Toma de conocimiento por Resolución
nº 1751 de 16 MARZO 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo

AVANCE PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

MARZO

2023

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

INDICE

MEMORIA

1. **ANTECEDENTES.**
2. **OBJETO.**
3. **JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**
4. **ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.**
5. **AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.**
6. **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**
7. **PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

PLANOS

P. INFORMACIÓN

- **I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**
- **I.02. PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- **I.03. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**
- **I.04. AFECCIONES PATRIMONIALES.**
- **I.05. AFECCIÓN POR INUNDABILIDAD.**
- **I.06. DELIMITACIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

P. ORDENACIÓN

- **O.01. CALIFICACIÓN Y USOS.**
- **O.02. ALINEACIONES Y RASANTES.**
- **O.03. INSERCIÓN EN EL ENTORNO.**

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1. ANTECEDENTES

En ejecución de las determinaciones del Plan Especial Alameda-Feria, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1983, fue expropiado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un conjunto de inmuebles situados entre las calles Divina Pastora y Arrayán para implantar en dichos terrenos un equipamiento público escolar cultural.

El expediente de expropiación afectó a las parcelas hoy día identificadas por las referencias catastrales 5435008TG3453E0001YX, 5435009TG3453E0001GX, 5435046TG3453E0001PX, 5435049TG3453E0001FX, 5435075TG3453E0001YX y 5435076TG3453E0001GX; y culminó con la formalización de las correspondientes Actas de Pago y Ocupación suscritas el 2 de abril de 1987.

Posteriormente, el Plan General del 87 calificó la parcela de Equipamiento Educativo público y la misma calificación le confirió el Plan General de 2006.

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en sentencia de 11 de diciembre de 2007 al recurso promovido por uno de los propietarios expropiados, concluyó que la obra legitimadora de la expropiación no se había llegado a ejecutar, reconociendo la viabilidad de la aplicación del art. 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, que justifica la reversión de dichos terrenos. En acatamiento de la sentencia, se consideró la reversión al estado anterior a la calificación como Equipamiento, es decir como residencial, que en el plan general vigente equivale a la calificación de Centro Histórico. Para ello, se redactó y tramitó el cambio de calificación mediante la Modificación Puntual 02_12, aprobándose definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de abril de 2018.

Las parcelas así calificadas han sido adquiridas por el Ayuntamiento de Sevilla, a excepción de la parcela 5435046TG3453E0001PX, y su inscripción registral culminó en agosto de 2022.

Con la doble finalidad de atender las demandas de los colectivos vecinales del distrito Centro Histórico y avanzar en la ejecución local de los Objetivos de Desarrollo Urbano Sostenible de la ONU, que proponen el desarrollo de áreas de pulmones verdes en distritos con deficiencias, se llega al acuerdo político sobre los presupuestos municipales de 2020 de desarrollar una de estas áreas verdes sobre las fincas de titularidad municipal de Arrayán-Divina Pastora.

La parcela resultante se caracteriza por la irregularidad de sus bordes, consecuencia de provenir de un vacío de demolición. Este vacío cuenta con alineación exterior al norte con la calle Arrayán y al sur su alineación con el adarve histórico de acceso desde la calle Divina Pastora. La superficie total alcanza los 2.148 m2.

2. OBJETO

La firme propuesta de la administración local de implantar una zona verde en los terrenos municipales adquiridos provocaría un impacto considerable en la hacienda local al perder los aprovechamientos lucrativos que ostentan dichas fincas calificadas Centro Histórico.

Por este motivo, se localiza otra parcela municipal, esta vez en calle Torneo, que pueda absorber la edificabilidad procedente de Arrayán–Divina Pastora.

La parcela de equipamiento de calle Torneo, situada al norte de la antigua estación de Plaza de Armas y ubicada en el mismo barrio-ciudad que las del sector CH, se encuentra calificada por el Plan general como SIPS administrativo.

Con este traslado se podría alcanzar el equilibrio entre los intereses vecinales y la recuperación de unos aprovechamientos conforme al gasto ejecutado por el Ayuntamiento.

Se propone, por tanto, un plan de reforma interior con dos objetivos:

- Calificar de espacio libre público la parcela municipal de calle Arrayán-Divina Pastora.
- Trasladar la edificabilidad dimanada de la nueva calificación de espacio libre, a la parcela de equipamiento de calle Torneo,

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Espacio vacante de parcelas municipales Arrayán-Divina Pastora

Parcela municipal de calle Torneo

3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En virtud de la Disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad y del territorio en Andalucía (en adelante LISTA), referente a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

El artículo 29 de la LISTA define las actuaciones de reforma interior como aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Por ello se estima que el instrumento de ordenación urbanística detallada para desarrollar los objetivos que se pretenden es el plan de reforma interior.

Con respecto al procedimiento a seguir, la iniciativa para esta actuación de transformación urbana corresponde al Ayuntamiento de Sevilla, como titular de los suelos afectados.

Este documento de plan de reforma interior se redacta al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en vigor el 24 de diciembre de 2021. La competencia de su tramitación y aprobación corresponde al municipio en virtud del artículo 75 de la LISTA, al ser una innovación que no tiene incidencia supralocal.

Se inicia el procedimiento con la elaboración de este documento de Avance, pues según se establece en el artículo 77 de la LISTA, es preceptiva la aprobación de un Avance en los documentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

lo dispuesto en la legislación ambiental. Este Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de la tramitación ambiental.

En este sentido, el artículo 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que se encuentran sometidos a evaluación estratégica simplificada los planes de reforma interior, así como sus revisiones y modificaciones.

Una vez aprobado este documento de Avance, se someterá a información pública por un periodo no inferior a veinte días y tendrá la consideración de versión preliminar del plan en lo que respecta a la tramitación ambiental.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a la participación ciudadana en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

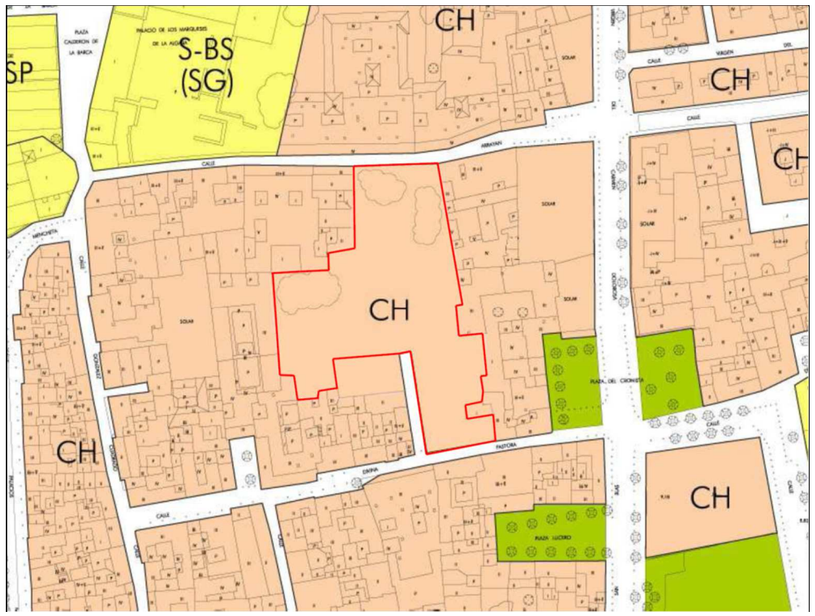
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito para la actuación de mejora urbana propuesta se corresponde con dos suelos actualmente vacantes en la ciudad que se localizan en el Distrito Casco Antiguo (DC). Estos suelos conforman un ámbito de reforma interior discontinuo y, siguiendo con la metodología utilizada por el PGOU como ámbito de intervención directa para localizar los equipamientos de proximidad, ambos se localizan en el barrio ciudad C-1 que se corresponde con la zona norte del Casco Antiguo.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, la premisa de la que parte la actuación es la de creación de un espacio libre público que enriquezca la oferta de zonas verdes del Conjunto Histórico. Para ello se delimita el ámbito de suelo municipal localizado entre las calles Arrayán y Divina Pastora. Este vacío cuenta con alineación exterior al norte con la calle Arrayán y al sur su alineación queda conformada por el adarve que se abre a la calle Divina Pastora (antigua calle Alcalá).

Conforme al PGOU vigente, y tras la modificación tramitada en cumplimiento de sentencia y aprobada el 4 de abril de 2018, dichos suelos están calificados actualmente como Centro Histórico.



Condiciones urbanísticas actuales de los suelos:

Parcelas Arrayán-Divina Pastora.

Calificación: Centro Histórico CH

Superficie total: 2.148 m2

Ocupación máxima: Sup – 0,33 Solar Teórico= 2.148 -0,33 x 1.802= 1.553,34 m2

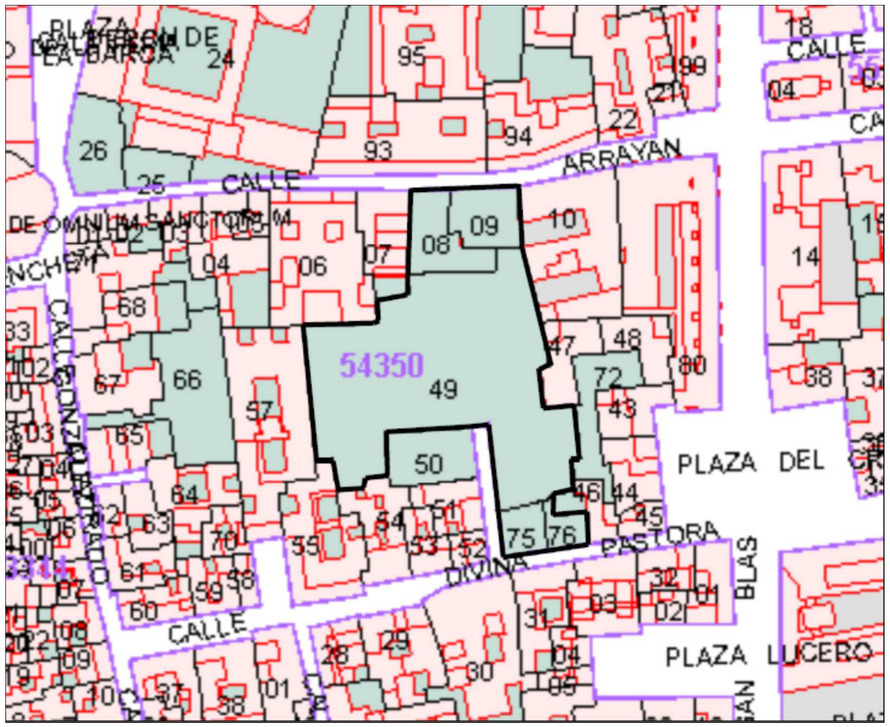
Altura: 3 plantas

Edificabilidad: 1.553,34 x 3 = 4.660 m2t

Nº Viviendas: 58 viviendas libres.

Esta delimitación la conforman las siguientes parcelas catastrales:

	PARCELA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)
1	5435049TG3453E0001FX	CL DIVINA PASTORA 27	1.667
2	5435009TG3453E0001GX	CL ARRAYÁN 18	156
3	5435008TG3453E0001YX	CL ARRAYÁN 16	182
4	5435075TG3453E0001YX	CL DIVINA PASTORA 29	83
5	5435076TG3453E0001GX	CL DIVINA PASTORA 31	60
Total			2.148



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO

Se adjuntan las fichas catastrales de todas las parcelas.

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5435008TG3453E0001YX

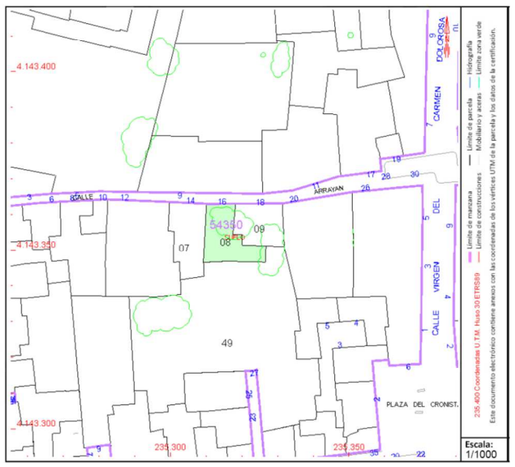
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARRAYAN 16 Suelo
41003 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 182 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5435049TG3453E0001FX

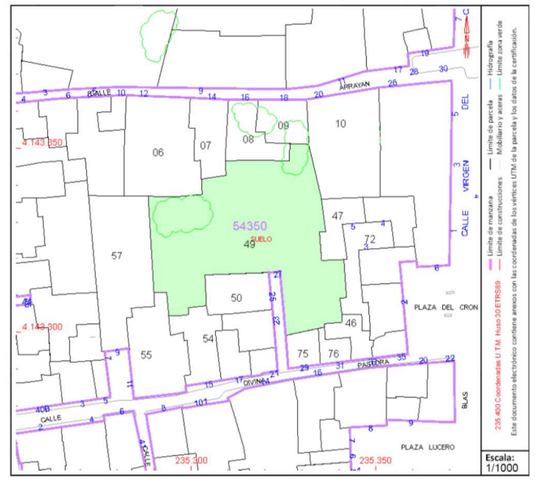
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DIVINA PASTORA 27 Suelo
41003 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.667 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5435009TG3453E0001GX

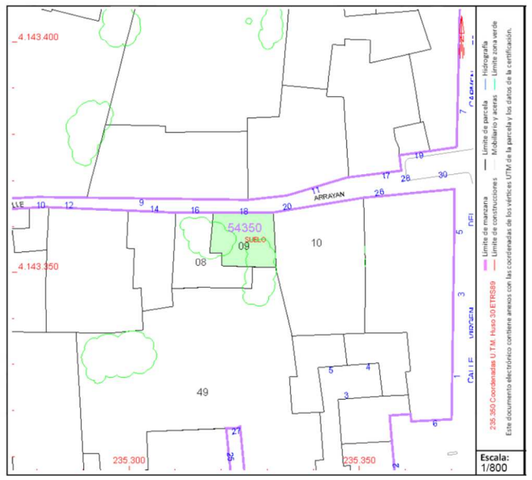
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARRAYAN 18 Suelo
41003 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 156 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5435075TG3453E0001YX

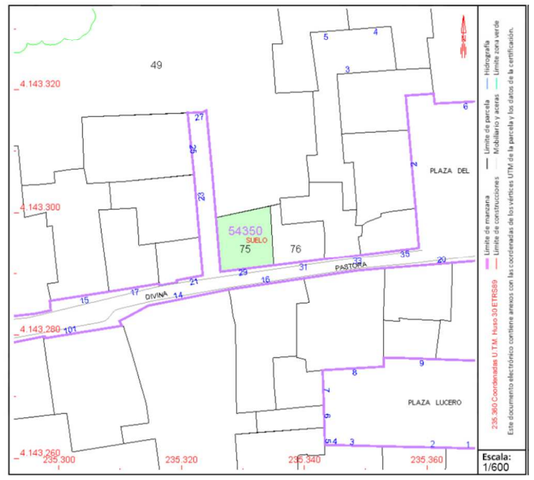
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DIVINA PASTORA 29 Suelo
41003 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 83 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5435076TG3453E0001GX

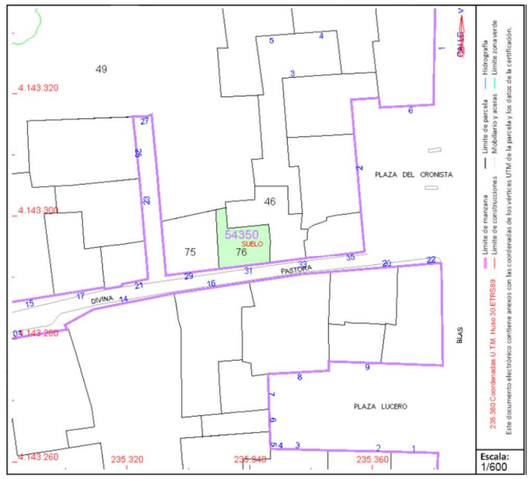
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DIVINA PASTORA 31 Suelo
41003 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 60 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



El ámbito de la actuación se completa con la parcela de equipamiento situada en la calle Torneo al norte de la antigua estación de Plaza de Armas. Esta parcela, calificada de equipamiento administrativo, se mantiene desde hace años vacante con un uso provisional de aparcamiento que le confiere un evidente aspecto residual en el borde del Conjunto Histórico.

