

ANEJO Nº 16. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO	2
2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	3
2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PARCELA.....	3
2.2. PLAN GENERAL VIGENTE.....	4
2.2.1 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.....	4
2.2.2 SISTEMA GENERAL (SG).....	5
2.2.3 ALTURA MÁXIMA:.....	5
2.2.4 EDIFICABILIDAD.....	6

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

Se trata de la Remodelación de los Talleres y Cocheras actuales del Metro Ligero en superficie del Centro de Sevilla en el Prado de San Sebastián, de cara a poder absorber las nuevas necesidades que requiere el aumento del número de tranvías asociado a la puesta en servicio de las Fases 3 y 4 de la infraestructura.

La remodelación consiste fundamentalmente en la construcción de un nuevo edificio de mantenimiento de bogies y almacén de parque de piezas y repuestos, la creación de dos nuevas vías de estacionamiento para unidades tranviarias y la modificación de una de las vías actuales de estacionamiento para convertirla en una vía de inspección para la revisión de techos. La remodelación también incluye la ampliación de la subestación eléctrica de tracción existente en el recinto y otras actuaciones según se describe a continuación.

El **nuevo edificio exterior**, contiene:

- PB: Taller de reparación y almacenamiento de bogies equipado con puente grúa y ampliación subestación eléctrica.
- P1ª: Almacén para acopio de repuestos con necesidad de montacarga.
- P2ª: Almacén y Oficinas

El espacio reservado para la implantación de la nueva edificación se encuentra en el interior del recinto de Talleres y Cocheras, adosado a la Subestación Eléctrica de Tracción de Cocheras (SET Cocheras) existente. Concretamente se ubica al este de la subestación; entre ésta y la nave de cocheras y talleres y en el interior del “loop” definido por el trazado tranviario de acceso a las vías de las cocheras.



2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

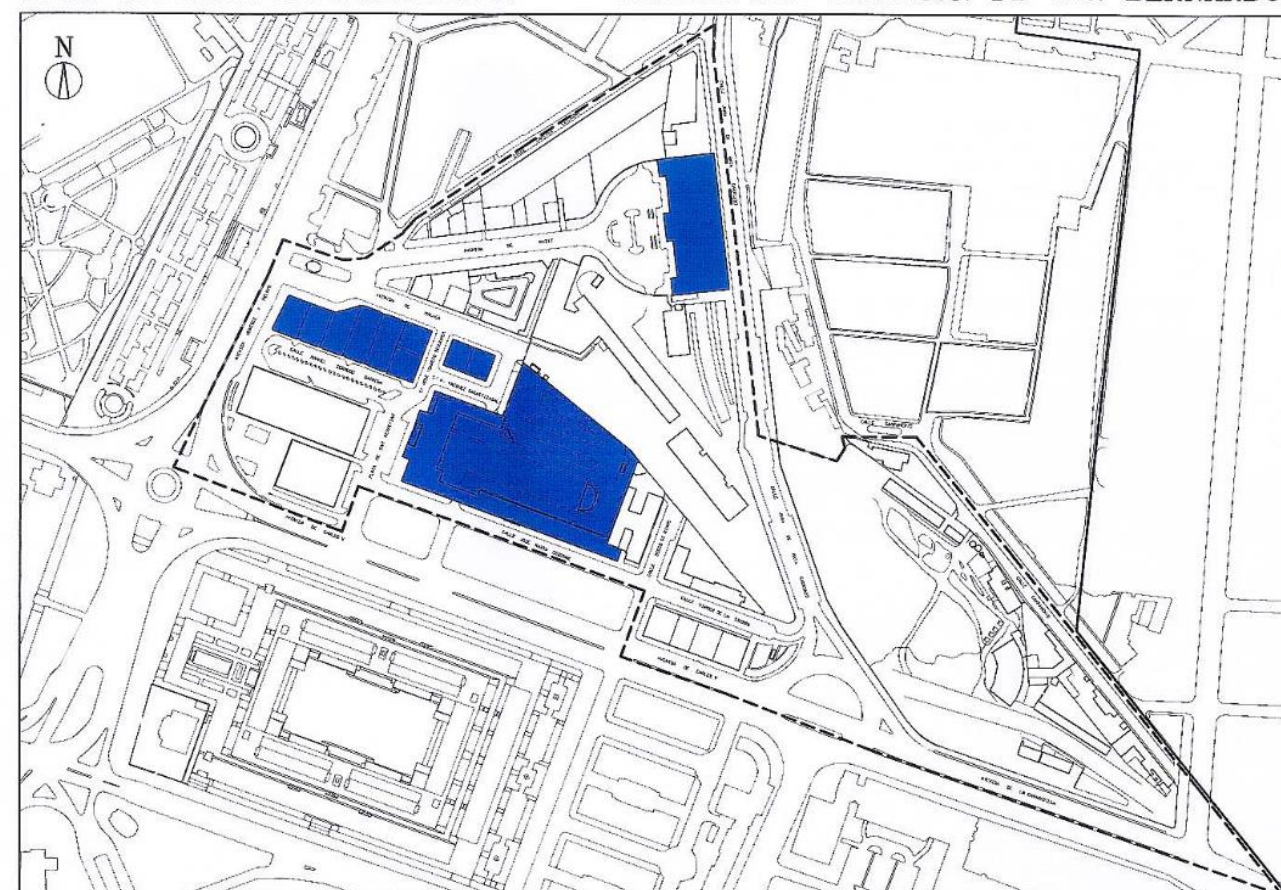
La propuesta se ubica en la parcela ubicada entre la avenida de Málaga y la Estación de Autobuses del Prado de San Sebastian, en Sevilla. Le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006.

