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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-GU-5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SEVILLA, PARA LA MANZANA 07.M3.

Marzo 2006

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
30. MAR 06 02527/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ÍNDICE:

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
2. ANTECEDENTES.
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
5. DETERMINACIONES MODIFICADAS.

ANEXO INFORMATIVO.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 NOV. 2006
Sevilla:
El Secretario de la Gerencia
P.D.

La presente propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-GU-5, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 24 de febrero de 2000 en desarollo del Plan General Municipal de Ordenación de 1987, tiene por objeto adaptar las condiciones de edificación de la manzana 07.M3, afectada por una realineación ordenada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, al objeto de ampliar el vial previsto en la alineación sur.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación de Plan Parcial en virtud de los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La presente propuesta de Modificación no afecta a los usos globales, a la edificabilidad o a la densidad previstos en el Plan General Municipal de Ordenación de 1987.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
30.MAR 06 02527/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A ACTUACIÓN

2. ANTECEDENTES.

El día 24 de febrero de 2000, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla el Plan Parcial del Sector SUP-GU-5, delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación de 1987 (en adelante PGMO87).

La tipología prevista en este Plan Parcial era mayoritariamente la unifamiliar adosada, según lo previsto en el PGMO87, excepto en la denominada manzana 07.M3, que en virtud de la aplicación por analogía del artículo 10.84 del PGMO87, se ordenó para locales comerciales y 38 viviendas en tipología de manzana plurifamiliar. La aplicación por analogía del artículo 10.84 indicado, conllevó la limitación del número de plantas sobre rasante a PB+2.

Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector, la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y la Oficina del Plan de Sevilla, entendieron la necesidad de modificar la sección del vial tipo V6 entre los puntos 8 y 12 de cruce de los ejes de calles, de 13 a 30 metros a fin de viabilizar la continuidad del previsto Paso Territorial Sur.

Esta ampliación de vial afectó a la manzana 06.ELZV y a la indicada manzana 07.M3, reduciendo sustancialmente la superficie de esta última e imposibilitando la materialización de la edificabilidad asignada por el Plan Parcial.

Como consecuencia de todo lo anterior se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y los promotores de la actuación, en el que la primera se comprometía a aceptar las modificaciones de planeamiento que fueran necesarias para que se pudiera materializar íntegramente la edificabilidad asignada, es decir, 7.192,30 m2t.

Sin embargo, tanto en el documento de aprobación inicial, como en el de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se delimita el Sector como el Área de Planeamiento Incorporado API-DBP-05, plasmando gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada una nueva alineación que amplia la sección entre alineaciones hasta los 40 metros.

Por otra parte, en la Ficha de Área de Planeamiento Incorporado citada, API-DBP-05, del documento de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se establece en el apartado de *Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General,* entre otros aspectos, lo siguiente:

«... El Plan General modifica la sección correspondiente al vial que en la nueva estructura corresponde al Paso Territorial Sur. Ello supone la necesidad de revisar la tipología asignada a las parcelas que dan frente a dicho vial para que pueda materializarse la edificabilidad prevista por el Plan Parcial.»

Por tanto, la presente modificación está ya prevista por el nuevo Plan General a fin de acomodar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial a las nuevas determinaciones.

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 NOV. 2006

Sevilla. El Secretario de la Gerencia P.D.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de Plan Parcial propuesta tiene por objeto adecuar sus determinaciones para la manzana 07.M3 a la situación urbanística prevista el documento de aprobación proviosional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, y específicamente:

- Señalar la nueva alineación resultante de la ampliación del vial.
- Establecer una altura máxima de PB+4 y PB+3.
- Establecer el resto de condiciones de posición y forma de la edificación en la citada manzana.

La modificación, en consecuencia, no afecta a los usos, edificabilidades o densidades previstas por el PGMO87, ni en el Plan Parcial aprobado, limitándose a los ajustes indicados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA 30.MAR 06 02527/06T01 VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A ...ION

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD.

El artículo 38.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) establece que la modificación de los instrumentos de planeamiento *podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.*

La motivación de la propuesta de modificación ha quedado suficientemente explicitada en el apartado de Antecedentes, al tratarse de una decisión de ordenación de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, recogida en el nuevo Plan General.