Parcela calle Torneo

Calificación: SIPS- Equipamiento Administrativo

Superficie total: 4.658 m2

Esta delimitación la conforma en parte la siguiente parcela catastral:

	PARCELA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)
1	4128801TG3442N0001SD	CL TORNEO ESQ. SAN LAUREANO	3.400

Se adjunta la ficha catastral de dicha parcela, el ámbito del suelo de equipamiento se completa con suelo no catastrado.

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4128801TG3442N0001SD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORNEO ESQ. SAN LAUREANO APARC
41002 SEVILLA [SEVILLA]

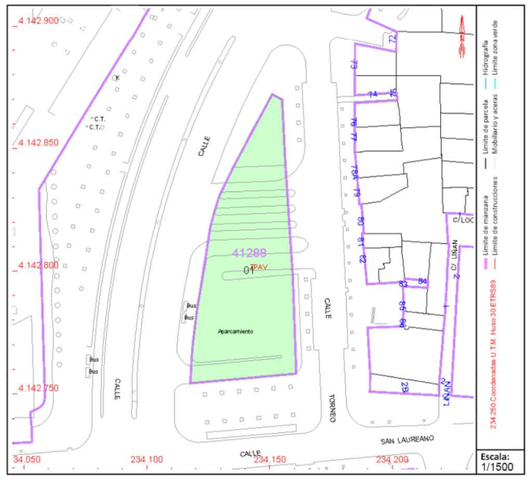
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 3.400 m2
Año construcción: 2009

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO		3.400

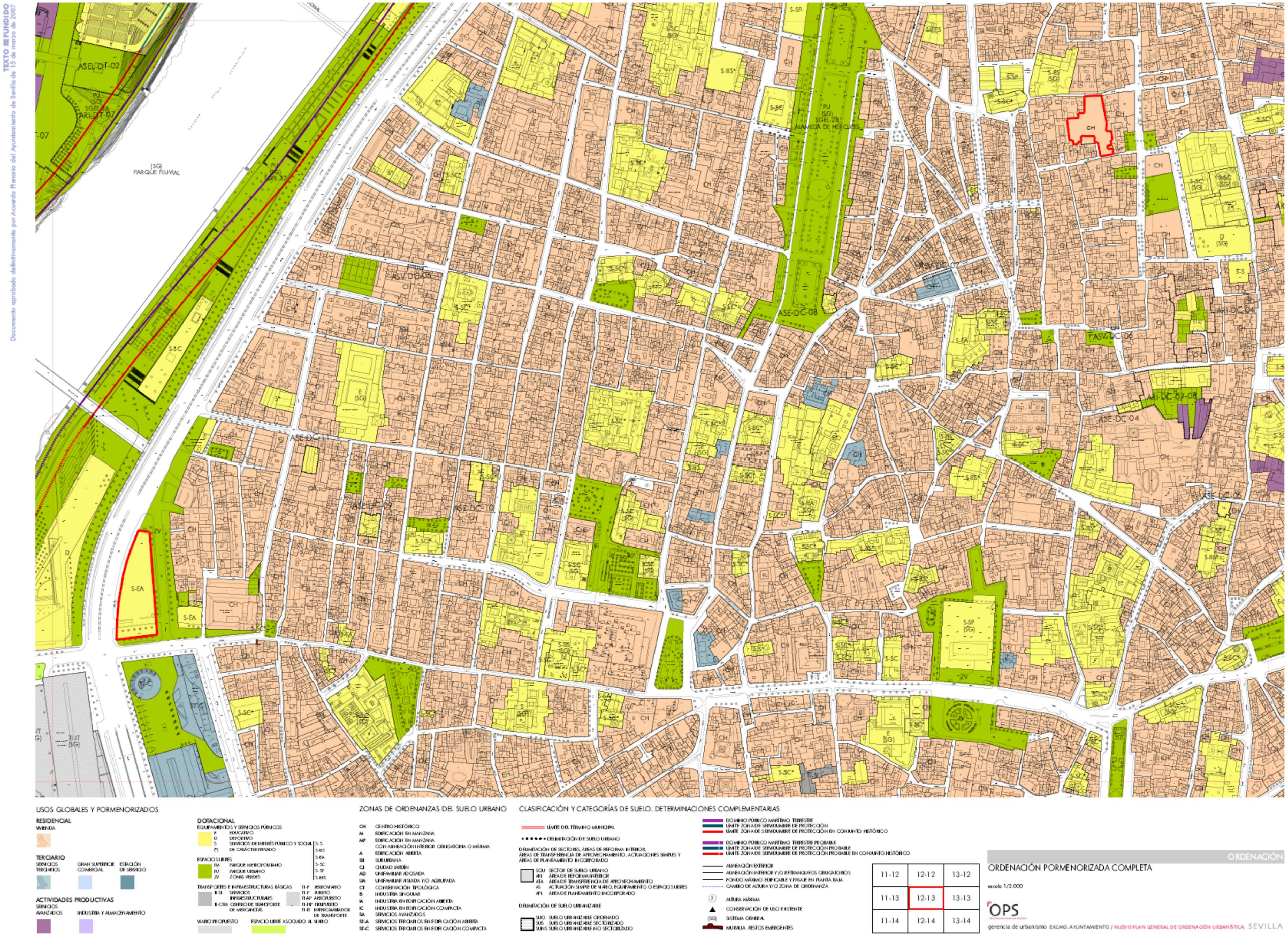
PARCELA

Superficie gráfica: 3.400 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanísmo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

5. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

La actuación propuesta no tiene implicaciones territoriales por desarrollarse en suelo urbano consolidado y no afectar a otros municipios ni a instrumentos de ordenación territorial.

No obstante, se valoran las siguientes afecciones:

Afecciones ambientales

La nueva redacción del artículo 40, apartado 4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tras la aprobación de la LISTA, es la siguiente:

> *4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
>
> *b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
>
> *c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

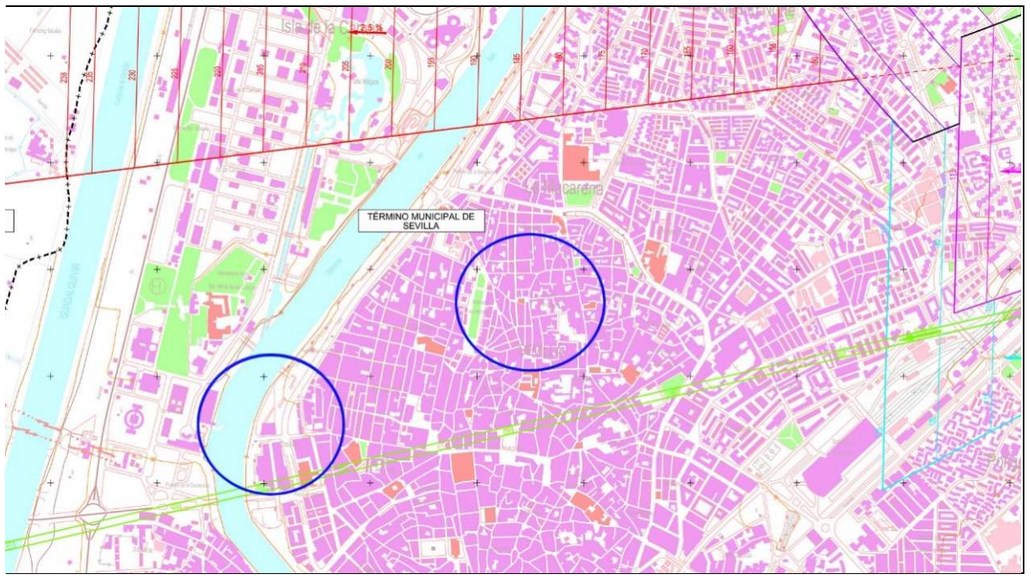
Por lo que este plan de reforma interior se redactará con evaluación ambiental estratégica simplificada y, como se ha citado anteriormente, este Avance tendrá la consideración de versión preliminar del plan en la tramitación ambiental.

Afecciones Aeronáuticas.

En líneas generales, y debido a la presencia en del Aeropuerto de Sevilla, casi todo el término municipal se encuentra afectado por alguna de sus servidumbres.

Servidumbres radioeléctricas y de aeródromo.

Los ámbitos de este plan de reforma interior no se encuentran afectados por las servidumbres radioeléctricas establecidas en el Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, como se puede comprobar en la siguiente imagen.



Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.

Servidumbres de operación.

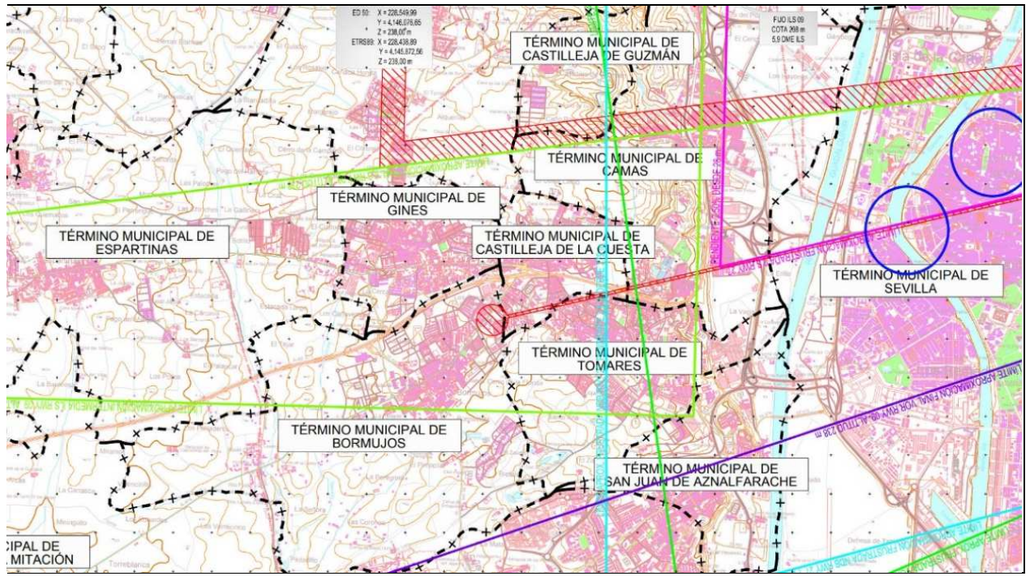
Sin embargo, sí se encuentran afectadas por las servidumbres de operación establecidas en dicho R.D., por lo que en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General, con carácter previo a la aprobación inicial se solicitará informe a la Dirección General de Aviación Civil.

Servidumbres acústicas

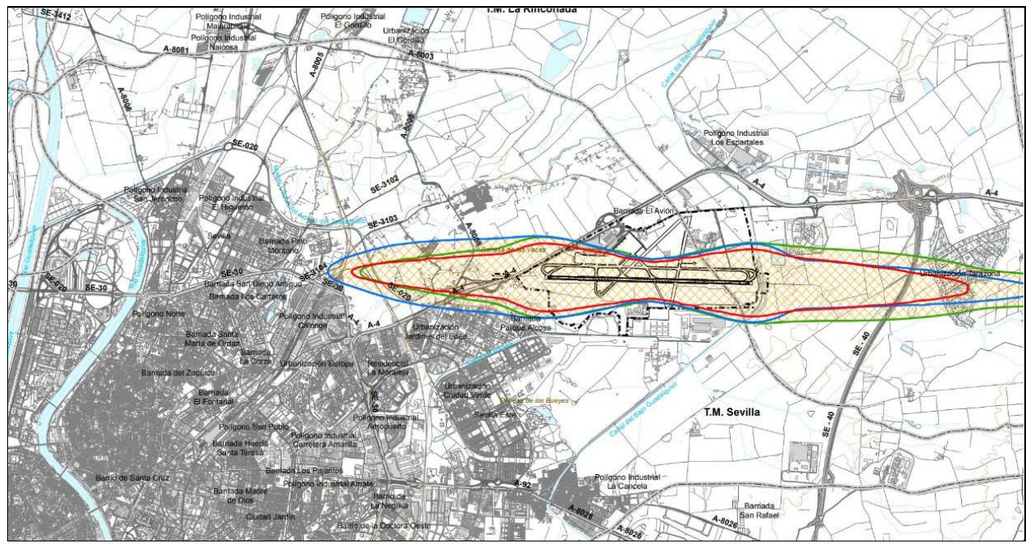
El Real Decreto 53/2018, de 2 de febrero, recoge la aprobación de las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto de Sevilla, su mapa de ruido, así como el plan de acción asociado a dichas servidumbres acústicas y al mapa estratégico de ruido correspondiente al año 2012, que se ha ido actualizando desde entonces. El ámbito de

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

esta actuación urbanística no se encuentra afectado por la huella de sonido del aeropuerto.