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PARCELA

Según el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, Sector 20 "Estación de San Bernardo", aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 1996, incluía parte de la parcela actual objeto del Proyecto englobada dentro de la parcela de la Estación de Autobuses, asignándoles una Protección Parcial de Grado 1 C:

La ficha del Plan Especial de Protección Sector 20 "Estación de San Bernardo" establece una altura de B+4 plantas y Uso Residencial / Estación de autobuses.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION - SECTOR 20: "ESTACION DE SAN BERNARDO"



CATALOGACIONES URBANISTICAS

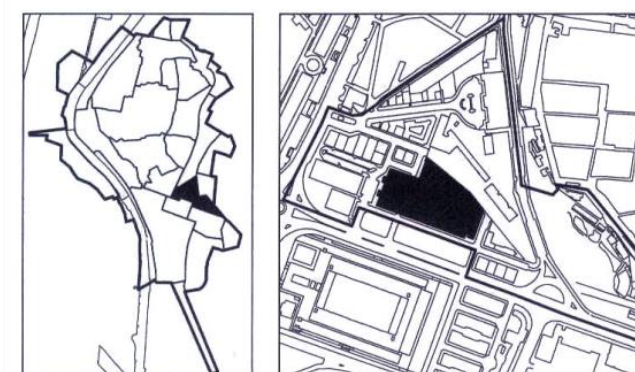
PROTECCION PARCIAL GRADO 1 "C"

Diciembre de 1996

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA

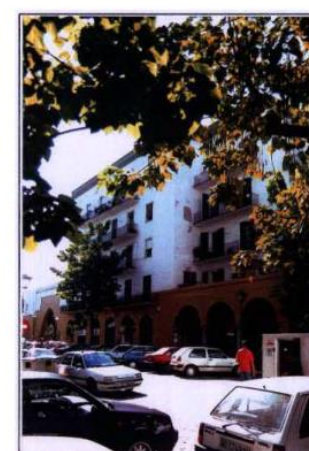
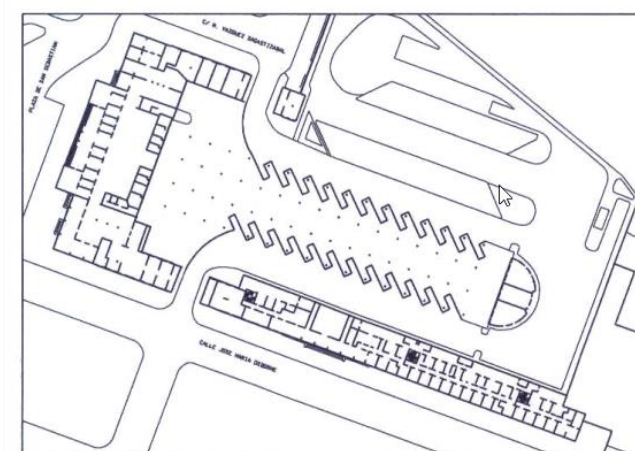
SECTOR 20: " ESTACION DE SAN BERNARDO "