Respecto a la justificación, y en virtud del artículo 36.2.a.1. de la LOUA, la nueva ordenación propuesta mejora el bienestar de la población al permitir un mejor funcionamiento de las infraestructuras viarias urbanas, incrementando el suelo destinado al uso público.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD.

Como se ha indicado, la propuesta de modificación afecta exclusivamente a las alineaciones y a las condiciones de posición y forma de la edificación, determinaciones todas ellas propias de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, que pueden ser establecidas o modificadas mediante el instrumento de Plan Parcial.

Por otra parte, y a los efectos del artículo 36.2.a.2. de la LOUA, la modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo, no desafecta suelos públicos, ni suprime determinaciones que vinculen suelos al uso de viviendas de protección oficial.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada en la propuesta de modificación se limita a: de una parte, plasmar la alineación prevista en el documento de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística; de otra, a establecer la altura de edificación en PB+4 y PB+3; y finalmente, a determinar las condiciones de parcelación y ocupación de la manzana.

En relación al establecimiento de la altura de edificación en PB+4 y PB+3. Se fija en PB+4 para las calles al este, sur y oeste de la manzana, coincidentes respectivamen-

te con equipamientos, el nuevo vial principal y espacios libres, y se fija en PB+3 para la calle al norte de la manzana, con una sección de 23,0 metros y uso residencial unifamiliar en la alineación opuesta, por lo que las nuevas alturas determinadas respetan la proporción de altura métrica igual al ancho de calle, en los casos en que las alineaciones opuestas están destinadas al uso residencial.

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

5. DETERMINACIONES MODIFICADAS.

Las nuevas determinaciones urbanísticas de la manzana 07.M3 del Plan Parcial del Sector SUP-GU-5, formulado en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla de 1987, son las que se establecen en la ficha adjunta.

Se suprime el artículo 23, *Ordenanza para la Zona de Edificación en Manzana*, de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-GU-5 aprobado el día 24 de febrero de 2000.

No se modifica ningún documento más del Plan Parcial aprobado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
30.MAR 06 02527/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LA MANZANA 07.M3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-GU-5 DE SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 NOV. 2006

