

RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del 8.º Expediente de Innovación del PGOU «Antiguo Hipervalme» del municipio de Dos Hermanas (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 10 de octubre de 2008 esta Delegación Provincial

HA RESUELTO

1.º Proceder al depósito e inscripción del 8.º Expediente de Innovación del PGOU «Antiguo Hipervalme» del municipio de Dos Hermanas (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 4 de abril de 2008, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 24 de abril de 2008, y con el número de registro 2818, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Dos Hermanas.

A N E X O

ÁREA DE REFORMA INTERIOR
AP-101 ANTIGUO HIPERVALME
AR-98

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación y categoría del suelo: Urbano No Consolidado.
Edificabilidad destinada a viviendas protegidas: 4.395 m²t.

Usos pormenorizados, edificabilidades y capacidad residencial:

USOS		Superficie (m ²)		Edificab. Máx. (m ² t)	Núm. Máx. Viv.	
		Calificación	Dom. Público			
RESIDENCIAL	Viviendas Plurifamiliares	8.163*	-----	14.650*	187	
	Terciario compatible			8.000*		
DOTACIONAL	Equipamiento Genérico (G) de Sistema Local	1.860*	10.670*	-----	-----	
	Espacio Libre de Aparcamiento (P)	2.372*		-----	-----	
VIARIO PÚBLICO	Prolongación C/ Las Morerillas	6.291*		-----	-----	-----
	Calle Ntra. Sra. del Carmen Calle Manuel Calvo Leal					
TOTAL AP-101 ANTIGUO HIPERVALME		18.686*		22.650	187	

* El estudio de detalle podrá reajustar estas cifras justificadamente, previa medición real del ARI.

Condiciones determinantes de Ordenación de la manzana residencial:

Alineaciones: La planta baja se alineará obligatoriamente a vial. En las plantas superiores el estudio de detalle podrá establecer retranqueos de la edificación, siempre que respondan al objetivo de romper el volumen de esta manzana aproximándola con ello a la escala de las colindantes.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso global: Residencial

Superficie del área de reforma interior: 18.686 m².
- Zona Residencial: 18.686 m².

Sistemas generales adscritos: 16.110 m².
- Espacios Libres SG.EL-Cantaalgallo: 13.110 m².
- Equipamiento C. Genérico SG.EQ-Cantaalgallo: 3.000 m².

Superficie total del área de reparto AR-98: 34.796 m².
- Suelo de Dominio Público (Calles y equipamiento existente): 5.778 m².
- Resto de suelo: 29.018 m².

Edificabilidad máxima: 22.650 m²t (1,21 m²t/m²).
- Con destino Residencial: 14.650 m²t.
- Con destino Terciario: 8.000 m²t.

Número máximo de viviendas: 187 viv.
Densidad residencial: 100 viv/ha.

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Por la entidad de esta actuación en la zona, si razones no consideradas en este documento así lo aconsejan, se podrá redactar un plan especial de reforma interior, con el objeto de establecer una ordenación pormenorizada específica, con toda la competencia que la Ley le fija a esta figura de planeamiento.

Objetivos del planeamiento de desarrollo:

- Fijar alineaciones y rasantes de la calle prolongación de Las Morerillas y del Espacio Libre de Aparcamiento, que tendrán unas dimensiones mínimas de 14 y 21 metros respectivamente.

- Reajustar las alineaciones de las calles Ntra. Sra. del Carmen y Manuel Calvo Leal, en el tramo incluido en el ámbito del área de reforma interior.

- Establecer la alineación exacta del equipamiento de sistema local Genérico (G) en relación con la calle prolongación de Las Morerillas.

- Ordenar los volúmenes de la manzana residencial, conforme a las condiciones establecidas en esta ficha urbanística, pudiendo en caso necesario incrementarse parcialmente la altura máxima de la manzana, con objeto de garantizar una distribución racional de la edificabilidad, en el frente de cualquiera de las calles perimetrales, excepto de la C/ Ntra. Sra. del Carmen.

- Establecer la parcela destinada a la reserva de suelo para viviendas protegidas.

Alturas máximas:

- En Calle Ntra. Sra. del Carmen: 3 plantas + ático retranqueado (baja + dos +AR).

- En prolongación de la calle Las Morerillas: 4 plantas (baja + tres).

- En Calle Manuel Calvo Leal: 4 plantas (baja + tres).

- En Espacio Libre de Aparcamiento: 4 plantas (baja + tres).

- La planta de ático retranqueado a la calle Ntra. Sra. del Carmen se separará como mínimo 3 m del plano de fachada de la planta tercera. No siendo de aplicación el apartado 1.2 del artículo 2.3.18 de las NN.UU. del Plan General respecto a la edificación de las esquinas, pues en ningún caso podrá eliminarse el retranqueo de la planta ático en toda la longitud de fachada de esta calle.

- Respecto a la altura máxima en metros se estará a lo dispuesto en el artículo 4.4.5 de las NN.UU. del PGOU. En el caso de que entre la planta baja comercial y las plantas de viviendas se disponga una planta técnica, destinada a instalaciones comunitarias del edificio, esta no computará a efecto del número máximo de plantas, y la altura en metros, también regulada en este artículo, podrá superarse en 1,20 m como máximo.