CATALOGO DE EDIFICIOS

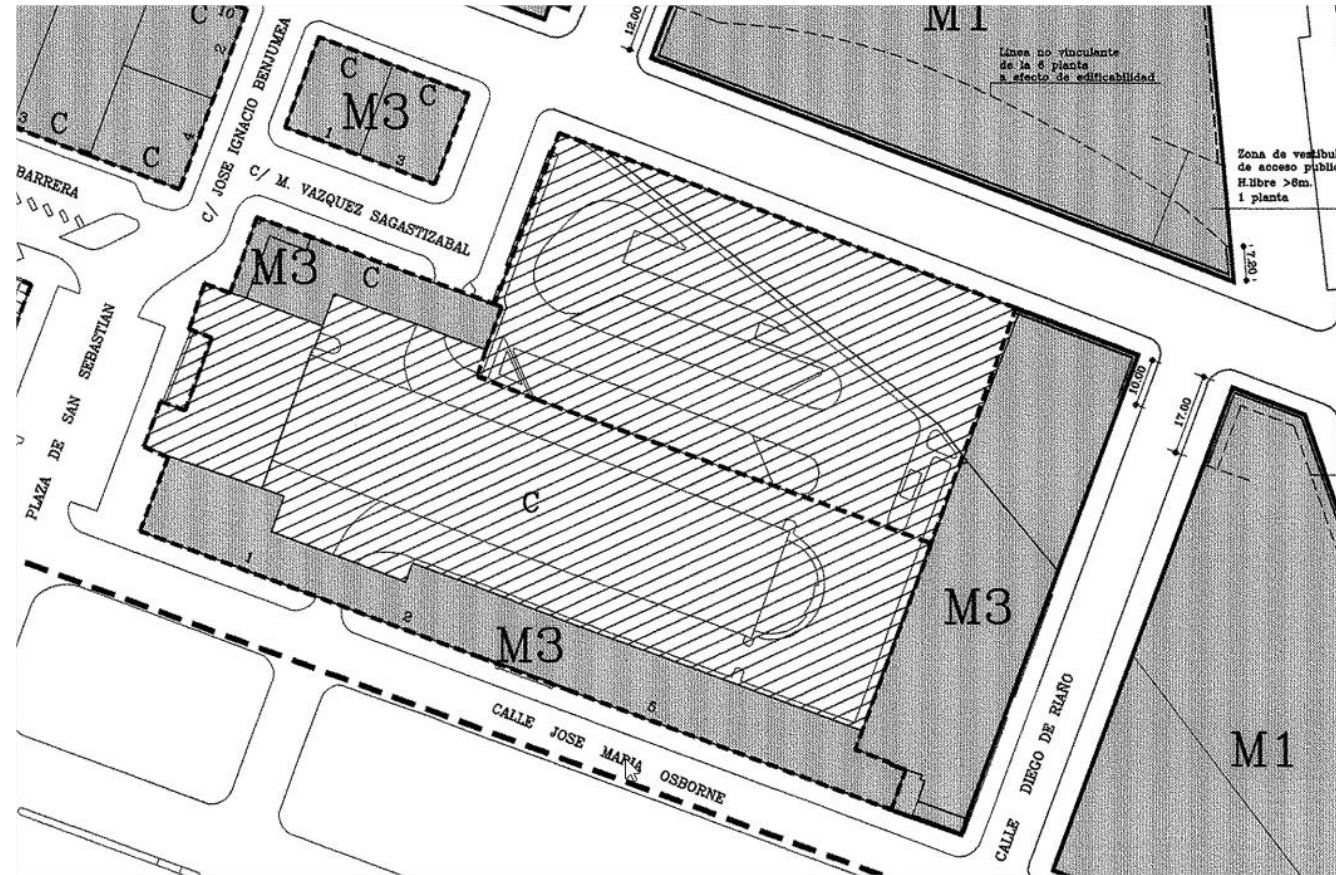


DATOS BASICOS		SECTOR : 20 MANZANA : 07156 PARCELA : 001
CALLE / PLAZA :	JOSE MARIA OSORBE	Nº : 1-17
Nº PLANTAS :	B+4	USO : RESIDENCIAL-EST.BUS. ESTADO : REHABILITADO / DEGRADADO
OTROS : -		