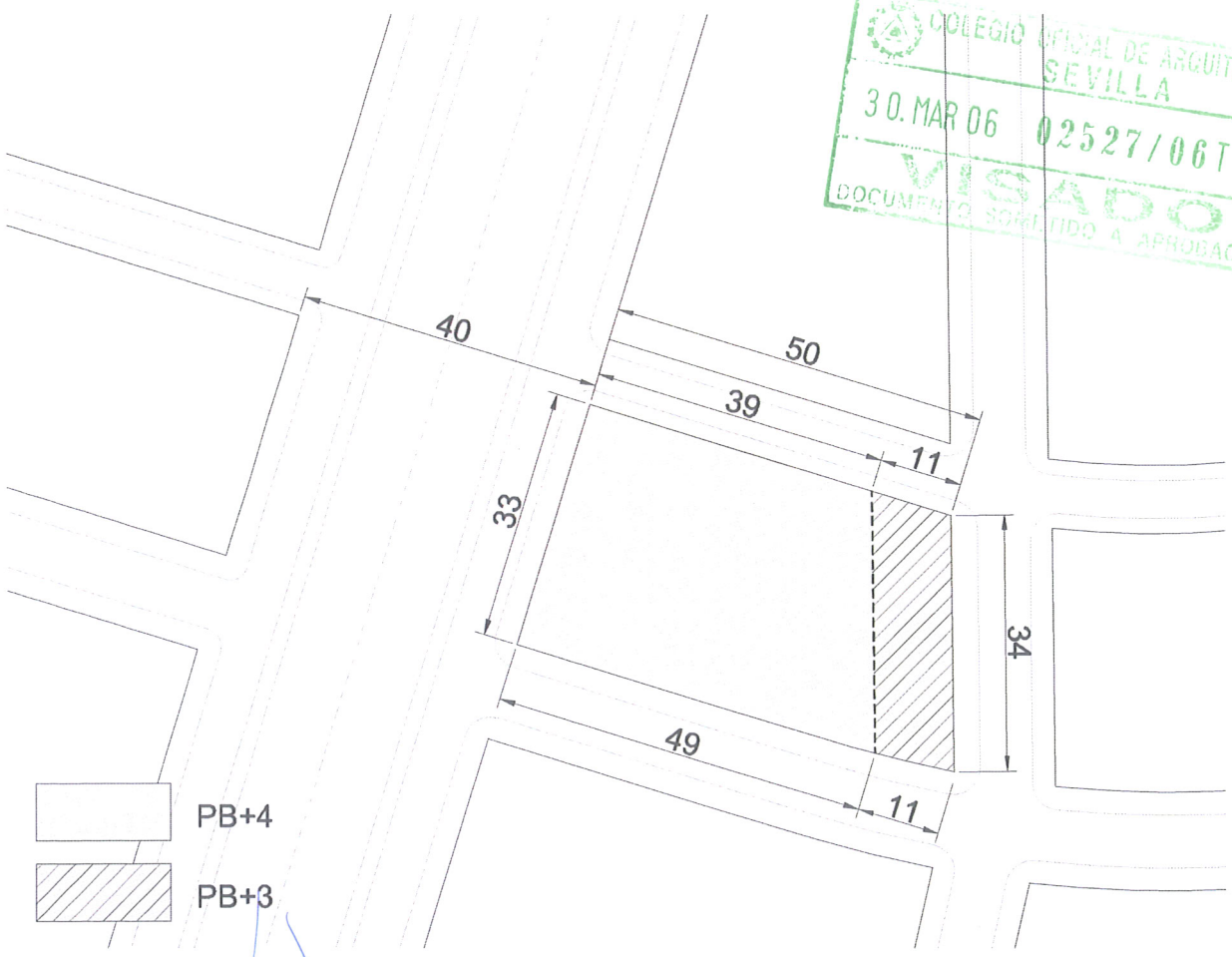
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO DO

Superficie:	1.815,0 M2 de suelo
Condiciones de parcelación:	Lindero frontal de las parcelas resultantes mayor de 10 metros.
Edificabilidad máxima:	7.192,30 M2 de techo
Nº máximo de plantas s/r:	PB+4 y PB+3
Altura métrica máxima s/r:	16,50 metros para PB+4 y 13,50 metros para PB+3
Uso pormenorizado residencial:	Residencial plurifamiliar
Nº máximo de viviendas:	38 unidades
Ocupación máxima:	En la planta baja y bajo rasante el 100%. En las plantas superiores, una superficie equivalente a la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones exteriores y una paralela interior distante 10 metros, incrementada en el 50% de la superficie del resto de la parcela.
Otros usos compatibles:	Local comercial
Otras normas de aplicación:	Normas Generales de Plan General 1987 y Ordenanzas del Plan Parcial.

ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS EN LA MANZANA:

Escala 1:1.000



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
30.MAR 06 02527/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Carlos López Canto, arquitecto.

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO INFORMATIVO:

Calificación y Usos Pormenorizados del Plan Parcial vigente.

Viario. Replanteo. Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial vigente.

