzona D5 tendrá que disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada (100) metros de edificación o por cada veinticinco (25) personas de capacidad, en el interior de la parcela, pudiendo situarse bajo rasante.

Artículo 101º. Condiciones de composición de las diferentes subzonas.

Dada la especificidad de los usos de las diferentes dotaciones previstas así como el papel de elementos estructurantes que dentro del Plan se las ha encomendado, deben establecerse condiciones de composición para cada una de las diferentes subzonas, que garanticen la adecuación de la propuesta arquitectónica a los fines que desde el planeamiento se les han asignado.

Subzona D1.

- La edificación deberá situarse alineada a vial, en la alineación de la ronda intermedia Triana-Los Remedios y en la alineación de la calle Alfarería, permitiéndose en dichas alineaciones retranqueos, que no afecten a más de un tercio de longitud total de fachada y que estén debidamente justificadas en base a la correcta composición volumétrica del edificio.
- Respecto a las alineaciones de las calles Tejares y Numancia, no se plantea la alineación de la edificación a vial, estableciéndose el límite sobre el que debe situarse el cerramiento de la parcela. Este límite podrá ajustarse para solucionar los accesos a las zonas de estacionamiento de autobuses siempre que los proyectos de urbanización de la calle y construcción del edificio se planteen conjuntamente.
- Al altura mínima de coronación del edificio será de ochocientos cincuenta (850) centímetros, en su fachada a la ronda intermedia y en la de calle Alfarería.

Subzona D2.

- No se fija la localización exacta de la edificación en la parcela, indicándose que deberá ocupar una posición central respecto al espacio de uso y dominio público dentro del cual se sitúa dejándose libre de edificación el extremo sur de la parcela, en contacto con la zona de arbolado grafiada en los planos de propuesta.
- La edificación deberá resolver la articulación entre el espacio libre pavimentado donde se localizan los principales accesos y la zona situada en la cota inferior actuando de charnela entre ambas partes y resolviéndose con la solución arquitectónica del edificio las presiones que se producen desde su entorno.

Subzona D3

- Esta zona está comprendida por diferentes ámbitos;
 - La Iglesia del Patrocinio y su antigua capilla
 - Las edificaciones y suelos vacantes que le rodean por su lado Oeste.
 - La edificación que completa la manzana hacia su extremo Este. .
- El uso determinado para los ámbitos 1 y 2 es el de SIPS privado, concretamente religioso y para el ámbito 3 es de SIPS público siendo recomendable el uso socio-cultural o asistencial, lo cual dará lugar a dos edificaciones diferentes.
- Las edificaciones que se proyecten en los ámbitos 2 y 3 servirán para recomponer la manzana y conformar la fachada de la misma hacia la nueva vía de acceso desde Huelva, debiendo presentar ésta un carácter unitario. La altura a de la edificación hacia dicha vía será de nueve (9) metros medida en el punto medio de la fachada, debiendo ser continua a lo largo de toda la fachada.
- Se prestará especial atención al contacto entre la capilla, la nueva edificación y la edificación a rehabilitar en calle Castilla.
- La rasante del espacio libre, podrá situarse por debajo de la rasante de la nueva vía de acceso desde Huelva, situándose por encima de la rasante de la calle Castilla o al mismo nivel.

Subzona D4.

- La edificación se situará alineada a vial.
- La altura de coronación de fachada en la vía de acceso desde Huelva no será inferior a doce (12) metros, siendo continua a lo largo de toda la fachada.
- La zona trasera de la edificación en contacto con las parcelas de la subzona A3 deberá reducir su altura a un máximo de tres (3) plantas con el fin de que no aparezca medianeras vistas hacia el interior de la manzana.
- Deberá resolverse el contacto entre esta edificación y la colindante de la zona A3, tratándose este punto con especial atención por ser el punto preceptivo de la nueva calle trazada entre la subzona D5 y la manzana de borde de la calle Castilla.
- Podrán establecerse retranqueos en la edificación en el punto indicado en el apartado anterior para resolver adecuadamente el remate de la vía de nuevo trazado, siempre que se garantice la ocultación de las medianeras colindantes.

Subzona D5.

La subzona definida queda delimitada por el equipamiento público SIPS y por una superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público.