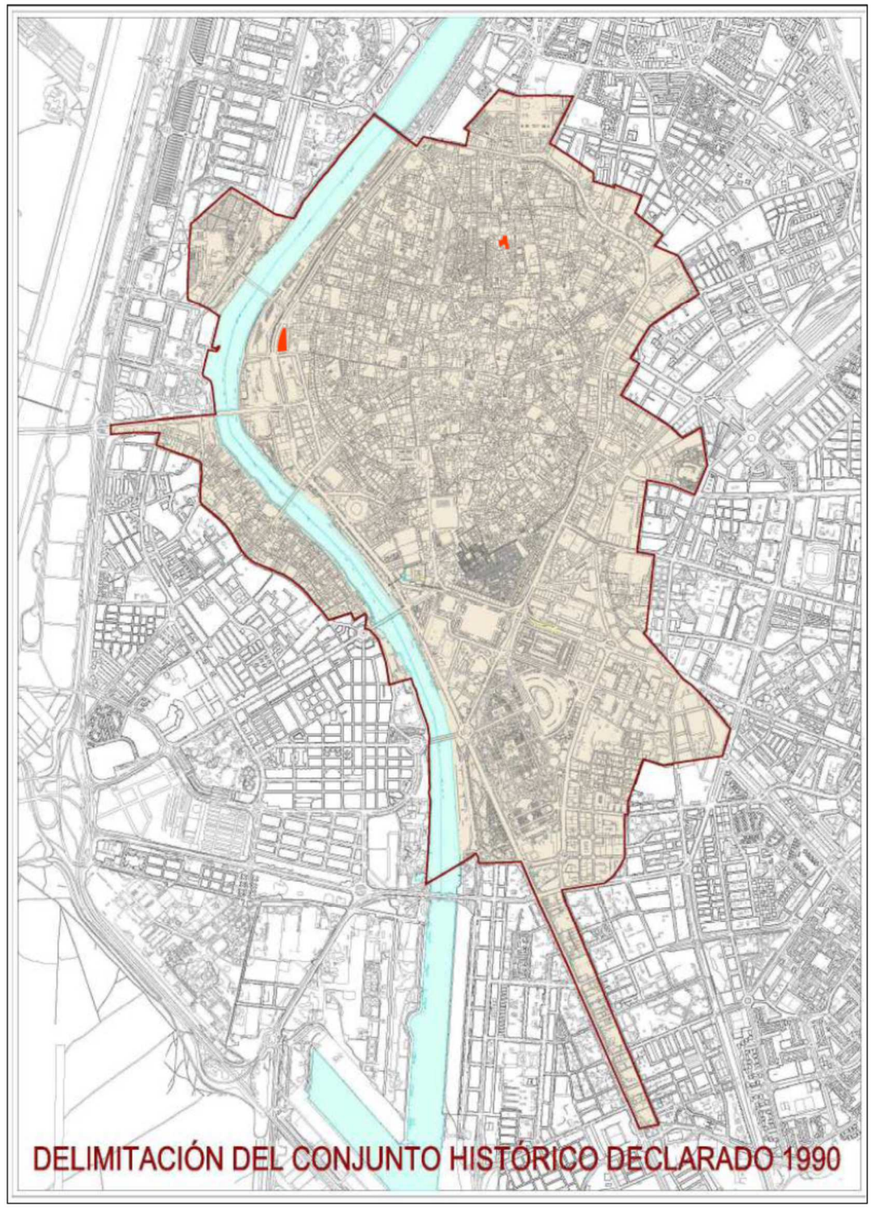
Servidumbres de operación



Servidumbres acústicas

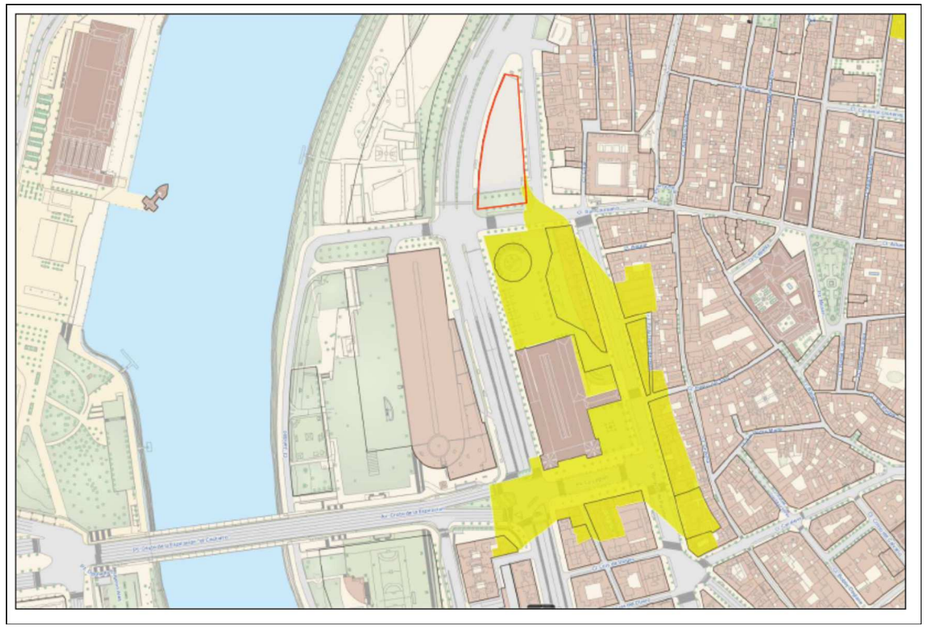
Afecciones patrimoniales

Ambos ámbitos del PRI se encuentran dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico, que fue aprobada definitivamente por Real Decreto 1339/1990 de 2 de noviembre.



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

Por otro lado, y como puede observarse en la siguiente imagen, la parcela de calle Torneo se encuentra afectada ligeramente por el entorno del BIC de Estación Plaza de Armas (Real Decreto 1380/1990, de 8 de noviembre).



Afecciones en materia de aguas.

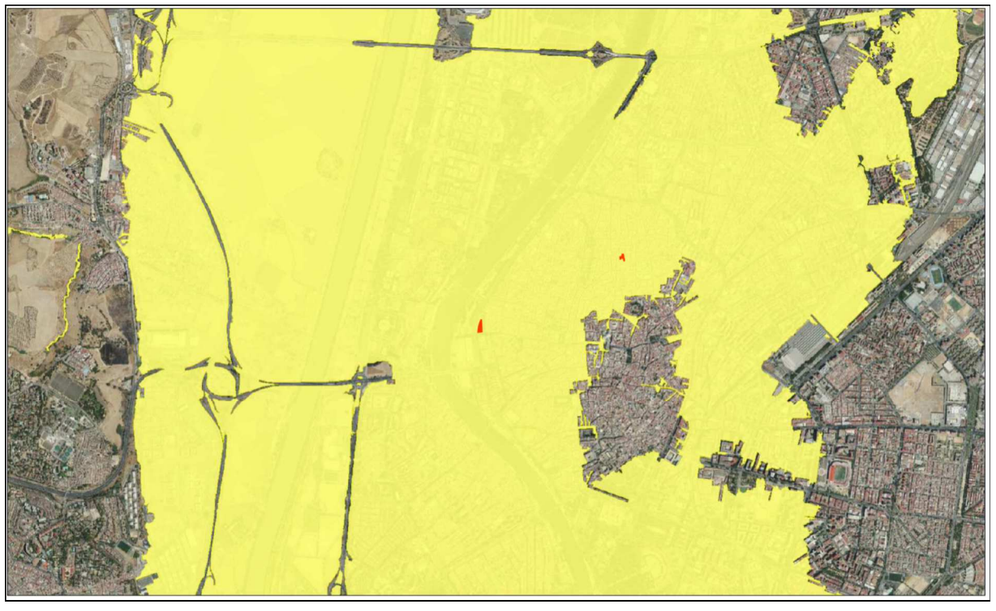
La legislación estatal básica vigente en materia hidráulica está constituida por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y su desarrollo reglamentario efectuado por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Dado que el municipio de Sevilla se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, la competencia en esta materia recae en La Confederación Hidrográfica de esta cuenca.

Con respecto al dominio público hidráulico, este PRI no afecta al dominio público ni a sus zonas de servidumbre o de policía. Sin embargo, se comprueba que en la cartografía del Sistema Nacional de Zonas Inundables las parcelas del sector quedan afectadas por la delimitación de zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

El Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, introducen el Artículo 14bis al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a limitaciones de usos del suelo en la zona inundable.

En él se indica que, en aquellos suelos que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta las condiciones enumeradas en dicho artículo.



No obstante lo anterior, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, deberá solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en cumplimiento de lo establecido en el art. 52 y siguientes del R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Por otro lado, el río Guadalquivir a su paso por este municipio tiene delimitación de Dominio Público Marítimo Terrestre, de forma previa a la aprobación definitiva del documento se deberá solicitar informe al Servicio Provincial de Costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

La localización de los sectores de este plan de reforma interior con el deslinde público marítimo terrestre del río Guadalquivir confirma que no lo afecta.

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se exponen a continuación una serie de alternativas analizadas con la finalidad de cumplir los objetivos propuestos. Todas ellas son razonables y técnicamente viables.

ALTERNATIVA 0

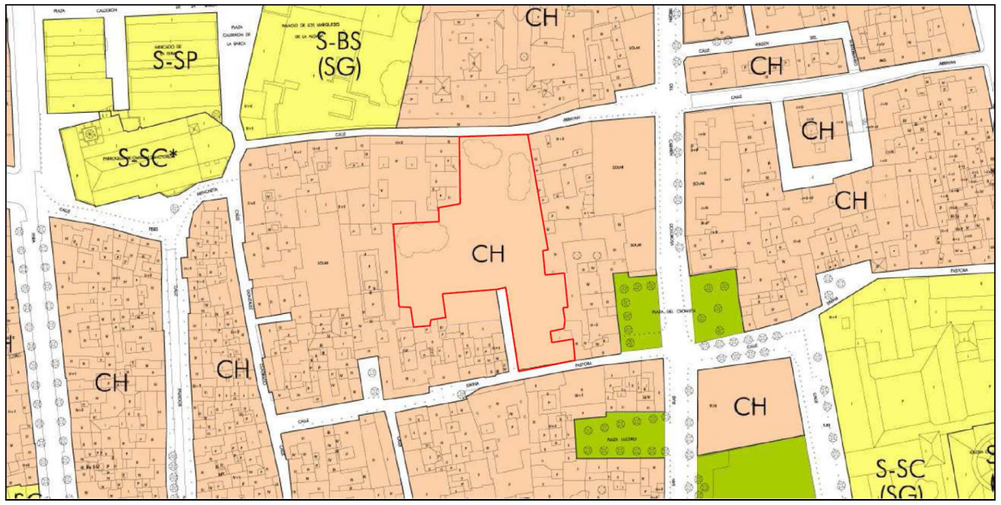
Esta primera opción es la de implantar el uso de espacio libre en la zona ubicada entre las calles Arrayán y Divina Pastora que, como se ha adelantado, se encuentran calificadas de Centro Histórico (CH). Las ordenanzas de esta calificación de suelo se establecen en el Capítulo II, del Título XII de las Normas Urbanísticas. El Art. 12.2.25., que regula las condiciones particulares de uso, en su apartado 5 admite como uso compatible el de Espacios Libres.

Así pues, la ejecución de esta clase de uso podría realizarse a través de un proyecto de obra sin necesidad de instrumento urbanístico.

Esta opción tendría como consecuencia inmediata la pérdida de la edificabilidad correspondiente a estas parcelas lucrativas. Hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento ha adquirido estos terrenos y que la pérdida de sus aprovechamientos provocaría un considerable impacto en la Hacienda Local.

En esta Alternativa 0 no habría lugar a modificación y la ordenación pormenorizada resultaría inalterable, aunque las parcelas residenciales tuviesen un uso efectivo de espacio libre.

ORDENACIÓN TRPGOU		
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO
Superficie	2.148 m2	4.658 m2
Calificación	Centro Histórico (CH)	SIPS-Administrativo (S-EA)
Edificabilidad	4.660 m2t	11.179 m2t-
Altura	3P	4P
Nº máx viviendas	58	-
Uso compatible	Espacios Libres públicos	Equipamientos



Área Arrayán – Divina Pastora

Área Torneo

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO

ALTERNATIVA 1

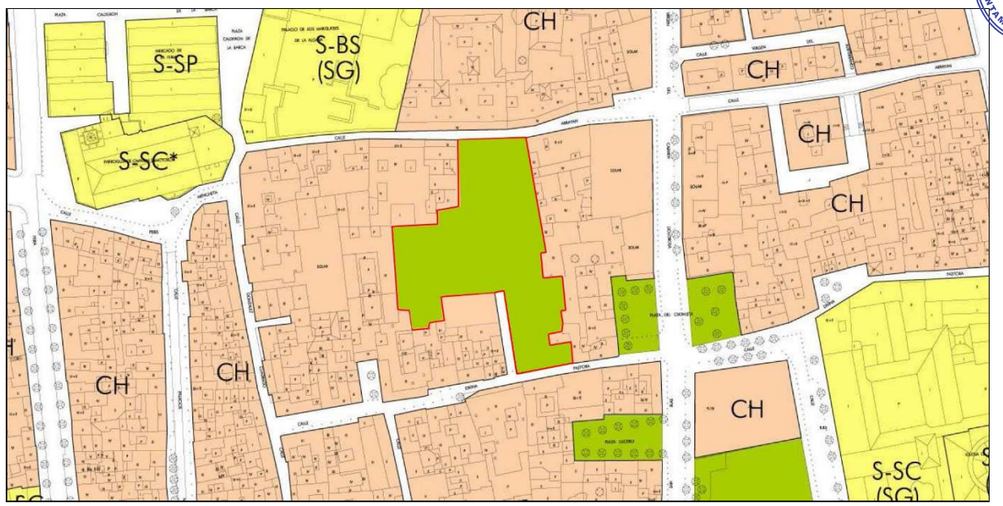
Se propone en esta opción calificar de Espacio Libre todas las parcelas municipales de Arrayán-Divina Pastora evitando, de esta forma, la revocabilidad del compromiso adoptado.

Por otro lado, se pretende recuperar la edificabilidad residencial correspondiente a las mismas al objeto de rentabilizar el gasto efectuado por el Ayuntamiento con su adquisición.

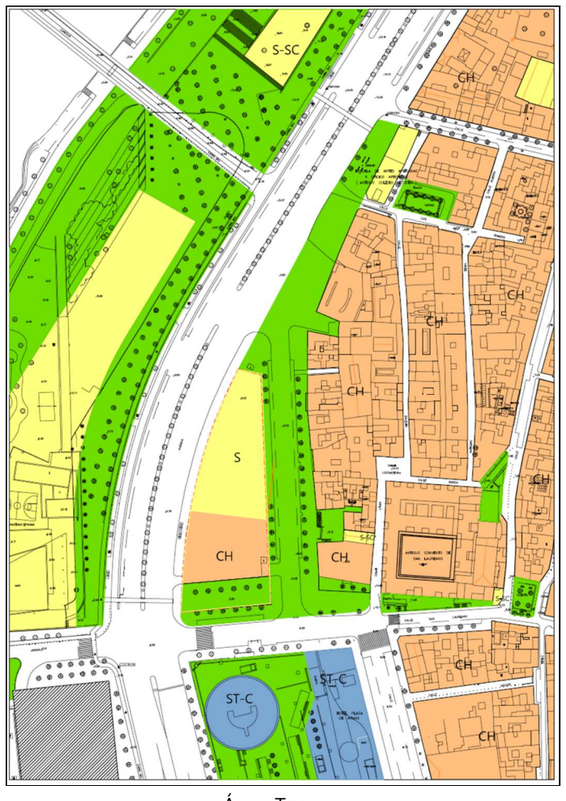
Para ello se localiza la parcela municipal de calle Torneo actualmente infrautilizada. Efectivamente, esta parcela de considerables dimensiones y calificada de SIPS administrativo, nunca ha sido ocupada excepto por un aparcamiento en superficie. Hasta el momento ninguna de las áreas municipales ha considerado necesaria su puesta en carga como equipamiento ni parece que lo vaya a ser a largo plazo (posiblemente a causa de su tamaño). Esta propuesta pondría en carga una parcela hasta ahora en desuso, por lo que se beneficiaría el paisaje urbano al recualificar el área.

La ordenación detallada para esta parcela urbanística incluiría tanto la superficie necesaria para acoger toda la edificabilidad residencial y destinarla a vivienda, como parte del equipamiento, por lo que los datos resultantes serían los siguientes.

ALTERNATIVA 1				
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO		
Superficie	2.148 m2	4.658 m2		
Calificación	Espacio Libre público	SIPS-Administrativo (S-EA)	2.510 m2	
		Centro Histórico	2.148 m2	4.660 m2t
Altura	-	4P		
Nº máx viviendas	-			58



Área Arrayán – Divina Pastora



Área Torneo

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ALTERNATIVA 2

Como se ha mencionado anteriormente, en la actualidad la parcela de calle Torneo se ha convertido en un espacio residual con un uso provisional de aparcamiento que distorsiona la imagen de esta área consolidada.

Con esta alternativa 2 se trata de aprovechar la flexibilidad que ofrece la redacción de un PRI para ordenar el espacio, dotándole de usos que no solo respondan a las necesidades inmediatas que suponen el objeto de esta actuación urbanística, sino que articulen y conformen un verdadero hábitat urbano.