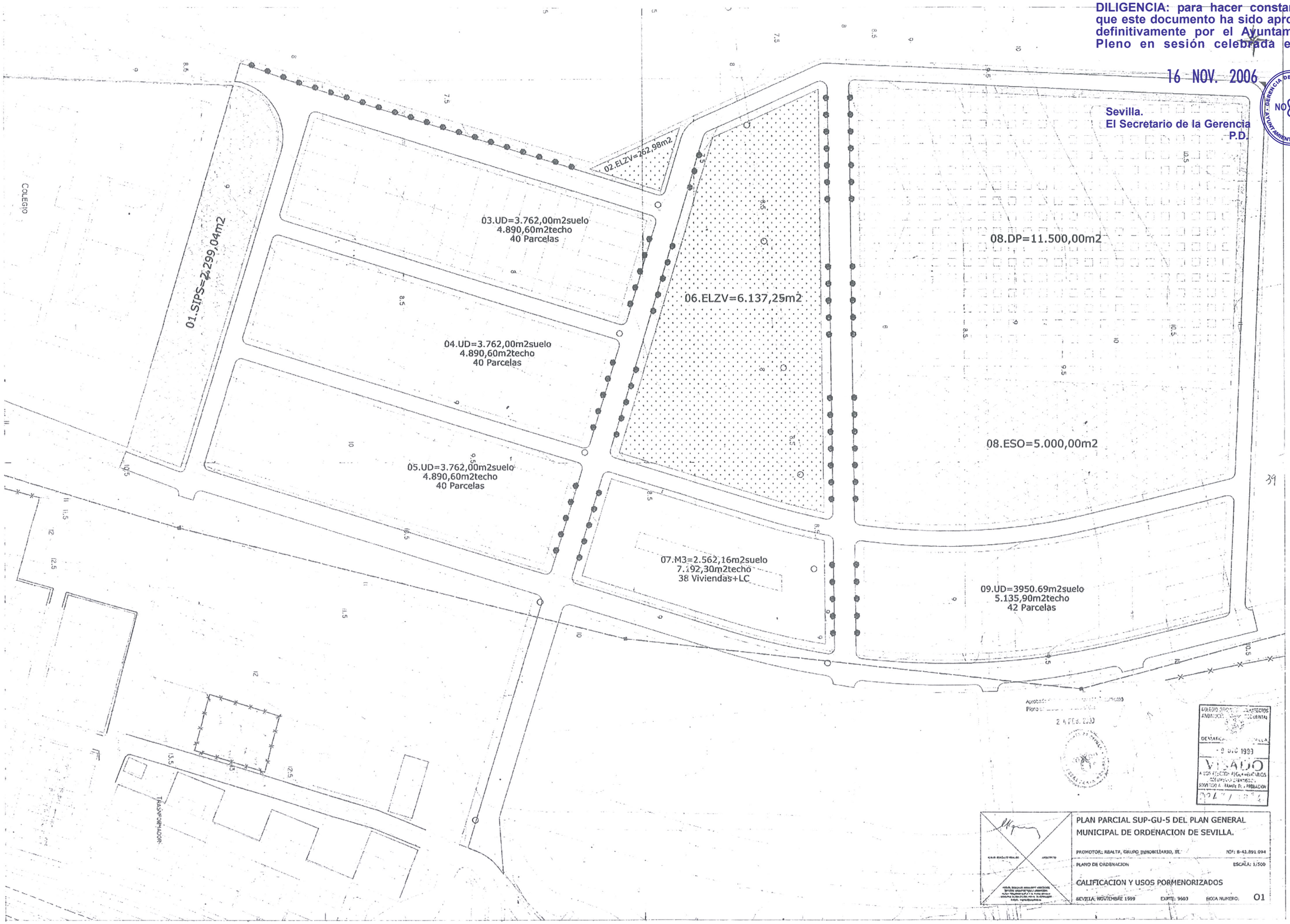
Hoja 14-21 de Ordenación Pormenorizada Completa del nuevo Plan General.

Ficha de ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DBP-05 del nuevo Plan.

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z	PTO	COORD X	COORD Y	COORD Z
1	236910.29	135671.71	10.39	4	236823.43	135704.50	9.20	7	236807.48	135709.38	9.00	10	236885.21	135816.58	9.00	13	237032.37	135765.36	11.50	16	236799.13	135877.98	9.00	19	236948.34	135885.34	9.00	22	236987.73	135976.55	10.00	25	236933.43	136016.10	10.50
2	236853.74	135684.51	10.00	5	236799.30	135696.84	9.00	8	236967.22	135791.51	10.00	11	236845.05	135828.26	9.00	14	236954.07	135846.63	9.50	17	236798.73	135850.05	9.00	20	236798.91	135883.95	9.00	23	236804.83	136017.31	10.00	26	236809.53	136021.61	10.00
3	236824.69	135696.80	9.50	6	236801.33	135693.95	9.00	9	236925.38	135804.30	9.50	12	236817.67	135837.23	9.00	15	236942.23	134859.42	9.00	18	236992.65	135885.75	9.50	21	236845.24	135968.10	9.50	24	236978.99	136014.08	10.50				

S.viales Sup-gu-5=14.595,29m2
S.viales exteriores=3.942,31m2
S.viales a urbanizar=18.537,60m2
S.SUP-GU-5=57.451,00m2

S.SUP-GU-5=57.451m2

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.:

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

V1 V2 V3 V4 V5 V6

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ... DELEGACION EN SEVILLA
- 9 DIC 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
REGLAMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
2247/98TA

PLAN PARCIAL SUP-GU-5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SEVILLA.