Para poder concretar con mayor claridad las condiciones urbanísticas de la zona, se delimita un Estudio de Detalle que incluye el ámbito de la subzona y que deberá redactarse cuando se determine el uso concreto del suelo destinado a SIPS.

Los objetivos y determinaciones del Estudio de Detalle, quedarán fijados en el artículo 50 de estas ordenanzas.

Subzona D6.

El edificio que se proyecta en esta zona deberá resolverse como elemento configurador del espacio público.

La crujía trasera del mismo deberá tener altura mínima de coronación de doce (12) metros sobre la rasante, para ocultar al menos parcialmente la edificación posterior de siete plantas, cuya escala e imagen son totalmente discordantes con el tejido de arrabal

Los accesos principales de la edificación deberán situarse en la plaza situada delante del mismo, no olvidando en el diseño del edificio la relación directa entre él y el espacio público y su carácter de fachada del mismo.

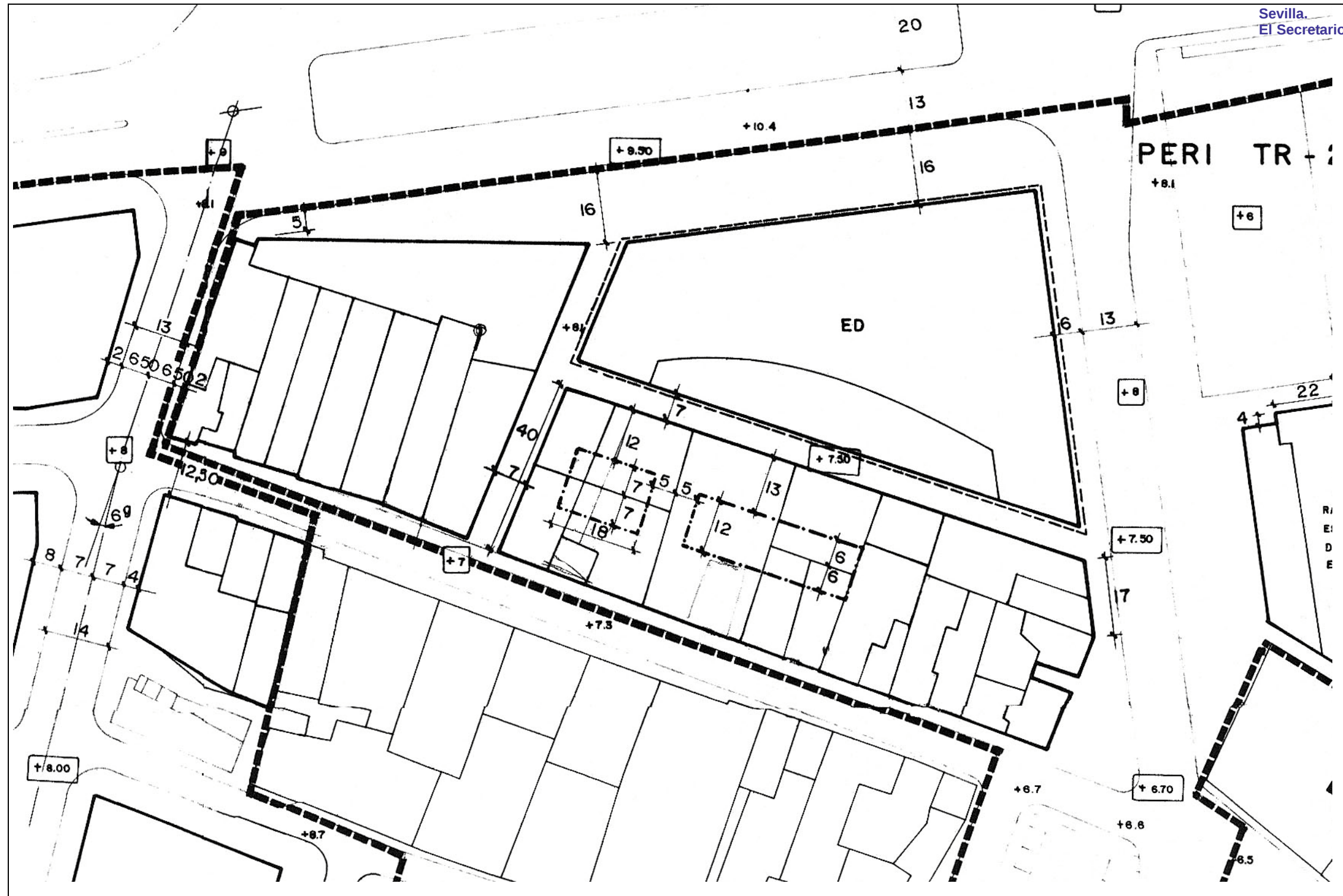
21 OCT. 2004



21 OCT. 2004



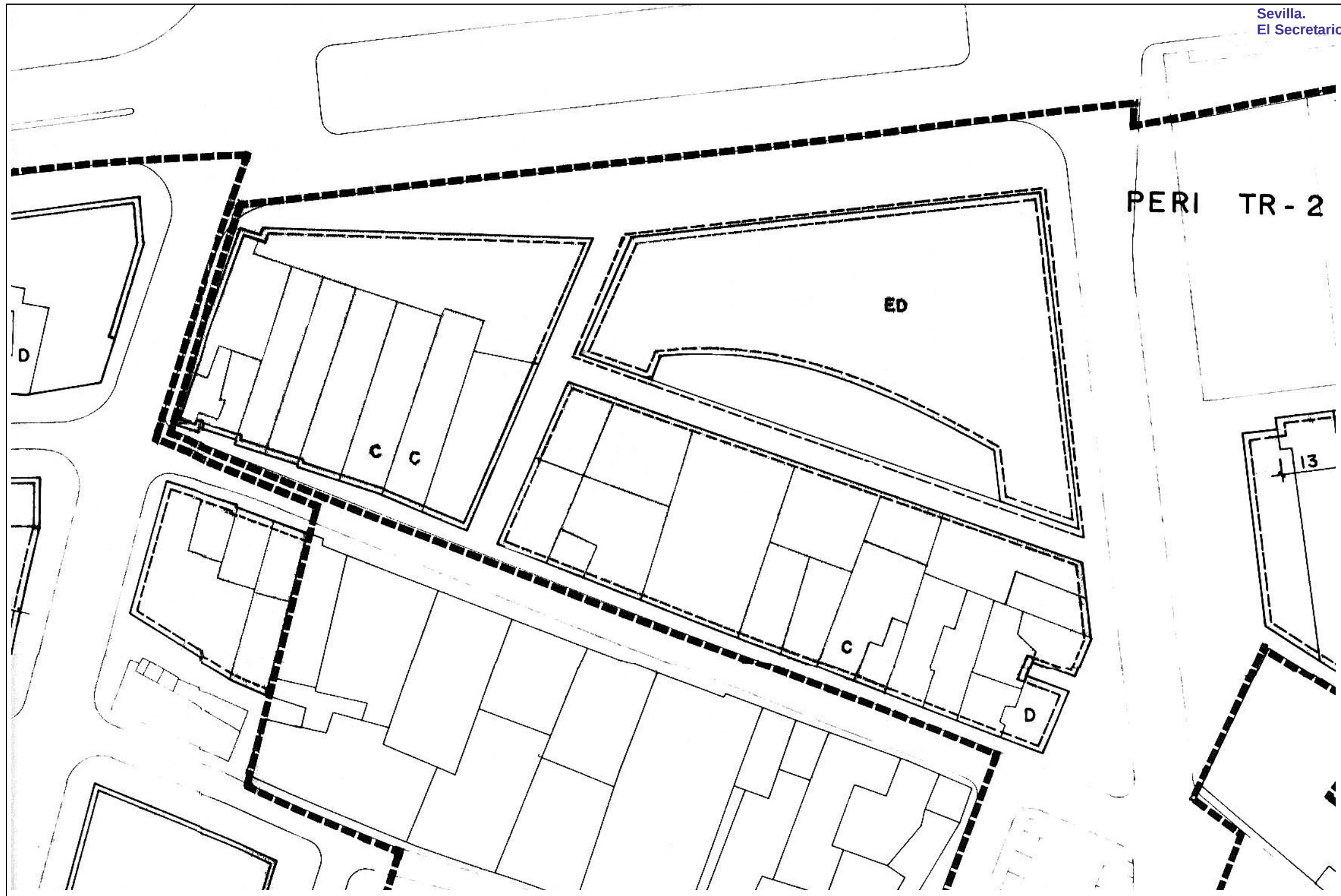
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANO DE ALINEACIONES PERI TR1 y 2 "PATROCINIO - CHAPINA OESTE"