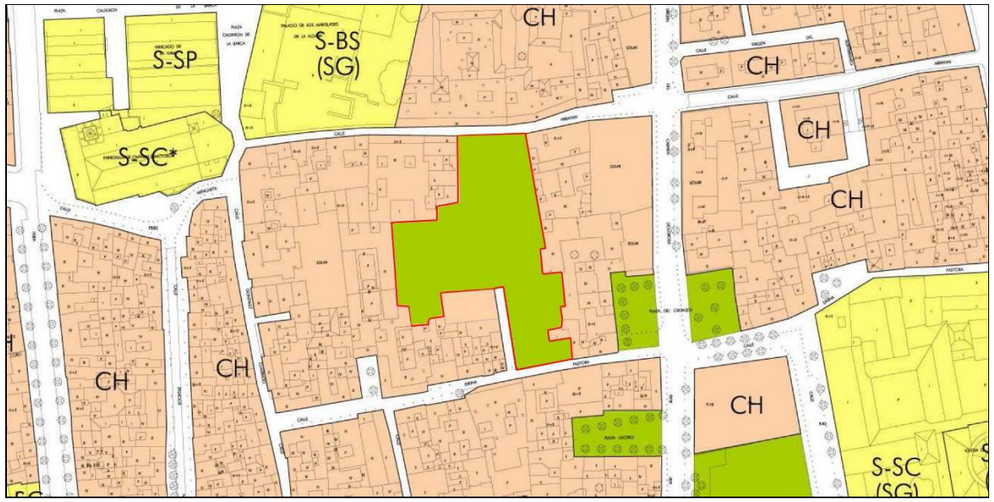
Para ello se introduce el uso de Espacio Libre, una dotación acorde con el entorno y que, a su vez, es capaz de colaborar con los itinerarios que discurren entre los distintos usos a implantar, facilitando la movilidad y la proximidad de actividades de expansión al conectar el Conjunto Histórico con la margen derecha del río.

La ordenación propuesta plantea un gran espacio libre donde las edificaciones se disponen conformando itinerarios flexibles; las edificaciones residenciales deben ser capaces de responder al programa de viviendas establecido y el equipamiento de proximidad, por su tamaño y ubicación, se adapta mejor a las peculiaridades y demandas de la zona de Centro Histórico.

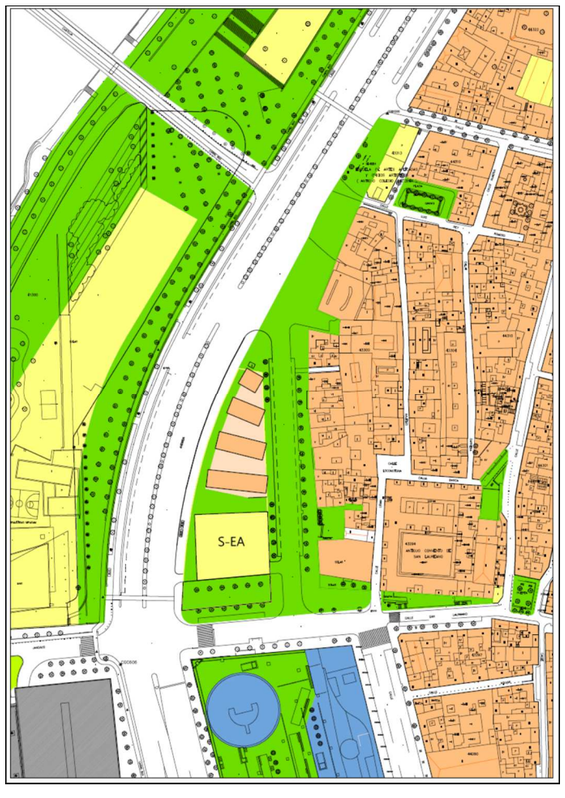
Aunque el PRI puede dar ordenanzas diferentes al respecto de la altura de la edificación, se opta por mantener en las parcelas residenciales las 4 plantas previstas actualmente en la ordenación pormenorizada del Plan General.

De esta forma, los datos urbanísticos de esta propuesta se serían.

ALTERNATIVA 2				
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO		
Superficie	2.148 m2	4.658 m2		
Calificación	Espacio Libre público	SIPS-Administrativo (S-EA)	1.400 m2	
		Residencial	1.546 m2	4.660 m2t
		Espacio Libre público	2.190 m2	
Altura	-	4P		
Nº máx viviendas	-			58



Área Arrayán – Divina Pastora



Área Torneo

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ALTERNATIVA 3

La iniciativa de la actuación urbanística de este PRI es del Ayuntamiento de Sevilla como propietario de los suelos implicados y como responsable de dar respuesta a los requerimientos de su población. Por ello, esta última alternativa suma a la anterior la propuesta de destinar la mitad de la edificabilidad residencial que se reubica en la parcela de calle Torneo a vivienda de protección.

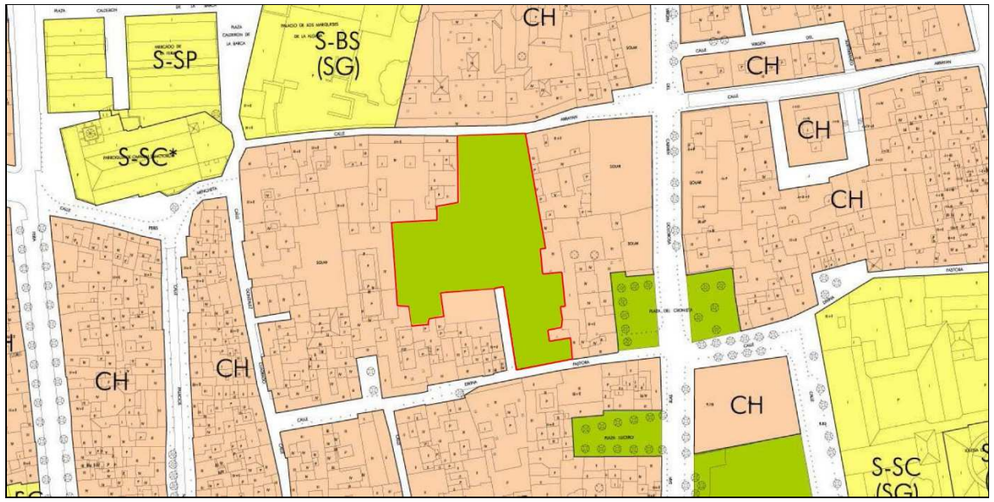
Como consecuencia de este nuevo objetivo, en el gran espacio libre se originan dos parcelas diferentes para las distintas categorías de vivienda, el espacio intersticial se esponja y se plantea otra ubicación del equipamiento, con escala más racional, que se califica como Sips genérico para hacer más versátil su posible utilización.

Se reparte la edificabilidad lucrativa al 50% entre la parcela R1, que se destinará a vivienda protegida, y la parcela R2 para vivienda libre. Al igual que en la alternativa anterior, se mantiene la altura de 4 plantas.

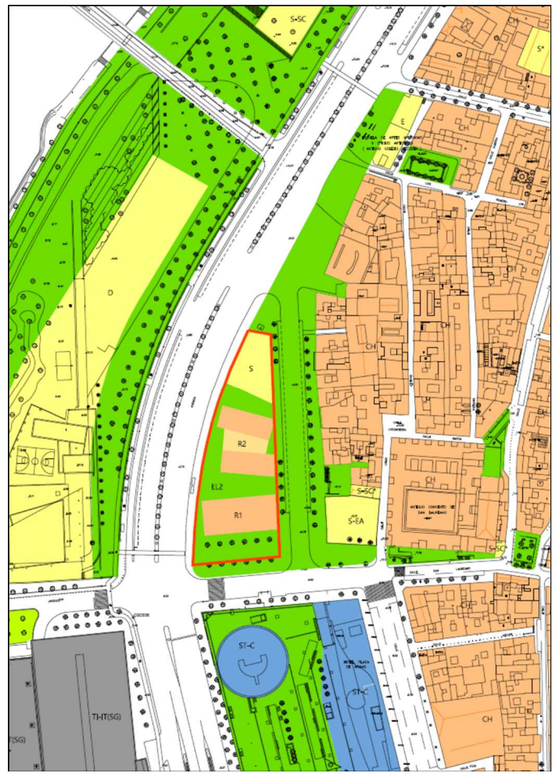
Los pasos libres intermedios proporcionan la permeabilidad óptima para conectar el Conjunto Histórico con el gran espacio de expansión que supone el Parque Urbano del Sistema General Dársena Margen Izquierda.

Esta alternativa ofrece los siguientes datos urbanísticos:

ALTERNATIVA 3				
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO		
Superficie	2.148 m2	4.658 m2		
Calificación	Espacio Libre público	SIPS	745 m2	
		Residencial R1 (viv. Protegida) R2 (viv. Libre)	 840 m2 975 m2	 2.330 m2t 2.330 m2t
		Espacio Libre público	2.098 m2	
Altura	-	4P		
Nº Viviendas	-			62 (29 VL + 33 VP)



Área Arrayán – Divina Pastora



Área Torneo

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA FINAL

Para la selección de la alternativa apropiada se han utilizado los siguientes tres criterios o grupos de criterios:

a- Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

b- Criterios urbanísticos.

- Criterio geográfico, valora la localización de los usos propuestos por el PGOU.
- Criterio de clase de suelo, en el sentido de que los suelos tengan la misma clasificación, suelo urbano.
- Criterio de necesidad e interés social.
- Criterio de economía, en el sentido de que la relocalización conlleve los mínimos costes adicionales a la actuación.
- Criterio de facilidad de gestión, valora que la operación se pueda llevar a cabo, en la medida de lo posible, de manera rápida y sencilla.

c- Criterios ambientales.

- Criterios relativos al factor consumo de suelo.
- Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua.
- Criterios relativos al factor contaminación atmosférica.
- Criterios relativos a los efectos de cambio climático.

A. Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

El objeto de esta área de transformación urbanística es calificar de espacio libre público la parcela municipal de calle Arrayán-Divina Pastora y trasladar la edificabilidad dimanada de dicha nueva calificación de espacio libre, a la parcela de equipamiento de calle Torneo, también de propiedad municipal.

La Alternativa 0 es la única que no cumple objetivos puesto que, aunque es cierto que se crea el nuevo espacio libre en el barrio, se desperdician los aprovechamientos de dichas parcelas con el consiguiente perjuicio a las arcas locales.

B. Criterios urbanísticos.

Se trata de evaluar la adecuación, desde el punto de vista urbanístico, de las distintas ordenaciones propuestas.

- Criterio geográfico. Se valora con este criterio la localización de los diferentes usos ordenados por el PGOU. Tres de las propuestas se apoyan en la parcela de calle Torneo para trasladar la edificabilidad y son dos las razones para esta elección; por un lado, la titularidad municipal de la misma y, por otro, su ubicación en el mismo barrio-ciudad que las parcelas de calle Arrayán. Se valora positivamente la mejora de la permeabilidad de los suelos en las alternativas 2 y 3, en el que el acceso rodado o peatonal resultará más fluido que en las alternativas 0 y 1, por la solidez de la manzana.
- Criterio de clase de suelo. Todas las opciones analizadas se localizan en suelo urbano consolidado y no se modifica su clasificación, tan solo la calificación. Todas las opciones apuestan por la regeneración del tejido urbano existente y no por el crecimiento en expansión.
- Criterio de necesidad e interés social. Este apartado valora el impacto que provoca la actuación en el área en la que se ubican. Evidentemente, la implantación de un espacio libre en un área dónde se ha reclamado por los vecinos, satisface a todos. Pero no hay que olvidar la recualificación de la parcela de Torneo, que lleva años sin consolidarse como equipamiento, por lo que se pone en duda su utilidad como tal o, al menos, la consideración de una superficie tan grande destinada a equipamiento de proximidad. Excepto al Alternativa 0, todas puntúan en este apartado.

  Sin embargo, en relación con el interés social, se debe considerar la alternativa 3 como la más valiosas de ellas, puesto que a lo expuesto anteriormente hay que sumar la inclusión de vivienda de protección en la propuesta.
- Criterio de economía. Los gastos generados para la hacienda local se concentran en las urbanizaciones de los dos sectores del PRI. El de calle Arrayán-Divina Pastora se limita a una urbanización de espacio libre local, mientras que el de calle Torneo incluirá, además, las infraestructuras necesarias para el equipamiento y las parcelas residenciales pues dicha parcela se encuentra actualmente sin uso.

Aunque, a primera vista, la alternativa 0 resultaría la más económica, hay que tener en cuenta la inversión realizada por el Ayuntamiento al adquirir unos suelos lucrativos con

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO

destino a residencial. Por ello, la recuperación total o parcial de dicha inversión es un aspecto a tener en cuenta en esta valoración económica.

- Criterio de gestión. Se valora la complejidad de la puesta en marcha de la innovación. Todas las posibilidades resultan, a priori, factibles de llevar a cabo mayor complicación, aunque evidentemente, las alternativas 1, 2, y 3, su puesta en marcha se prevé a más largo plazo en lo que respecta a la parcela de Torneo.

C. Criterios ambientales.

- Criterios relativos al factor consumo de suelo. Las alternativas analizadas consumen la misma cantidad de suelo, puesto que no se clasifica suelo urbano en ninguna de ellas.
- Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua. El consumo de agua generado es el de la población de las viviendas, el PRI no aumenta el número de viviendas puesto que se limita a respetar las derivadas de los suelos de Arrayán. Solo la alternativa 3, al incluir viviendas de protección, aporta un mayor número de viviendas, 4, cantidad despreciable en el volumen de consumo de agua de partida.

Con respecto a la contaminación del agua, ninguna de las alternativas tiene efectos negativos sobre el acuífero.

- Criterios relativos al factor contaminación atmosférica. Al igual que en el apartado anterior, al ser nulo el aumento de población, los posibles efectos contaminantes no se alteran. Todo lo contrario, todas las propuestas (en mayor o menor medida) incorporan suelo para espacio libre a la ordenación del tejido urbano por lo que su presencia será un factor paliativo de la contaminación existente.
- Criterios relativos a los efectos de cambio climático. Ninguna de las alternativas planteadas introduce nuevos elementos que puedan aumentar el riesgo de inundaciones, deslizamiento de tierras, ... ni implican emisiones que afecten al efecto invernadero. Es decir, estos no se verán alterados por el desarrollo los suelos.

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVAS			
	0	1	2	3
CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	**0**	**2**	**2**	**2**
URBANÍSTICOS	**2**	**4**	**5**	**6**
GEOGRÁFICO	1	1	1	1
CLASE DE SUELO	1	1	1	1
NECESIDAD/INTERÉS SOCIAL	0	1	1	2
ECONÓMICO	0	1	1	1
FACILIDAD DE GESTIÓN	1	1	1	1
AMBIENTALES	**4**	**4**	**4**	**5**
CONSUMO DE SUELO	1	1	1	1
CONSUMO/CONTAMINACIÓN AGUA	1	1	1	1
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	1	1	1	2
CAMBIO CLIMÁTICO	1	1	1	1
VALORACIÓN GLOBAL	**6**	**10**	**11**	**13**

0 = se valora negativamente.
1 = se valora positivamente.
2 = posee un valor extra.

En base al anterior análisis, se considera que la más adecuada, desde la mayoría de los criterios analizados es la ALTERNATIVA 3, siendo esta la que se propone en este Avance.

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La premisa de la que parte la actuación es la creación de un espacio libre público que enriquezca la oferta de zonas verdes del Conjunto Histórico.

Para la definición de este nuevo pulmón verde en el Centro Histórico de la ciudad se ha señalado el solar ubicado entre las calles Arrayán y Divina Pastora como el más idóneo para su ubicación, por sus grandes dimensiones, por ser ya en buena parte municipal y por ser, prácticamente, la única alternativa.