PROMOTOR: REALTA, GRUPO INMOBILIARIO, SL. NIF: B-41.891.094

PLANO DE ORDENACION ESCALA: 1/500

VIARIO: REPLANTEO: ALINEACIONES Y RASANTES

SEVILLA, NOVIEMBRE 1999 EXPTE: 9603 HOJA NUMERO: 02

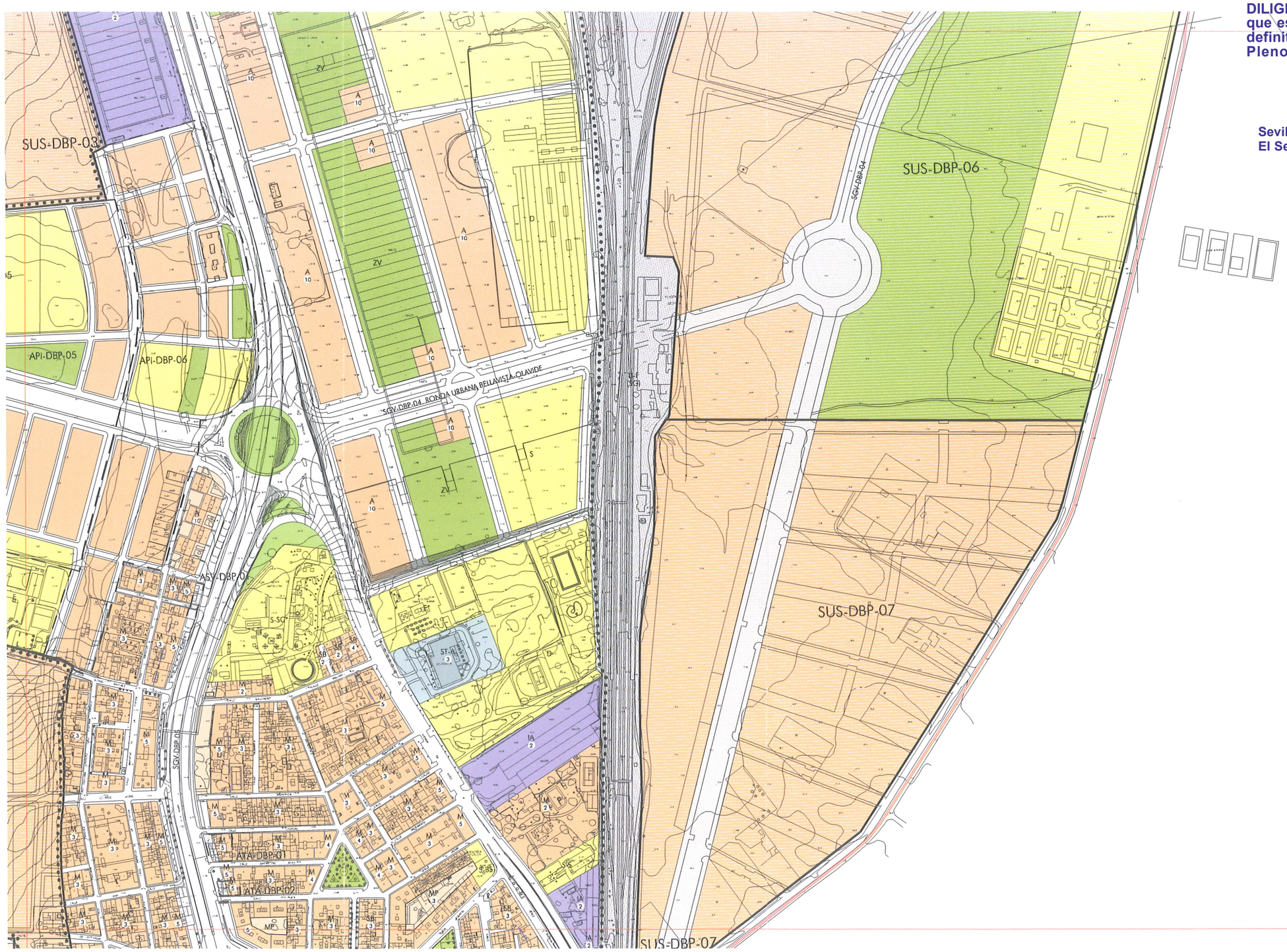
Documento aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de julio de 2005