Edificabilidad de los sótanos y semisótanos: La edificación bajo rasante no computará a efectos de la edificabilidad máxima establecida, siempre que se destine a:

- Aparcamientos.
- Almacén de las actividades situadas en planta baja, hasta un máximo del 40% de la superficie construida del semisótano o primer sótano.

Ordenanzas de la manzana residencial: Se regirá por las ordenanzas de la subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM); respecto a las cuestiones señaladas en el apartado anterior, será de aplicación lo establecido en el estudio de detalle.

Gestión y ejecución:

Sistema de Actuación: Compensación.

Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento Medio:

Area de Reparto: AR-98.

Superficie del Área de Reparto: 34.796 m².

Aprovechamiento Medio: 0,7200 ua/m².

Aprovechamiento Objetivo: 20.892 ua.

Aprovechamiento Subjetivo: 18.803 ua.

Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento: 2.089 ua.

Programación:

- La solicitud de tramitación del estudio de detalle se realizará, como máximo, a los seis meses de la entrada en vigor de este 8.º Expediente de Innovación del PGOU.

- Para la ejecución de las viviendas protegidas se establece un plazo máximo de cuatro años, a partir de la entrada en vigor de esta innovación.

- Las obras de urbanización y edificación podrán ser simultáneas cuando las primeras sean avaladas por el 110% del coste total previsto, conforme a los artículos 0.4.4 y 2.2.5 de las NN.UU. del Plan General.

SISTEMAS GENERALES «CANTAELGALLO»

ÁREA DE REPARTO AR-98

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación y categoría del suelo: Urbano No Consolidado.

Sistemas generales: 16.110 m².

- Espacios Libres SG.EL-Cantaelgallo: 13.110 m².

- Equipamiento C. Genérico SG.EQ-Cantaelgallo: 3.000 m².

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie total del área de reparto AR-98: 35.351 m²

Aprovechamiento medio:

Superficie de dominio público incluida en el ARI: 5.778 m².

Aprovechamiento Medio: 0,7200 ua/m².

Gestión y ejecución:

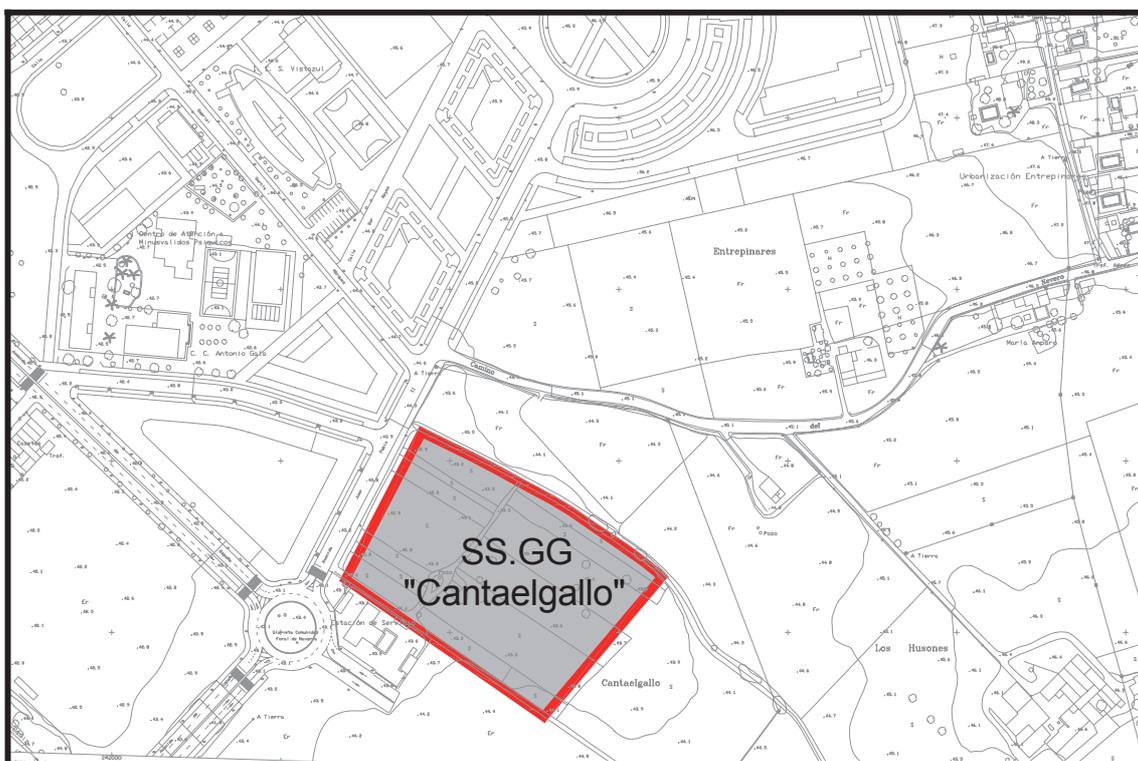
Sistemas generales adscritos al ARI AP-101 Antiguo Hipervalme.

Sistema de Actuación: Compensación.

Instrumentos:

- Proyecto de reparcelación.

- Proyectos de obras.



Sevilla, 10 de octubre de 2008.- La Delegada, P.A. (Decreto 21/1985, de 5.2), el Secretario General, Segundo Muñoz Leal.