DATOS HISTORICOS Y ARQUITECTONICOS	
EPOCA O ESTILO ARQUITECTONICO :	DECADA DE LOS AÑOS 40 / RACIONALISTA
TIPOLOGIA EDIFICATORIA :	EDIFICACION EXTERIOR CASA DE PISOS
ELEMENTOS A PROTEGER :	El edificio que configura la estación de autobuses, la estructura de andenes y la concepción global del espacio interior
RELACION CON B.I.C. :	---
APECCIONES ARQUEOLOGICAS :	---
OBSERVACIONES :	Proyecto del Arquitecto Rodrigo Medina Benjumes.



El plano de Calificación, Usos, Sistemas y Alturas de este Plan Especial de Protección establece lo siguiente:



CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS	ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	EDIFICIOS PROTEJIDOS
Edificación en Manzana	EDIFICIOS PROTEJIDOS Y DOTACIONALES	"C" Protección Parcial 1
Edificación en Bloque	PLANTA BAJA +3 (PB+3)	"D" Protección Parcial 2
Dotacional: SIPS	PLANTA BAJA +4 (PB+4)	"E" Protección Ambiental
Dotacional: Educativo	PLANTA BAJA +5 (PB+5)	CONJUNTO HISTORICO
Sistema de Comunicaciones	PLANTA BAJA +7 (PB+7)	Delimitación del Conjunto Historico Declarado (R.D. 1399/1990 2/11/90)
Espacios Libre Públicos	PLANTA BAJA +7+ATICO (PB+7+AT)	Delimitación del Sector 20 "Estacion de San Bernardo"
Espacios Libre-Dominio Privado Uso Publico	LINEA DE DIVISION DE ALTURAS	(Resolucion D.G. BB.CC. 21/09/94)

Ya aparece la parcela de Cocheras independiente a la de la Estación de Autobuses, estableciendo una altura de B+5 para las manzanas circundantes y un Uso Sistema de Comunicaciones para la Estación de Autobuses y la parcela de Cocheras, apareciendo como *Edificios Protejidos y Dotacionales*.

El plan de Especial Protección no establece para estas parcelas alineaciones ni retranqueos obligatorios.

2.2. PLAN GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 establece en el Artículo 10.2.3 *Los ámbitos de Planeamiento Específico de Protección Incorporados, en su punto 3:*

3. El presente Plan General, de los Planes Especiales aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, que a continuación se indican, únicamente asume las catalogaciones, quedando derogados el resto de sus determinaciones, que quedan sustituidas por la ordenación pormenorizada completa y por las Normas de los Títulos X y XII del presente Plan:
 - a) Plan Especial aprobado definitivamente 28/12/00 del Sector nº 13.2 "Plaza de Armas"
 - b) Plan Especial aprobado definitivamente 25/09/96 del Sector nº 20 "Estación S. Bernardo"
 - c) Plan Especial aprobado definitivamente 29/07/94 del Sector nº 21 "Prado de S. Sebastián"