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- E EDUCATIVO
- D DEPORTIVO
- S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S S, S-BS, S-EA, S-SC, S-SP, S EES)
- (*) DE CARÁCTER PRIVADO

ESPACIOS LIBRES
- PM PARQUE METROPOLITANO
- PU PARQUE URBANO
- ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- TI INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- TI-F FERROVIARIO
- TI-P PUERTO
- TI-AP AEROPUERTO
- TI-HP HELIPUERTO

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

- CH CENTRO HISTÓRICO
- M EDIFICACIÓN EN MANZANA
- MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
- A EDIFICACIÓN ABIERTA
- SB SUBURBANA
- CJ CIUDAD JARDÍN
- AD UNIFAMILIAR ADOSADA
- UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
- CT CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
- IS INDUSTRIA SINGULAR
- IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
- IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
- SA SERVICIOS AVANZADOS
- ST-A SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
- ST-C SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SOU SECTOR DE SUELO URBANO
- ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
- ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
- AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
- API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
- CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
- (2) ALTURA MÁXIMA
- ▲ CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
- (SG) SISTEMA GENERAL

13-20	14-20	15-20
13-21	14-21	
13-22	14-22	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

julio 2005

escala 1/2.000

OPS
gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 NOV. 2006

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

IDENTIFICACIÓN

API-DBP-05 BELLAVISTA - PASO TERRITORIAL SUR

BARRIO CIUDAD	**BP-2**	HOJA	**14-21**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INCORPORADOS POR EL PLAN GENERAL

Planeamiento incorporado:
Plan Parcial del SUP-GU-5 del Plan General de 1987, A.D. 24/02/00

Clasificación del suelo:
Suelo Urbano No Consolidado

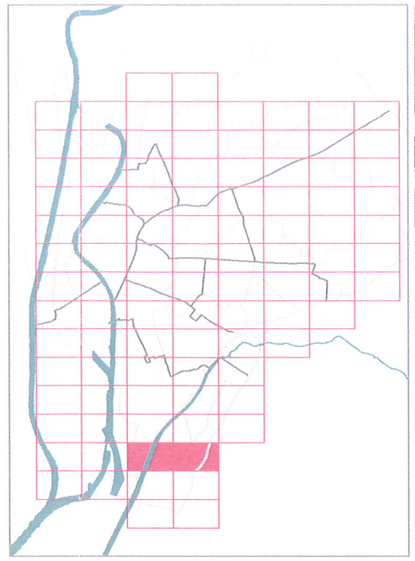
Objetivos:
Plan Parcial, formulado en desarrollo del Plan General de 1987, con los siguientes objetivos que se asumen:
- Operación de remate del nuevo crecimiento, a través de los suelos vacantes entre la nueva instalación del Parque de Bomberos y equipamiento existente. El área se estructura con referencia al eje interno paralelo a la Carretera de Cádiz.

Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General:
- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.
- Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos: son las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado que se asume. Cualquier alteración de la ordenación deberá mantener al menos estos estándares.
- El Plan General modifica la sección correspondiente al vial que en la nueva estructura corresponde al Paso Territorial Sur. Ello supone la necesidad de revisar la tipología asignada a las parcelas que dan frente a dicho vial para que pueda materializarse la edificabilidad prevista por el Plan Parcial.
- Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el Artículo 12.3.14 y 12.4.13 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uso que se establecen el Título VI de las citadas Normas.