La parcela en cuestión se caracteriza por la irregularidad de sus alineaciones que confirma el hecho de que se trata de un espacio definido en el vacío de la demolición. Este vacío cuenta con alineación exterior al norte con la calle Arrayán y al sur su alineación queda conformada por el adarve que se abre a la calle Divina Pastora (antigua calle Alcalá). Estas últimas alineaciones se encuentran recogidas en el "Catálogo de Planos Históricos de la Ciudad de Sevilla. Alineaciones pertenecientes a la segunda mitad del siglo XIX y siglo XX".

Los suelos calificados como Centro Histórico (CH) admiten como uso compatible (entre otros) el uso de Espacios Libres en virtud del Art. 12.2.25. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, por lo que no sería necesario realizar ninguna actuación de transformación urbanística para llevar a cabo la ejecución del espacio verde que se pretende.

La edificabilidad remanente en este suelo que supone la nueva calificación de espacio libre, se propone trasladarla a la parcela de equipamiento situada en la calle Torneo al norte de la antigua estación de Plaza de Armas. Esta parcela, calificada de SIPS de carácter administrativo, lleva vacante muchos años y con un uso provisional de aparcamiento que le confiere un aspecto residual. Esto demuestra que la calificación actual de la parcela no responde a una necesidad de la ciudad.

Para la actuación descrita se delimita una actuación de reforma interior cuyo ámbito engloba ambos suelos, calificando los suelos de la calle Arrayán como espacio libre y distribuyendo los usos dotacionales de equipamiento y espacio libre con el uso residencial en la parcela de la calle Torneo. De la edificabilidad residencial, el 50% se propone destinarla a vivienda protegida.

ORDENACIÓN TRPGOU		
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO
Superficie	2.148 m2	4.658 m2
Calificación	Centro Histórico (CH)	SIPS-Administrativo (S-EA)
Altura	3P	4P
Edificabilidad	4.660 m2t	-
Nº Viviendas	58 VL	-

ORDENACIÓN PRI PROPUESTO		
PARCELA	ARRAYÁN	TORNEO
Superficie	2.148 m2	4.658 m2
Calificación	Espacio Libre público	SIPS-Administrativo (S-EA) Espacio Libre público Centro Histórico
Altura	-	4P
Edificabilidad	-	4.660 m2t
Nº Viviendas	-	62 (29 VL + 33 VP)

Siendo clara la ordenación de la totalidad de los suelos situados entre las calles Arrayán y Divina Pastora, el PRI se centra en la ordenación pormenorizada de los suelos de la calle Torneo. La parcela se caracteriza por su localización en el límite del centro histórico, a orillas de río y a pie de una de las principales arterias de la ciudad donde se está llevando a cabo una importante renovación de la urbanización con nuevas zonas ajardinadas y nuevo arbolado con el objetivo de recuperar un espacio de enorme relevancia para la ciudad y abrir aún más la ciudad al río.

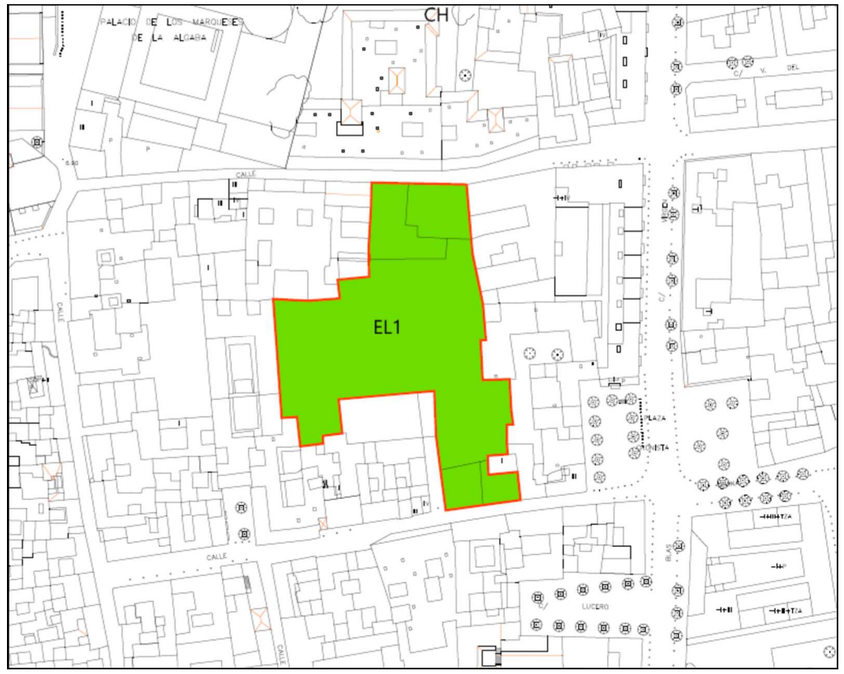
Se plantea resolver una porción de ciudad mediante una ordenación que haga de elemento integrador, que ponga en comunicación los usos dotacionales a orillas del río con los usos residenciales del centro histórico generando un tejido urbano permeable en el que se intercalan los espacios públicos abiertos y accesibles con las edificaciones.

Sobre el vacío urbano con gran presencia visual, la ordenación estudia el carácter que debe tener la actuación en la ciudad, que continúe con la ordenación próxima, con el

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

paisaje urbano, el parque y con la importancia del viario a la que da fachada. No se trata únicamente de desarrollar un programa de viviendas para recuperar la edificabilidad perdida en los suelos de las calles Arrayán y Divina Pastora, sino de aprovechar la capacidad de la ordenación para articular el espacio urbano en beneficio de la ciudad.

Todos estos objetivos se han conseguido a partir de la creación de un espacio libre en el que se insertan los diferentes usos que dinamizan el ámbito. Las edificaciones se disponen como elementos generadores de espacios urbanos que desarrollan la edificabilidad necesaria para el programa de viviendas propuesto e incorporan un equipamiento de proximidad más acorde a las necesidades del centro de la ciudad.

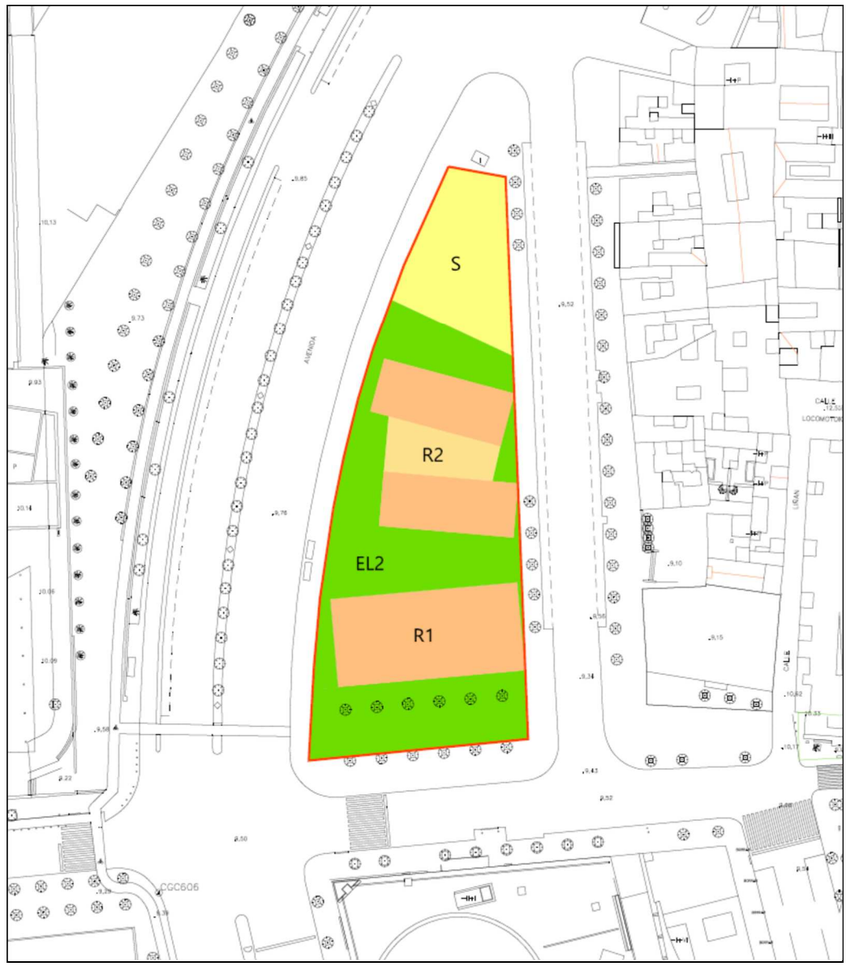


ÁMBITO	Calificación	Superficie	Edificabilidad	Nº viv.
Arrayán-Divina Pastora	Espacio Libre EL1	2.148 m2	-	-
Torneo	Espacio Libre EL2	2.190 m2	-	-
	Equipamiento S	745 m2	Conforme NNUU	-
	Vivienda Libre R2	975 m2	2.330 m2t	29
	Vivienda Protegida R1	748 m2	2.330 m2t	33
Total Suelo Ordenado		**6.806 m2**	**4.660 m2t**	**62**

Esta diversidad de usos cualifica este último espacio, que se mantiene actualmente vacante con un uso provisional de aparcamiento confiriéndole a esta parcela en el borde del Conjunto Histórico un evidente aspecto residual.

La composición se inicia dando continuidad al espacio libre que se localiza al este de la actuación y pendiente aún de reurbanizar como espacio público peatonal con acceso únicamente a los garajes de los usos residenciales. Este espacio libre se abre entre las edificaciones hasta llegar a la calle Torneo y al río. De esta forma se encadenan los espacios públicos con los edificios.

Para estas edificaciones se mantiene la altura de 4 plantas establecida por el PGOU para el Conjunto Histórico en el sector de protección 12.1 Plaza de Armas.



Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLANOS

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

NO8DO

ÁMBITO PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN

AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

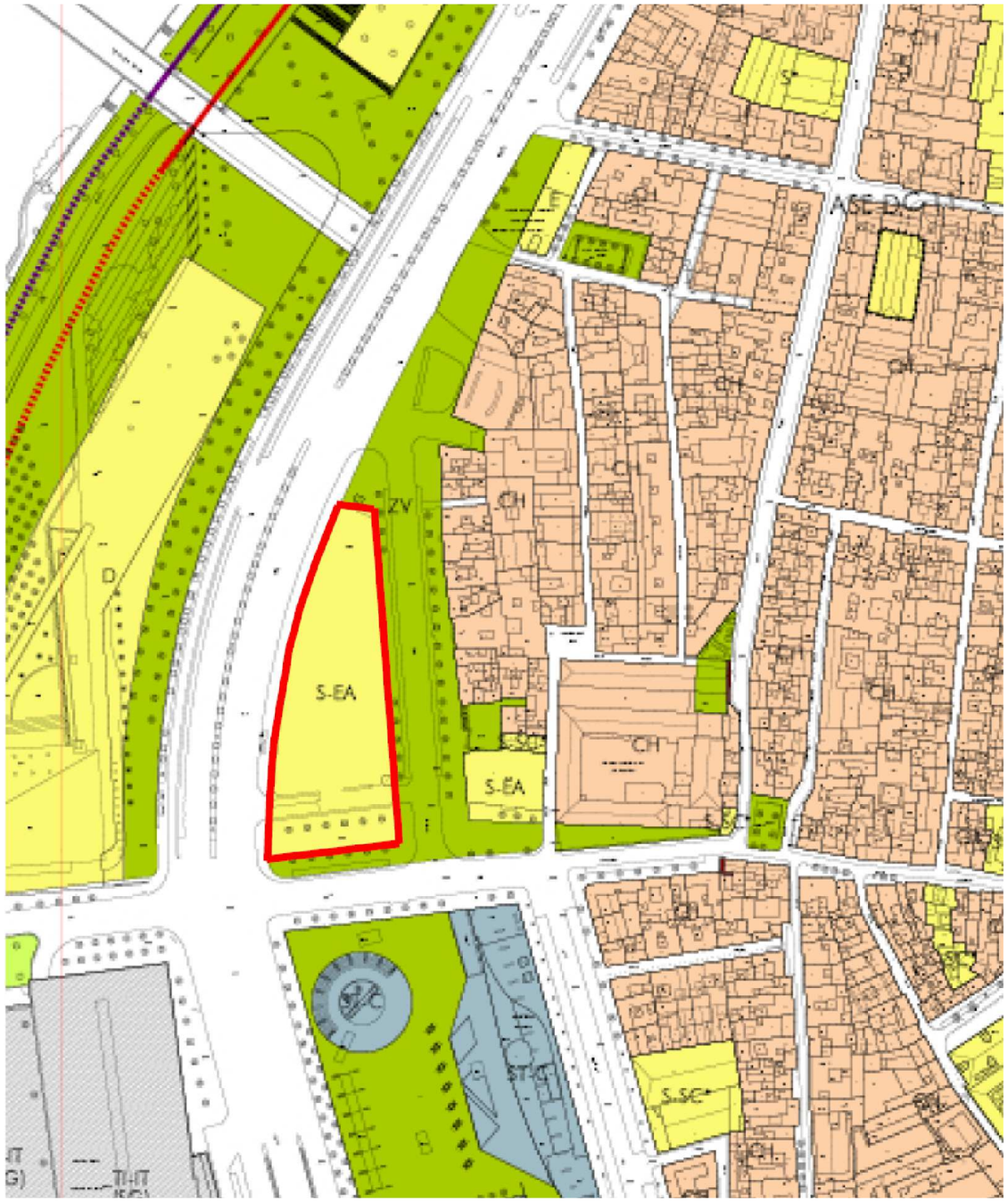
NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

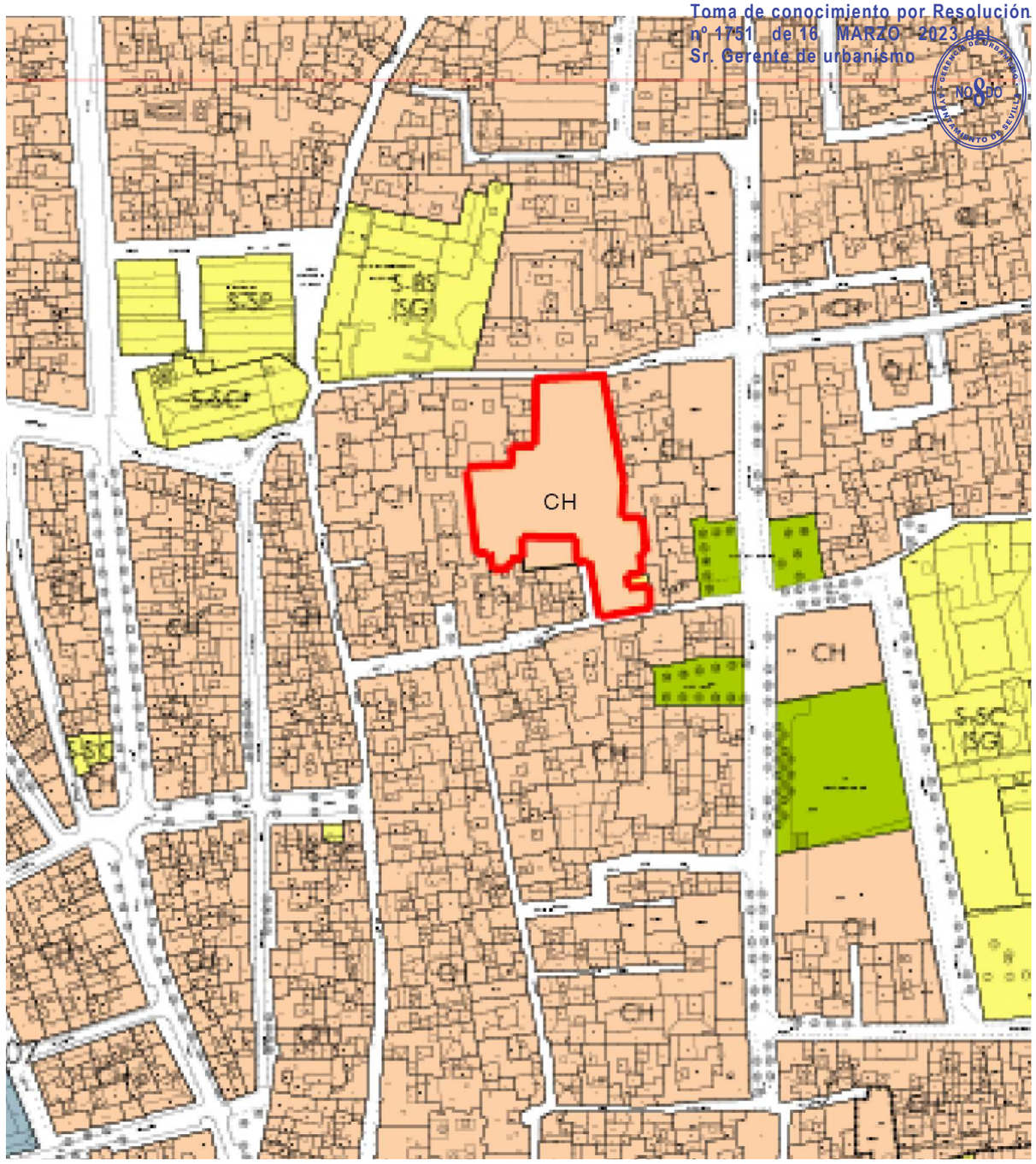
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
I.01 SITUACIÓN Y ÁMBITO.	MARZO 2023	S/P