21 OCT. 2004

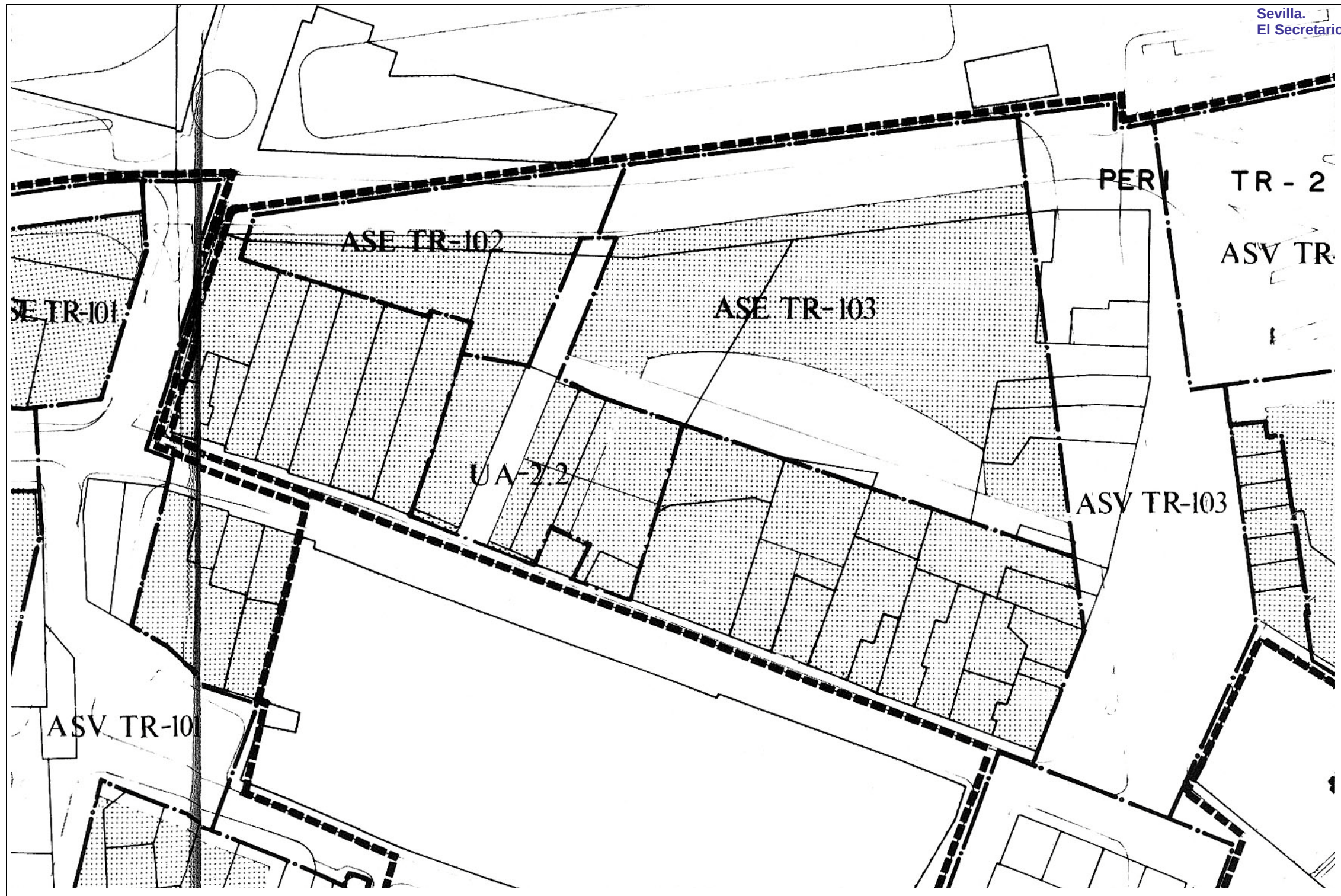
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANO DE CATALOGACION Y ALTURAS PERI TR1 y 2 “PATROCINIO – CHAPINA OESTE”

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANO DE GESTION PERI TR1 y 2 "PATROCINIO - CHAPINA OESTE"

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Como ya se ha comentado, dichas Ordenanzas son asumidas por el Plan Especial de Protección del Sector 14 “Triana” del Conjunto Histórico de Sevilla de acuerdo con el Capítulo IV “Condiciones del área de Arrabal Norte”.