DETERMINACIONES

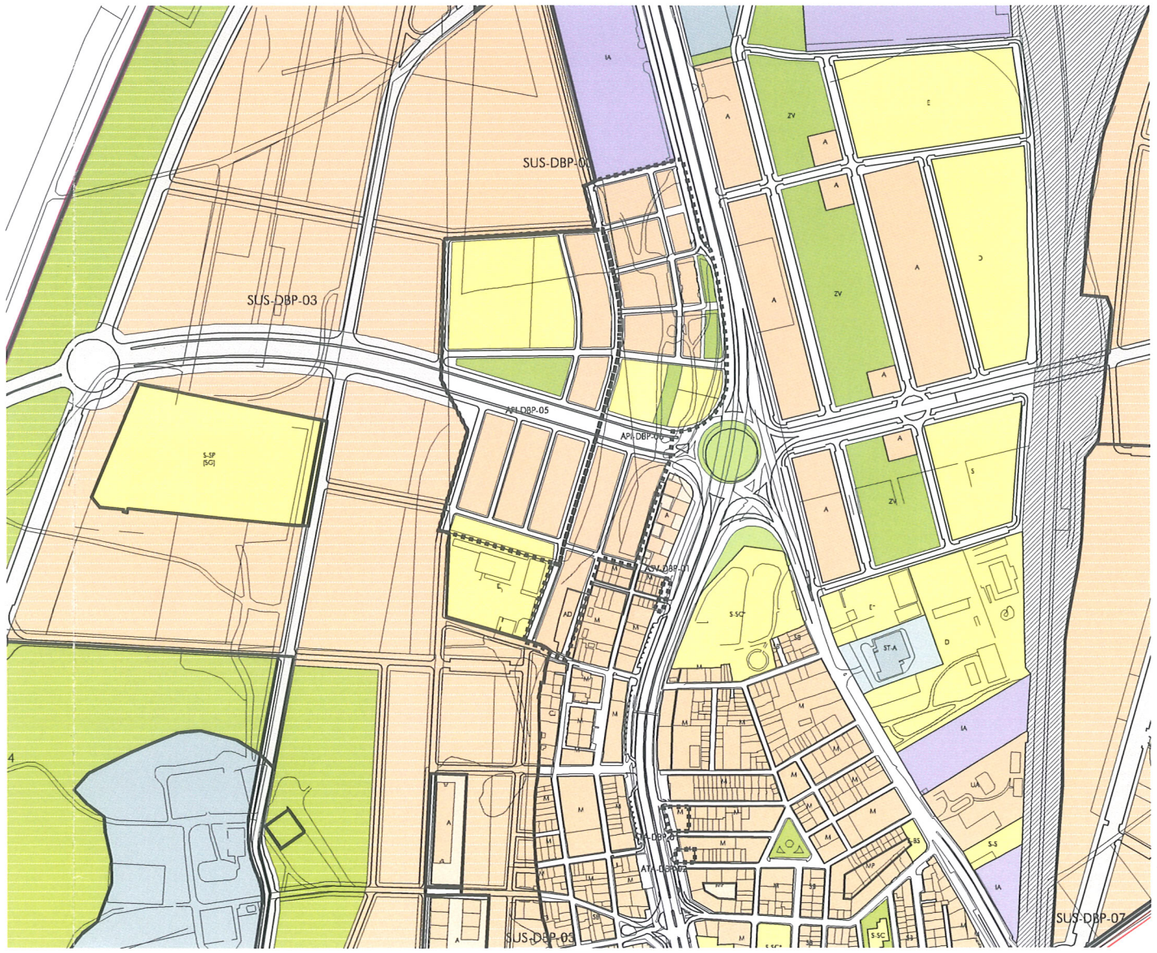
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	57.451 m²
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD:	27.000 m²t
NÚMERO DE VIVIENDAS:	200 viviendas

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



Documento aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de julio de 2005

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

16 NOV. 2006

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

La presente Propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-GU-5 del Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla de 1987, ha sido redactada por Carlos López Canto, arquitecto número 2.195 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Fdo.: Carlos López Canto.