Toma de conocimiento por Resolución
nº 1751 de 16 MARZO 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

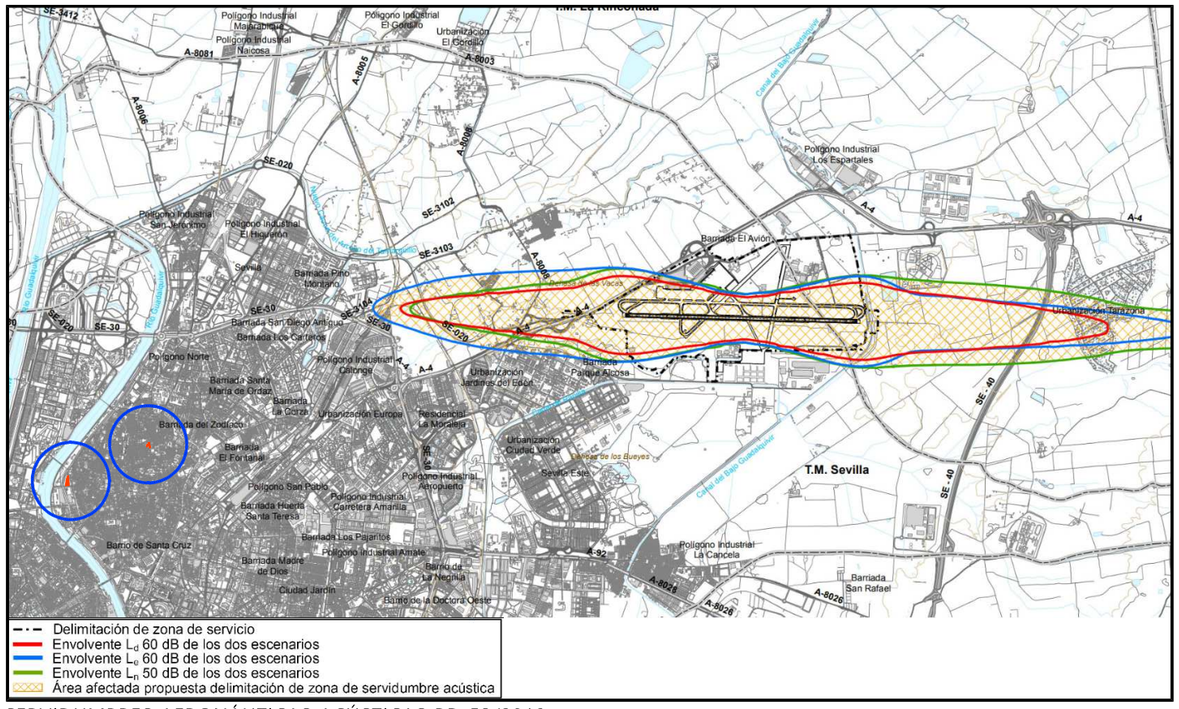
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

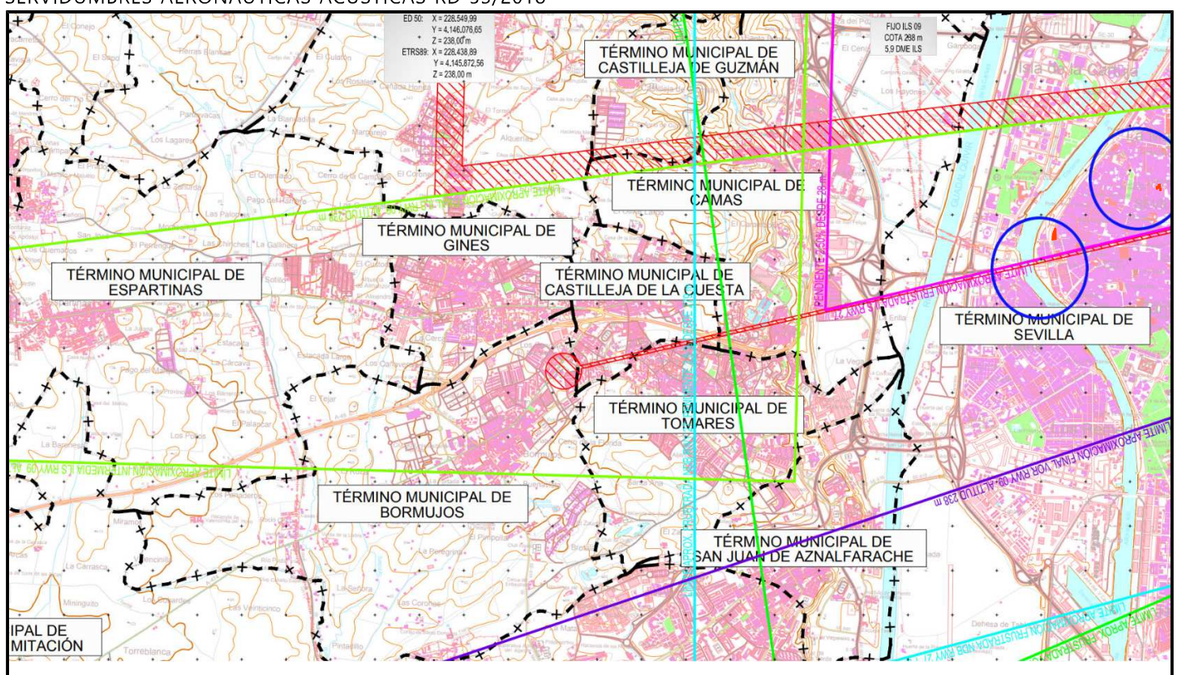
PLANO	FECHA	ESCALA
I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE	MARZO 2023	SP

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

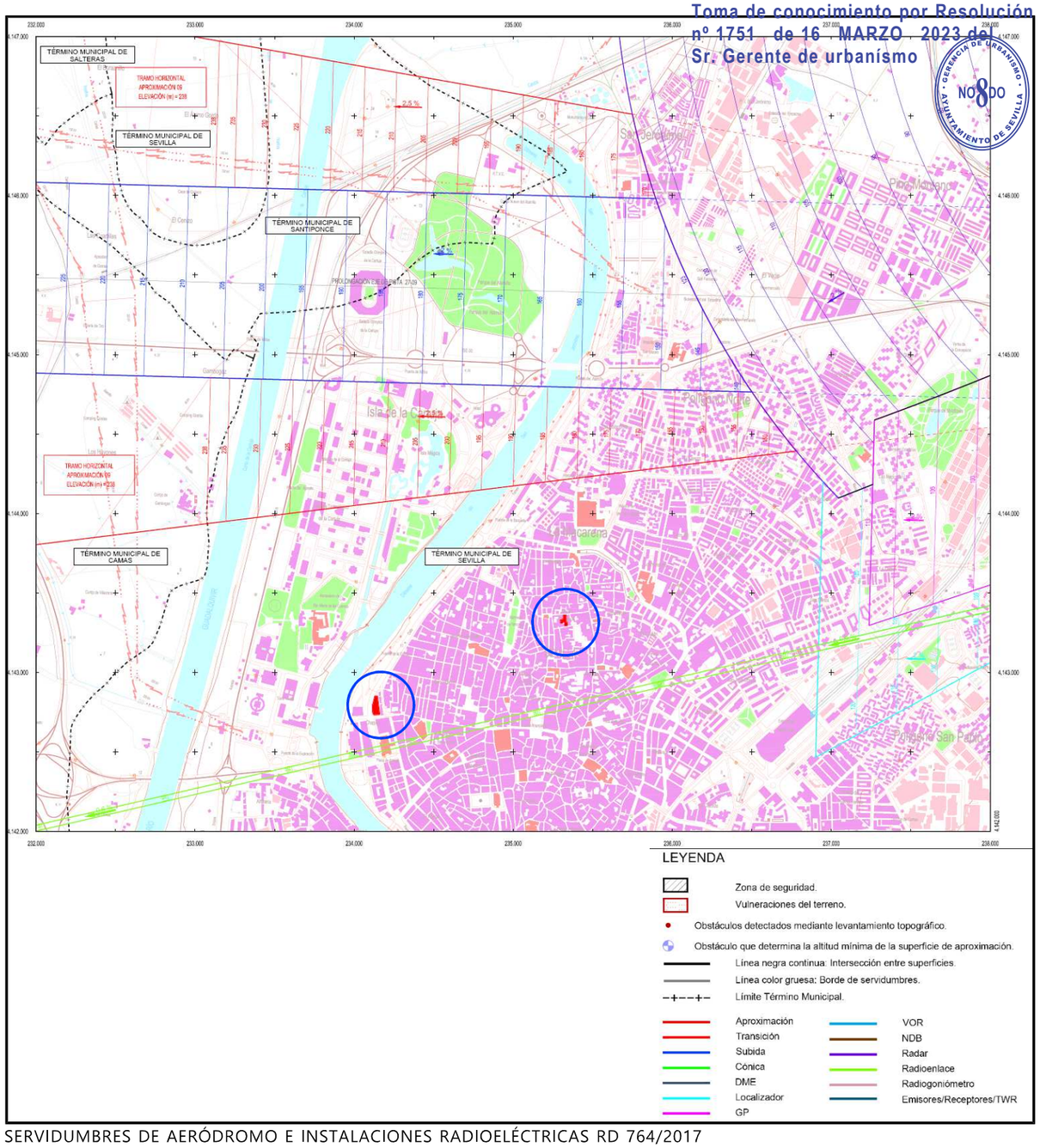
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS RD 53/2018



SERVIDUMBRE DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES RD 764/2017



SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS RD 764/2017

AVANCE

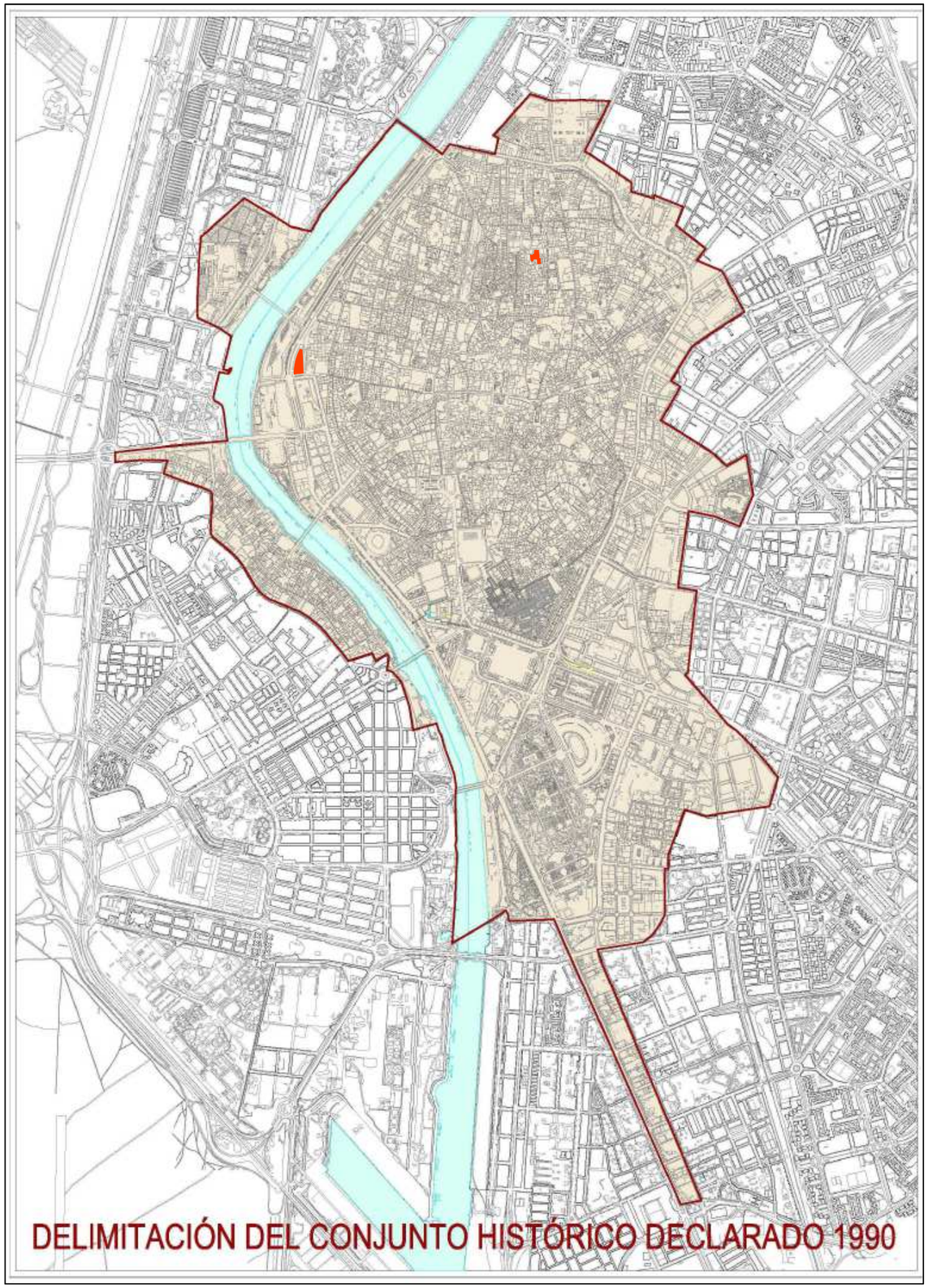
Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