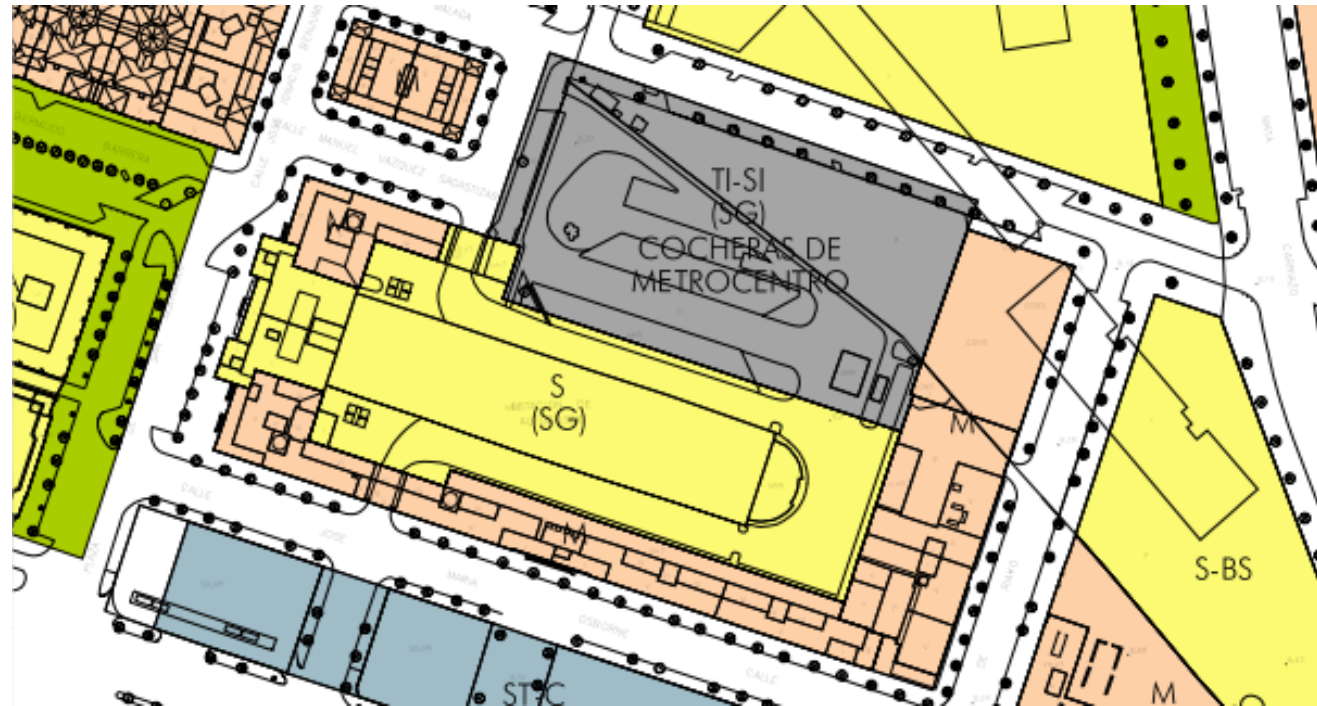
Esto quiere decir que no es de aplicación el Plan de Especial Protección Sector 20 a la propuesta presentada, que se regirá por el Plan General en vigor.

2.2.1 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.

Calificación: DOTACIONAL. TI-SI (SG) Transportes e Infraestructuras Básicas. Servicios Infraestructurales. Cocheras de METROCENTRO. Hoja 13-15 de los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. Se adjunta a continuación imagen de la zona:

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL VIVIENDA	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
TERCIARIO SERVICIOS TERCARIOS	E EDUCATIVO
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	D DEPORTIVO
ESTACIÓN DE SERVICIO	S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE CARÁCTER PRIVADO (*)
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SERVICIOS AVANZADOS	ESPACIOS LIBRES
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	PM PARQUE METROPOLITANO
	PU PARQUE URBANO
	ZV ZONAS VERDES
	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
	TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
	TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS
	TI-F FERROVIARIO
	TI-P PUERTO
	TI-AP AEROPUERTO
	TI-HP HELIPUERTO
	TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
	VIARIO PROPUESTO
	ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO



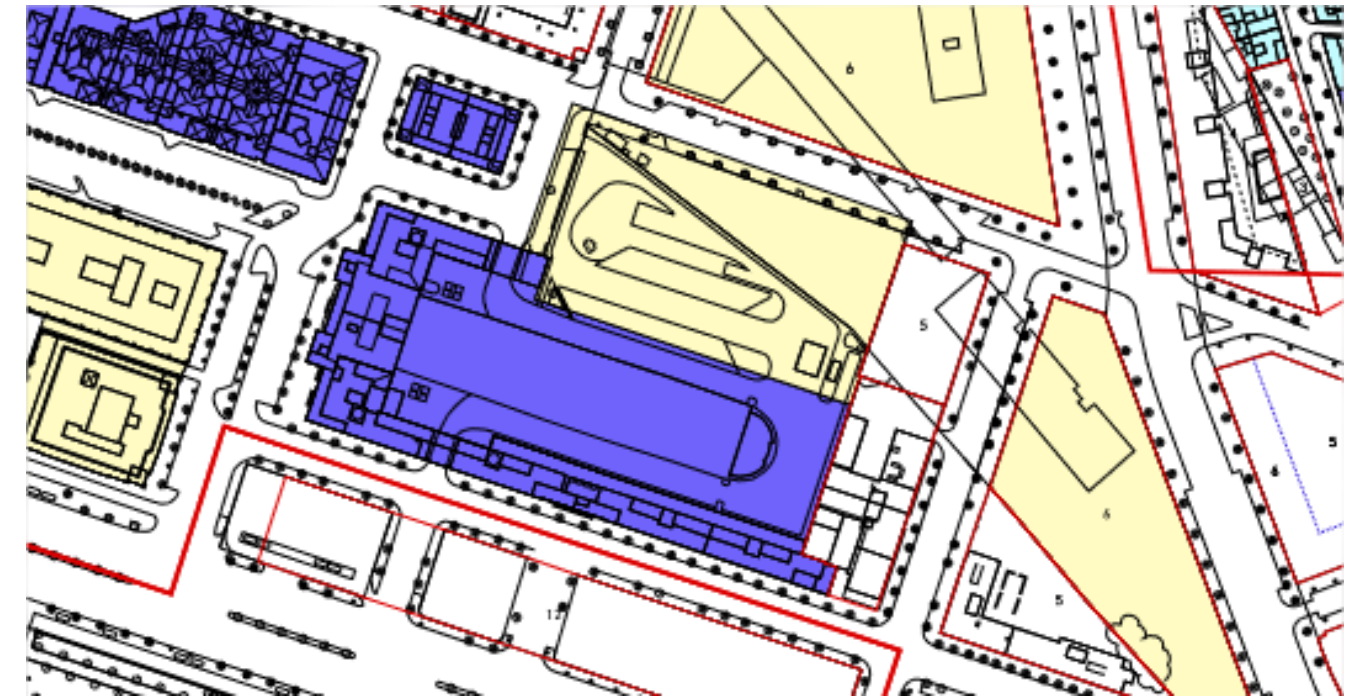
2.2.2 SISTEMA GENERAL (SG)

El Plan General en su Artículo 6.7.4 establece cómo se regulan los Sistemas Generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo VI del Plan General. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

2.2.3 ALTURA MÁXIMA:

Según se define en el plano *Conjunto Histórico: Catalogación y Alturas* del Plan General de Ordenación Urbanística: La altura de los equipamientos se establece según el artículo 10.2.13 de las Normas Urbanísticas.



ALTURAS	
2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
e	ALTURA ESPECÍFICA SEGÚN PLAN ESPECIAL DEL SECTOR
	ALTURA DEL EQUIPAMIENTO S/ ARTICULO 10.2.13 de las Normas Urbanísticas

Artículo 10.2.13 de las Normas Urbanísticas.

- De no existir determinación expresa por parte del Plan Especial o en su caso, cuando se trate de un ámbito sin Plan Especial, la altura de las edificaciones destinadas a equipamiento se ajustará a la establecida por el Plan General para las parcelas colindantes.

No obstante lo anterior, de forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento, o en su conveniencia para posibilitar una construcción de alto valor arquitectónico. Esta autorización se llevará a cabo mediante la formulación de un Estudio de Detalle, y en el que se acredite la necesidad y conveniencia de la actuación, su adecuado diálogo con el entorno en el que se