1.3.b. ORDENANZAS EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL SECTOR 14 “TRIANA” del CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL ÁREA DE ARRABAL NORTE.

Esta área abarca la zona perteneciente al ámbito del PERI TR1-TR2 y que a su vez está incluida dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Sevilla y que se encuentra calificada como “Zona A – Edificación en Arrabal”.

*Dentro de ésta área se observan una gran diversidad de situaciones que se concretan a nivel de ordenanza en el establecimiento de diferentes subzonas, que en ordenanzas quedan marcadas para edificación residencial en A1, A2, A3 y A4 y para parcelas dotacionales en D3, **D4**, **D5** y D6.*

Artículo 16. Delimitación del Área.

Esta área es la grafiada en los planos de Ordenación como “Arrabal-Norte”.

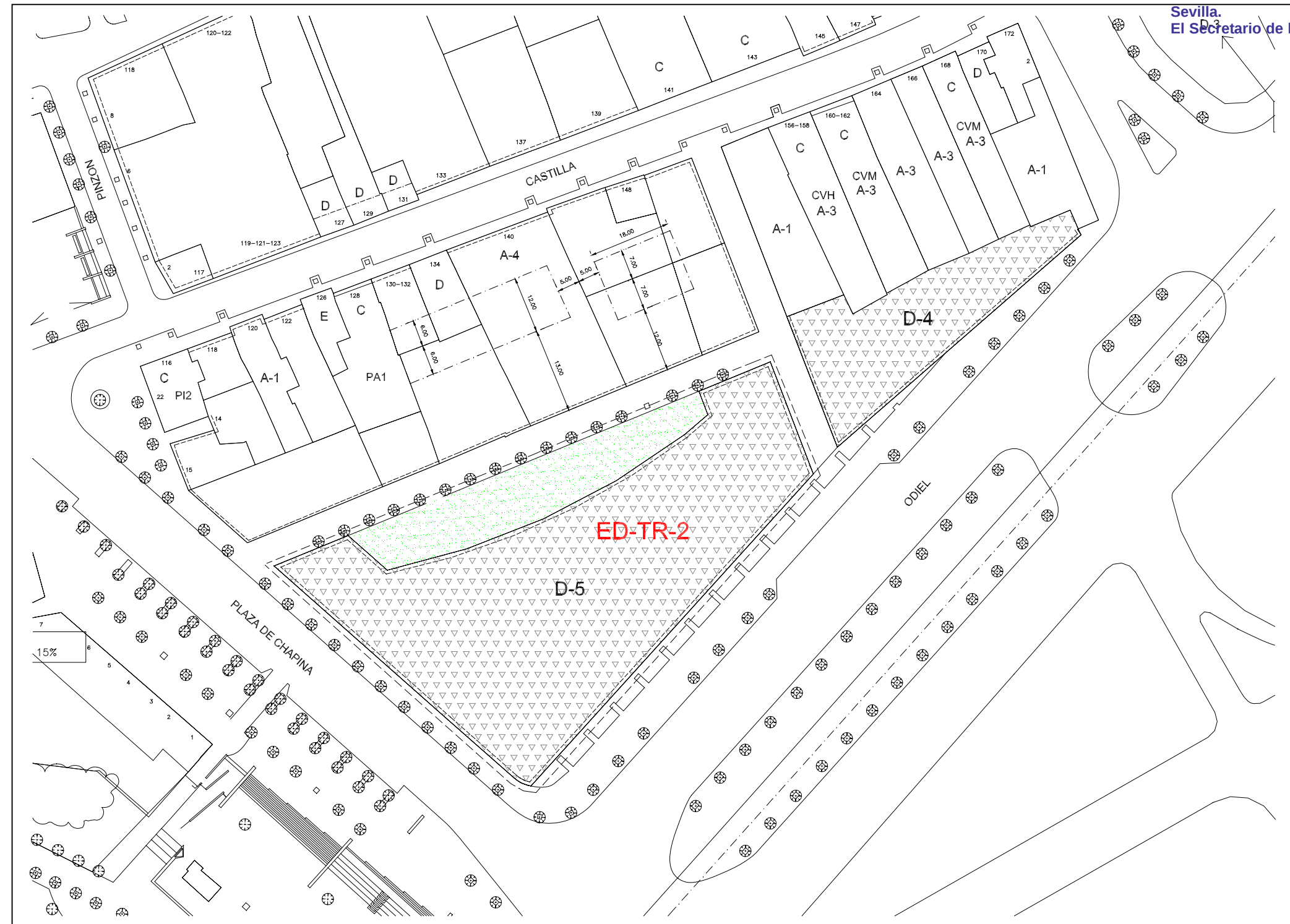
Artículo 17. Condiciones aplicables.