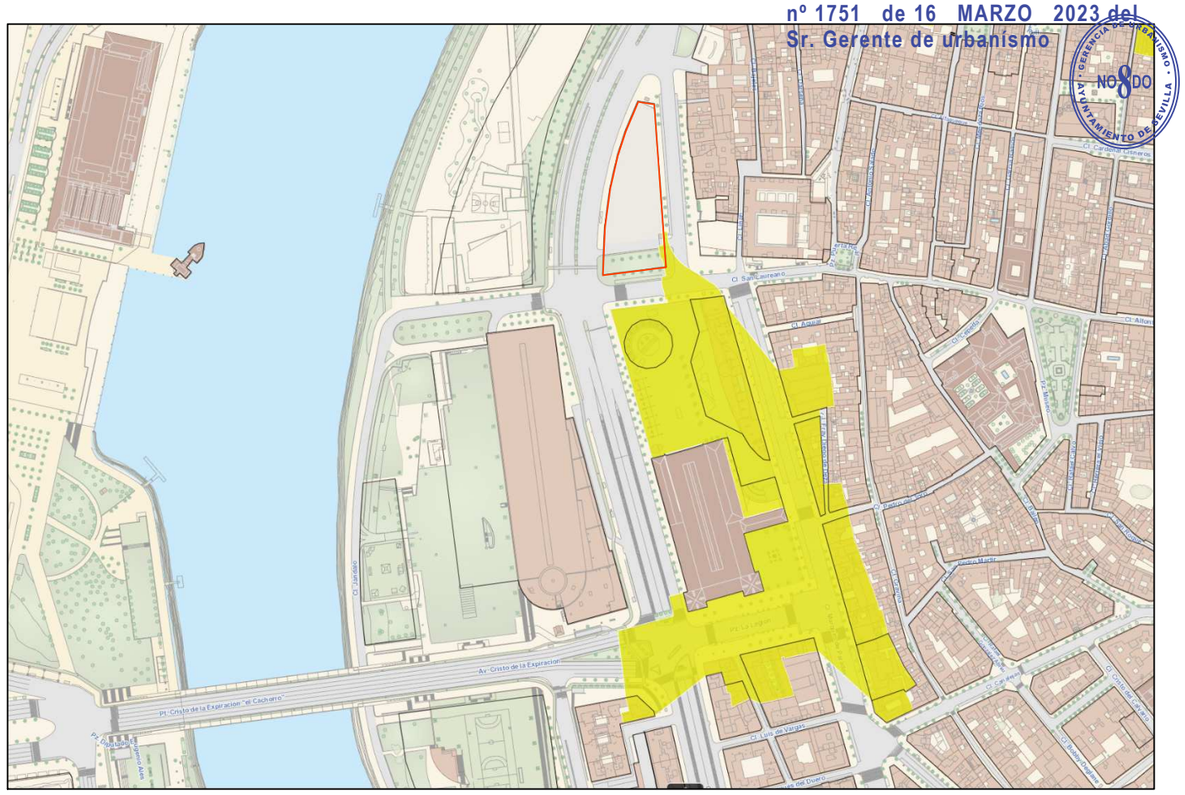
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
I.03 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	MARZO 2023	SP

Toma de conocimiento por Resolución
nº 1751 de 16 MARZO 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





AFECCIÓN ENTORNO BIC ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS

AVANCE

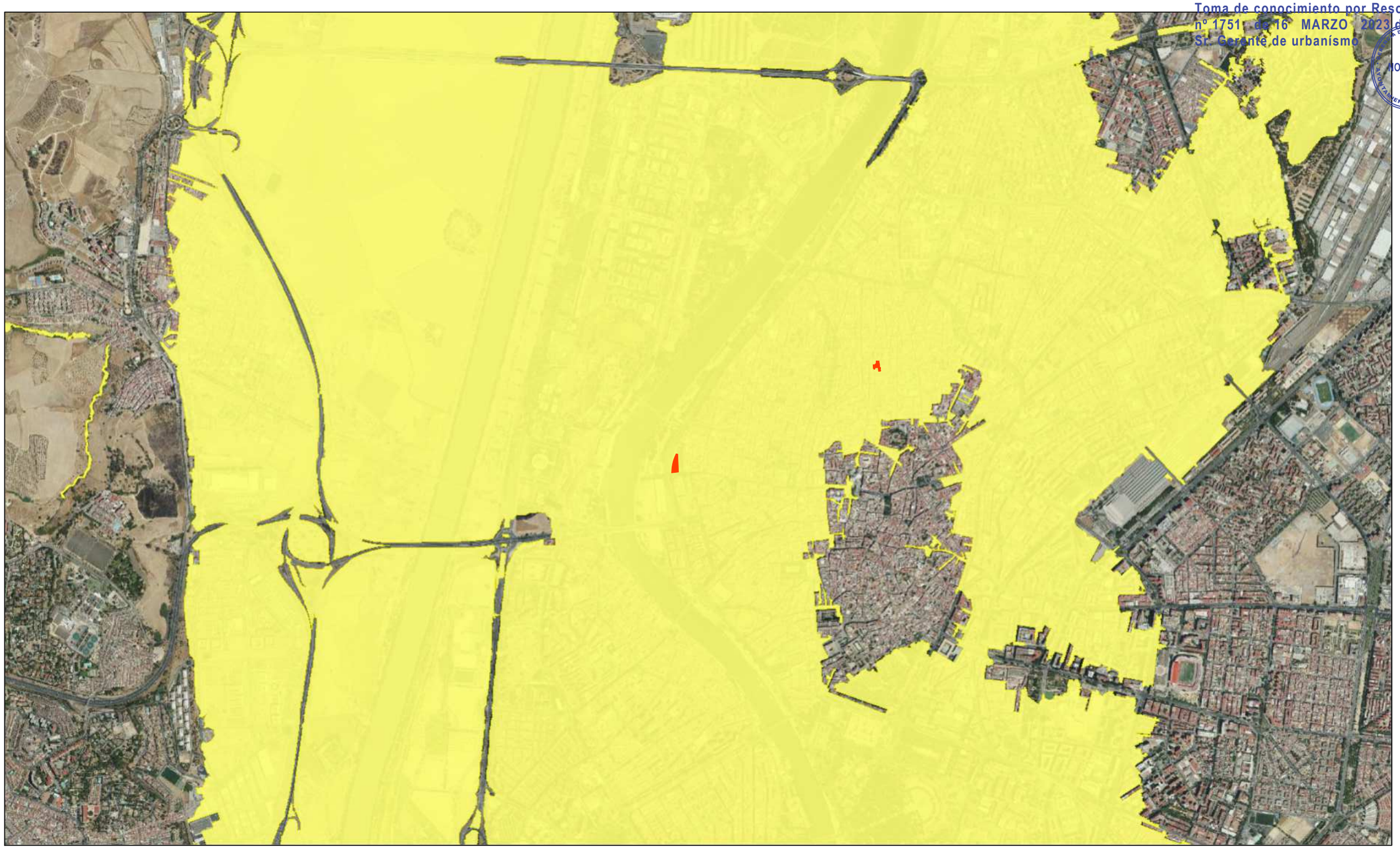
Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
I.04 AFECCIONES PATRIMONIALES	MARZO 2023	SP

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo



ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL T=500 años

AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
I.05 AFECCIÓN POR INUNDABILIDAD	MARZO 2023	SP

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PARCELAS OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

- Límite DPMT aprobado
- Límite DPMT en tramitación
- Límite Ribera del mar
- Límite SP aprobada
- Límite SP en tramitación

AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

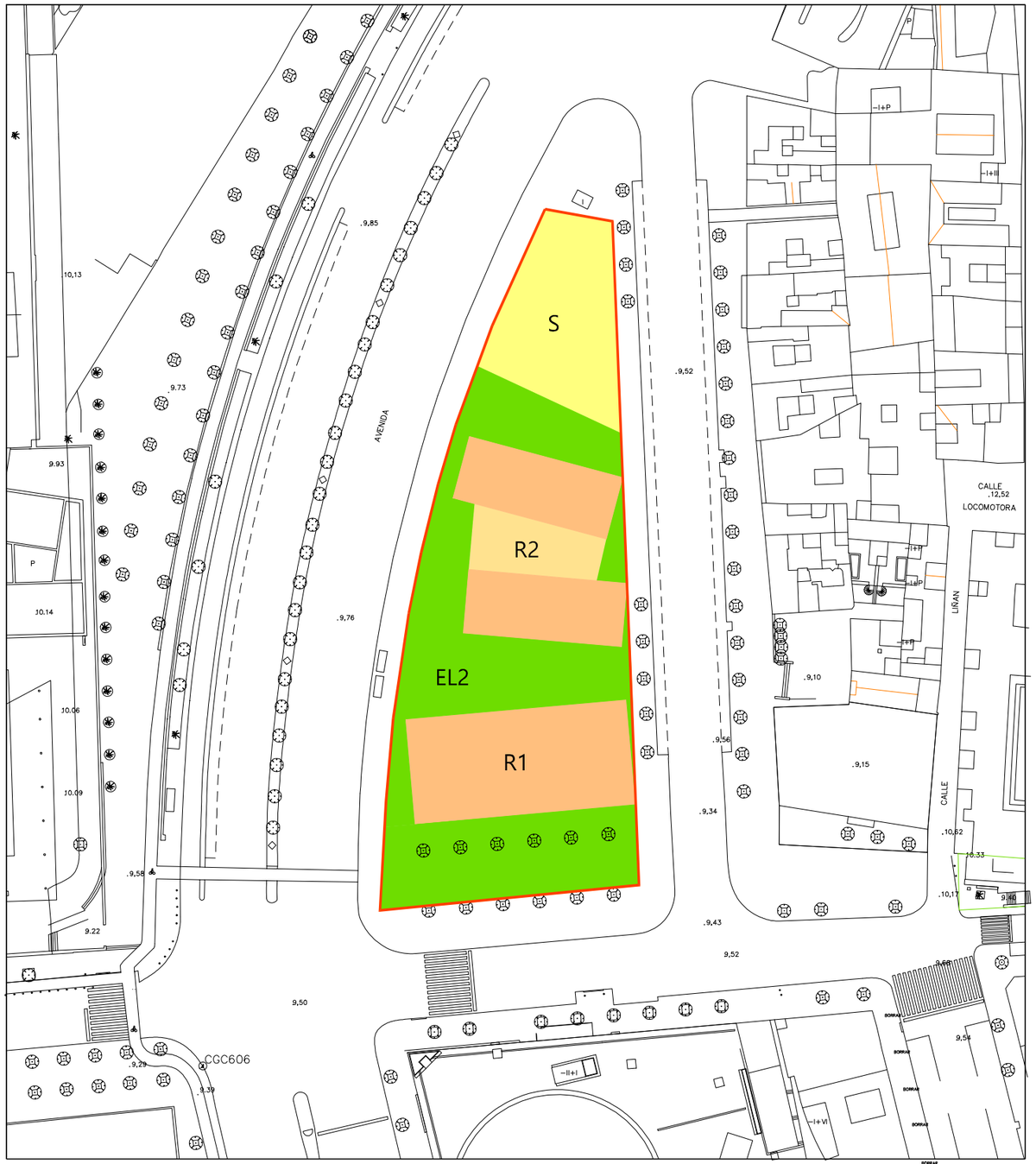
NO8DO Ayuntamiento de Sevilla — SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

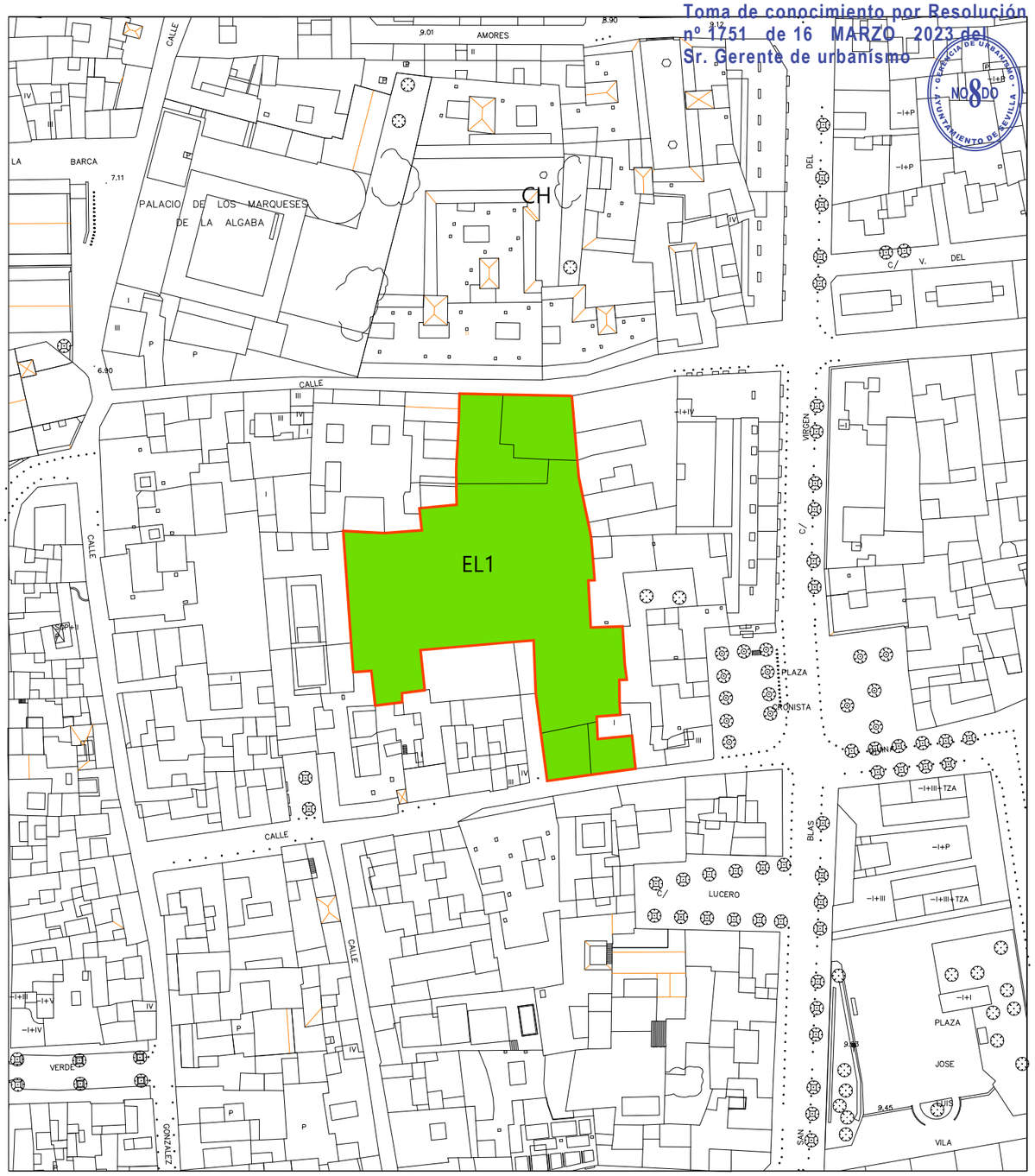
PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
I.06 DELIMITACIÓN DPMT	MARZO 2023	SP

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DD





ORDENACIÓN DETALLADA

R	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.815 m2	R1= 840 m2 R2= 975 m2
S	SIPS	745 m2	
EL	ESPACIO LIBRE	4.246 m2	EL-1= 2.148 m2 EL-2= 2.098 m2

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO= 6.806 m2

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS

PARCELA	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
R1	840 m2	VIVIENDA PROTEGIDA	2.330 m2t	33
R2	975 m2	VIVIENDA LIBRE	2.330 m2t	29
TOTAL	1.815 m2		4.660 m2t	62