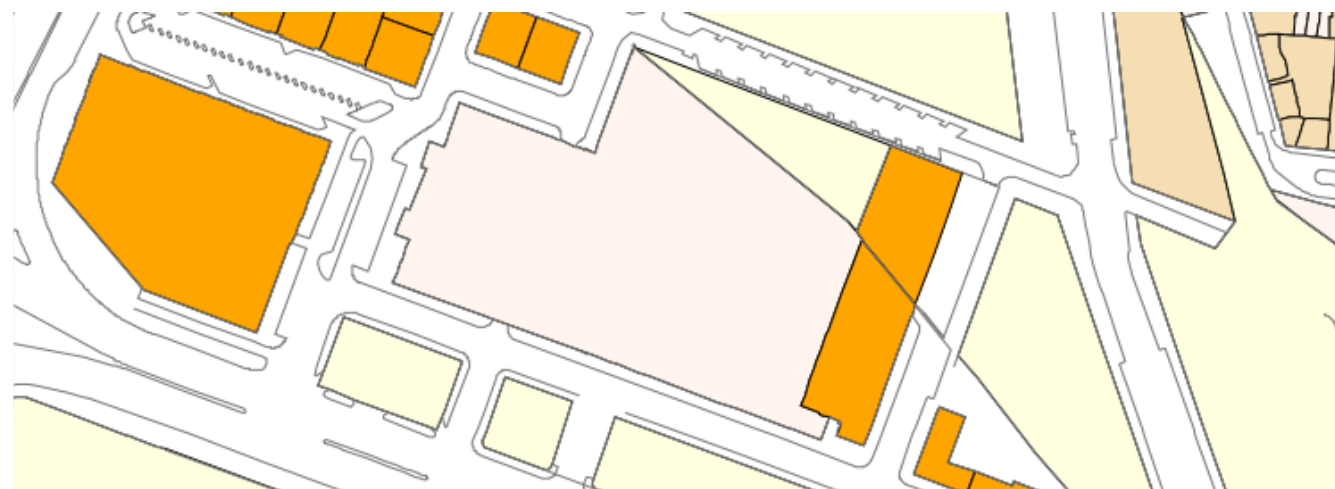
localice así como su contribución a la revitalización del Conjunto Histórico. En todo caso previamente a la aprobación del Estudio de Detalle por la Administración Urbanística Municipal deberá contarse con el informe favorable de la Administración autonómica competente en Protección del Patrimonio

Para la zona colindante se establece una altura máxima de 6 plantas (B+5).

Artículo 12.3.8. Altura de las edificaciones, en zona de Edificación en Manzana

1. La altura de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana, cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del Artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.

El plano de ordenación pormenorizada de la zona (Hoja 13.-15) no establece número máximo de plantas. Según el punto 2 anterior, tomamos como número máximo de plantas las existentes en el entorno y que se reflejan además en el plano de información del PGOU (i 3.2):



Las viviendas del entorno tienen B+5 plantas.

$$B+5 = 4,50 + (5 \times 3,50 \text{ m}) = 22,00 \text{ m}$$

La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

El nuevo edificio propuesto tiene una altura de 19,50 m sin incluir el castillete de la escalera.

19,50 m < 22 m Se cumple con la altura máxima.

2.2.4 EDIFICABILIDAD

Art. 6.6.36 Condiciones particulares del uso de Servicios Infraestructurales (SI)

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

La Edificabilidad de la zona de ordenanzas es la correspondiente a Residencial Vivienda en Manzana (M). Esta edificabilidad se establece en función del siguiente artículo del PGOU:

Artículo 12.3.9. Edificabilidad y densidad máxima

En manzanas (M). La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edif. m ² t/m ² s
3	2,40
4	3,20
5	4,00
ó y más	4,80

Según el plano *ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN* (i 3.2) del Plan General de Ordenación Urbanística, la altura máxima de las viviendas de la zona es de 4-6 plantas.

La edificabilidad será entonces de 4 m²t/m²s

Según la Oficina Virtual del Catastro, la parcela tiene 5.879 m²

$$5.879 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 23.516 \text{ m}^2 \text{ techo}$$

Edificabilidad Máxima: 23.516 m²

Según la ficha del catastro, la parcela tiene actualmente una superficie construida de 9.719 m² sobre rasante.

La superficie construida del nuevo edificio que se proyecta es de 980 m².

$$\text{La superficie construida total de la parcela sería } 9.719 \text{ m}^2 + 980,00 \text{ m}^2 = 10.699 \text{ m}^2 < 23.516 \text{ m}^2$$

Por lo que no se supera la edificabilidad máxima permitida.