*En esta área será de aplicación las ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior TR1-TR2 “Patrocinio-Chapina Norte” y más concretamente las recogidas en su capítulo 1º para la Edificación en Arrabal zona A en sus diferentes subzonas (A1,A2,A3 y A4) y la del capítulo 3º para las parcelas calificadas como Dotaciones (D3,**D4**,**D5** y D6), salvo las condiciones de parcelación que será de aplicación las recogidas en el Título Primero de las presentes ordenanzas.*

21 OCT. 2004



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE TRIANA --- SECTOR 14

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación tiene por objeto proponer un nuevo el ámbito del Estudio de Detalle marcado para la parcela denominada D5, para que abarque también la parcela denominada D4, cambiar la figura de desarrollo de Estudio de Detalle a Plan Especial y redefinir el uso público y privado de los SIPS aumentando la superficie de espacio libre para una adecuada ordenación de todo el sector pensando, fundamentalmente, en la imagen urbana hacia la Puerta Sur de la Isla de la Cartuja.

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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL SECTOR 14 “TRIANA” DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA.

21 OCT. 2004



2.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El presente documento plantea una serie de modificaciones puntuales de las determinaciones básicas recogidas en el Plan Especial de Protección del Sector 14 “Triana”, con los siguientes objetivos:

- a) Ampliar el ámbito del Estudio de Detalle previsto para la parcela D5, con la inclusión de la parcela D4 y modificando al mismo tiempo la figura de planeamiento de desarrollo elegido, pasando del Estudio de Detalle al Plan Especial.
- b) Modificar en parte, el carácter de la iniciativa de explotación del suelo dotacional, pasando del carácter público –que se planteaba en el documento original- al privado, aunque manteniendo su calificación urbanística como equipamiento: Servicios de Interés Público y Social.
- c) Incrementar la superficie destinada a zonas verdes, con objeto de posibilitar una mayor y mejor recualificación del espacio urbano.

A continuación se explican y desarrollan más pormenorizadamente los objetos antes mencionados.

2.1a AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO Y CAMBIO DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En la actualidad y transcurrido un largo periodo de tiempo desde la fuerte intervención infraestructural que se produjo en el sector, casi todos los solares se han ido colmatando con edificaciones, sin embargo tanto la parcela D5 como la colindante D4, permanecen sin desarrollar. Se trata de solares, con vallados provisionales y en regular estado de mantenimiento.

Esta situación se ve agravada por la ubicación de estas parcelas, que dan frente a la calle Odiel, viario que se ha venido en configurar como uno de los principales accesos a la Ciudad Histórica. De este modo, una de las entradas más importantes de la ciudad, presenta un estado de indefinición y abandono que ha de corregirse mediante la intervención urbanística. Por ello, resulta necesario dar una respuesta urbana adecuada a este frente que contemple ambas parcelas y en su doble vertiente: de borde y terminación del arrabal histórico, y como fachada de éste hacia la Isla de la Cartuja.

La decisión de ampliar el ámbito y modificar la figura de planeamiento elegido para su desarrollo se justifica precisamente en la necesidad de dar respuesta conjunta y coordinada a ambas parcelas y en disponer para ello de la posibilidad de controlar un mayor número de parámetros urbanísticos: alturas, posición y forma de los edificios, usos, ... para lo que se hace necesario redactar un Plan Especial, herramienta más potente y precisa que la del Estudio de Detalle.