ÁMBITO PLAN DE REFORMA INTERIOR

AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

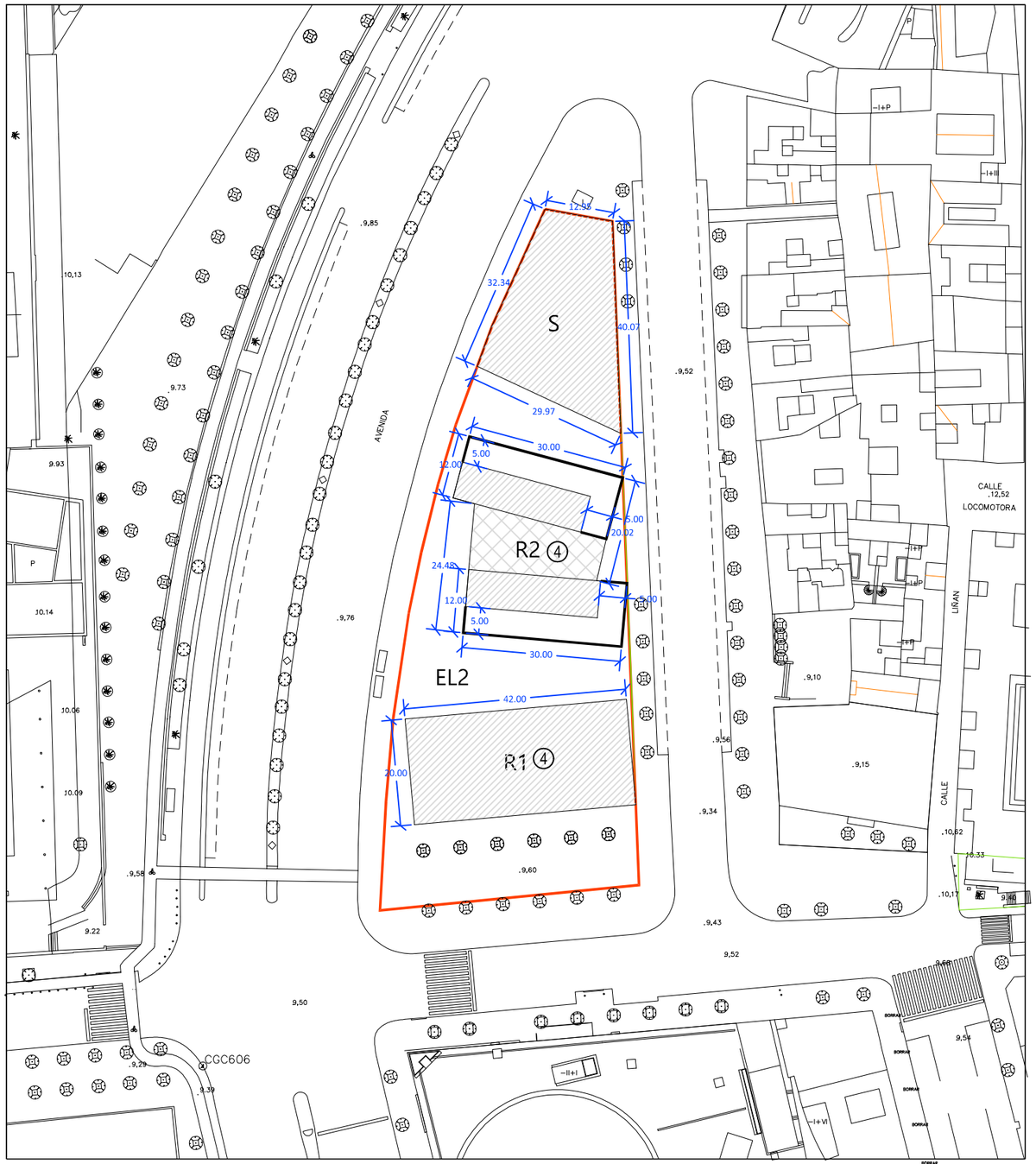
NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

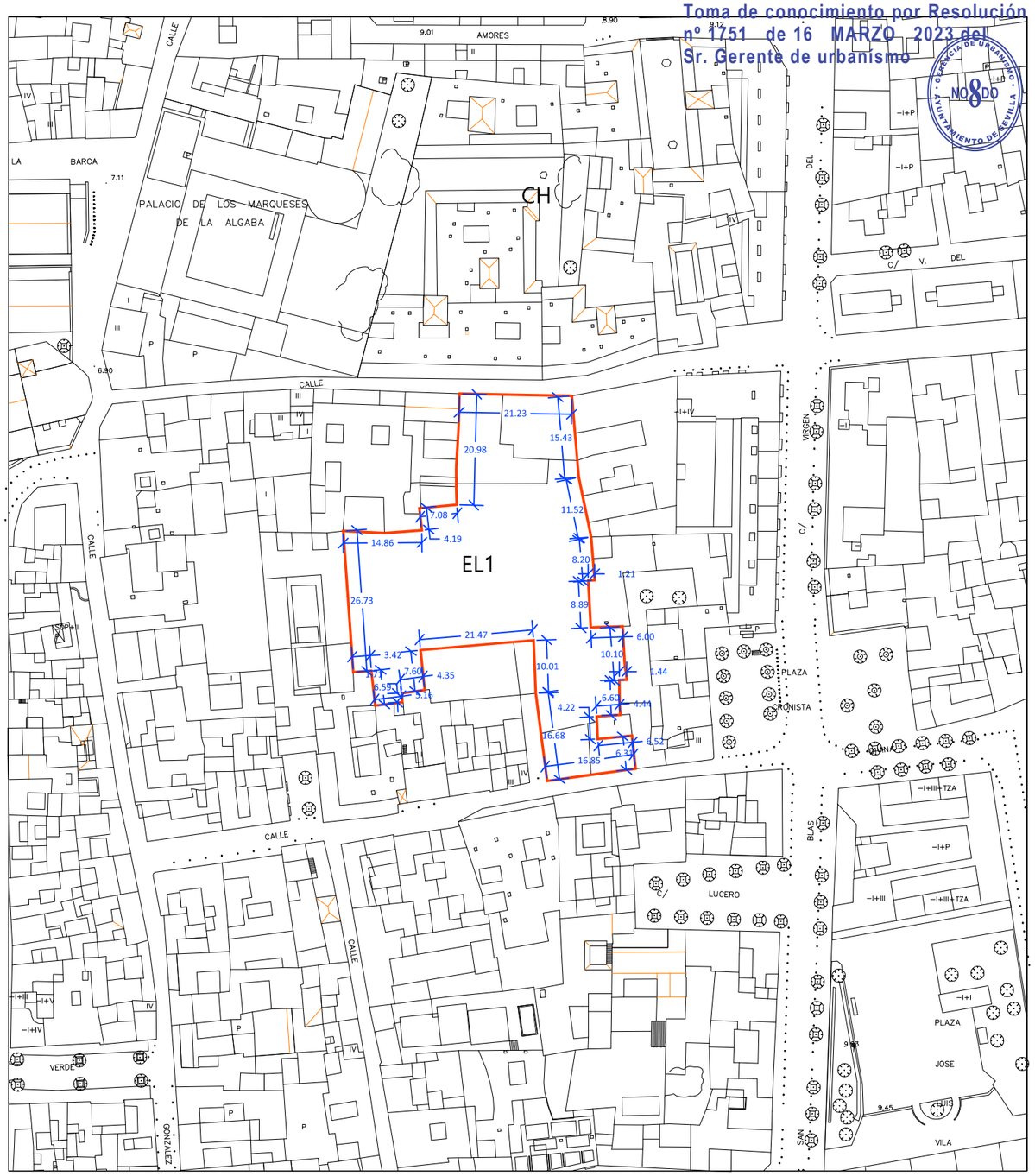
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
O.01 CALIFICACIÓN Y USOS	MARZO 2023	1:1000

Toma de conocimiento por Resolución nº 1751 de 16 MARZO 2023 del Sr. Gerente de urbanismo





AREA LIBRE DE EDIFICACIÓN

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

4 Nº PLANTAS

. 10.15 RASANTE

ÁMBITO PLAN DE REFORMA INTERIOR

AVANCE

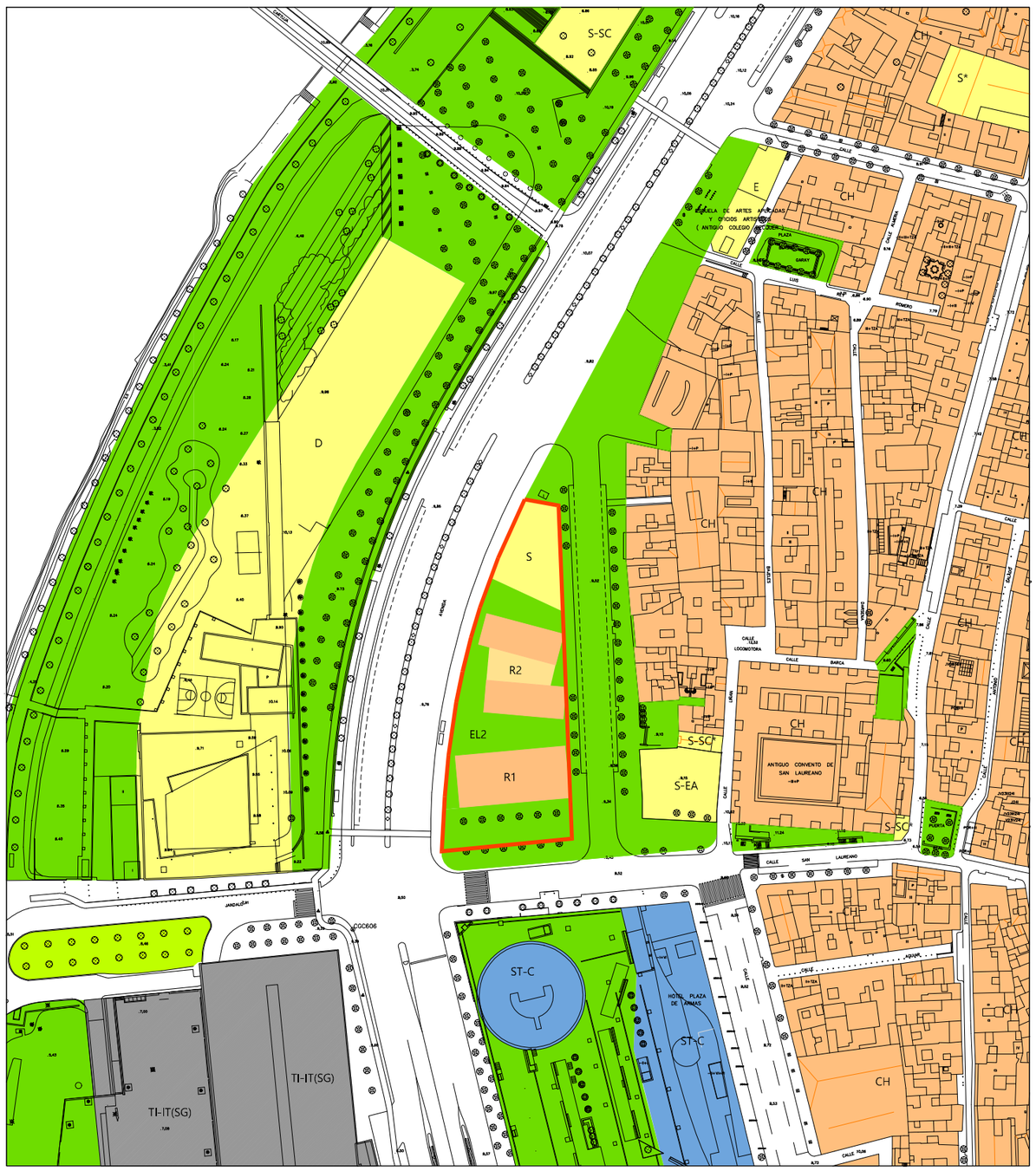
8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

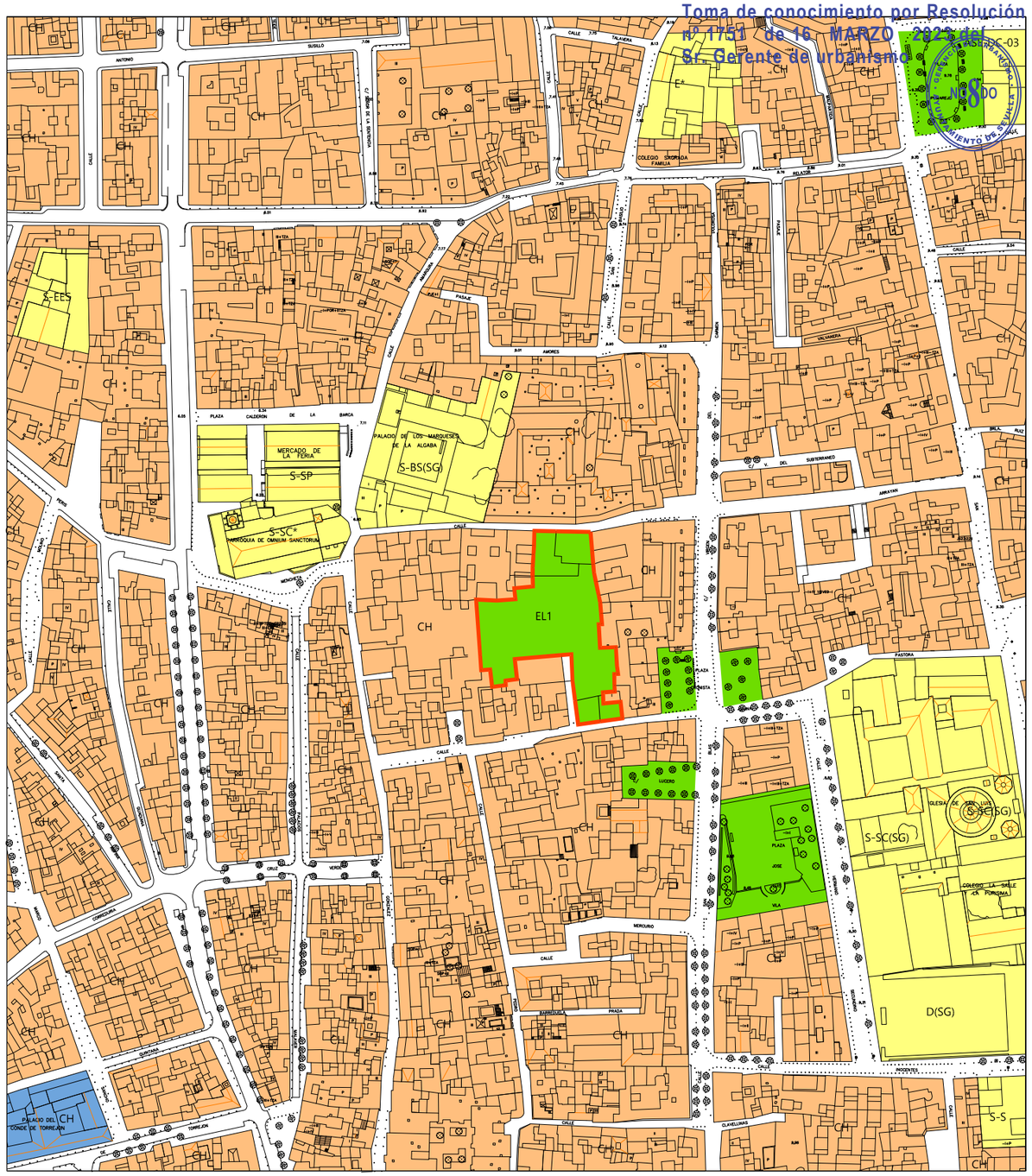
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
O.02 ALINEACIONES Y RASANTES	MARZO 2023	1:1000

Toma de conocimiento por Resolución
Nº 1751 de 16 MARZO 2023
Sr. Gerente de urbanismo





ORDENACIÓN DETALLADA

- RESIDENCIAL
- SIPS
- ESPACIO LIBRE
- SERVICIOS TERCIARIOS
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

ÁMBITO PLAN DE REFORMA INTERIOR

AVANCE

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARRAYÁN-TORNEO

PLANO	FECHA	ESCALA
O.03 INSERCIÓN EN EL ENTORNO	MARZO 2023	1:2000