2.1b CALIFICACIÓN Y USOS

El uso determinado para los solares incluidos en el ámbito de la Modificación y del posterior Plan Especial que la desarrollará, es el Dotacional en la categoría SIPS (Servicios de Interés Público y Social).

No obstante, y ante la imposibilidad de obtener esta vasta parcela de suelo, y al no tener garantizada la posterior ejecución de un equipamiento público que la ocupe, se ha optado por dar viabilidad a una fórmula que permita la construcción de un equipamiento de iniciativa y explotación privadas, garantizando simultáneamente la obtención para la Administración Pública de una parte significativa del suelo, en concreto una cuarta parte, sobre el que se desarrollarán los equipamientos locales que los ciudadanos reivindican para dar servicio al barrio.

Será el Plan Especial el que concrete la posición y forma definitivas de las parcelas, así como las alineaciones, rasantes, ocupación, altura, etc. de los edificios. Siempre sin que se produzca un incremento de edificabilidad sobre lo establecido en documentos anteriores.

2.1.c ZONA VERDE

El Plan vigente fija una zona verde de aproximadamente 900 m². En la presente modificación ésta deberá aumentar hasta 1.000 m² y deberá configurarse como zona que recualifique el espacio trasero de las manzanas de calle Castilla, convirtiendo este lugar en un espacio vividero y no en una calle “trasera” y “residual” como actualmente aparece.

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.2 NUEVAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

Una vez aprobada la presente modificación, deberá redactarse un Plan Especial con las siguientes determinaciones:

- **Ámbito:** las dos parcelas existentes entre Plaza de Chapina y la Ronda de Triana, la calle Odiel y la calle Lasso Simarro (D5 y D4)
- **Figura de desarrollo:** Plan Especial de Protección.
- **Sistema de Gestión:** a definir por el Plan Especial.
- **Iniciativa:** Privada
- **Superficie del Ámbito:** 6.440 m².
- **Edificabilidad SIPS:** 3 m²/ m² de las parcelas netas actuales.
- **Superficie zona verde:** 1.000 m² (mínimo).
- **Objetivos:**
 - Las edificaciones deberán alinearse a la Plaza de Chapina y a calle Odiel, debiendo mantener el viario peatonal entre calle Castilla y calle Odiel.
 - La altura de las edificaciones deberá adecuarse al entorno más inmediato, permitiéndose planta baja más dos (PB+2) en la parcela de c/ Odiel entre la Ronda de Triana y c/ Cecilio de Triana. Para el resto de parcelas se permite planta baja más tres (PB+3), pudiéndose completar la edificabilidad con un elemento retranqueado en la parcela de esquina con Plaza de Chapina con planta baja más cinco (PB+5).
 - El Plan Especial deberá determinar el porcentaje de SIPS público y privado, no siendo la proporción inferior a ¾ de SIPS privado y ¼ de SIPS público.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL SECTOR 14 " TRIANA " 21 OCT. 2004

PLAN ESPECIAL " ODIEL - PLAZA DE CHAPINA"

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DATOS BASICOS

NOMBRE : Plan Especial "Odiel-Plaza de Chapina"
INICIATIVA : Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO : Plan Especial.
SISTEMA DE EJECUCION : A definir en el Plan Especial.
PROGRAMACION : ---

OBJETIVOS :

- Las edificaciones deberán alinearse al vial de la Plaza de Chapina y C/Odiel, debiendo mantener el viario peatonal de C/Cecilio de Triana.
- La altura de las edificaciones deberá adecuarse al entorno mas inmediato, permitiendose planta baja mas dos (PB+2) en la parcela de C/Odiel entre la Ronda de Triana y C/Cecilio de Triana. Para el resto de las parcelas se permite planta baja más tres (PB+3), pudiendose completar la edificabilidad con un elemento retranqueado, en la parcela de esquina con Plaza de Chapina con planta baja más cinco (PB +5).
- El Plan Especial deberá determinar el porcentaje de SIPS público y privado no siendo la proporción inferior a 3/4 para SIPS privado y 1/4 para SIPS público.

SUPERFICIES :

- Superficie del Ambito: 6.440 m2.
- Zona Verde : 1000 m2.
- Edificabilidad SIPS: Máxima permitida 3 m2/m2 sobre las parcelas netas originarias.

OBSERVACIONES :

-

