

ASPECTOS TRANSVERSALES EN LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

La Rehabilitación y la planificación urbanística

Legislación, Planes urbanísticos y Rehabilitación urbana y residencial

+ *Teresa Román Pereira (GR,SE)*
Delegación Provincial COPV. Sevilla

Contenidos de la Ley 7/202 de Urbanismo, LOUA:
Generales y según Clasificación y Calificación del Suelo
Planes Especiales de Reforma Interior:
Regulación, Contenidos, Ejemplos
Áreas de Gestión Integrada:
Regulación

LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS

Teresa Román Pereira. Jefa del Servicio de Urbanismo
Delegación Provincial. Sevilla
Consejería de Obras Públicas y Vivienda



LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla

Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

VOLUNTAD DE LAS ADMINISTRACIONES POR ABORDAR TODOS
LOS INSTRUMENTOS DE REHABILITACIÓN/RENOVACIÓN URBANA
DADA POR:

- La crisis por sobreproducción del sector inmobiliario
- El gran stock de vivienda nueva sin comercializar
- La retirada de la financiación a la construcción de vivienda nueva
- La escasez física de suelo urbanizable
- La apuesta por el denominado urbanismo sostenible



LA REHABILITACIÓN DE TEJIDOS RESIDENCIALES COMO UNO DE LOS PILARES DEL DENOMINADO “URBANISMO SOSTENIBLE” O DE LAS 3R “REHABLITAR, RECONSTRUIR, REUTILIZAR”

- Carta de Aalborg
- Estrategia Territorial Europea
- Iniciativa Comunitaria URBAN
- Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas
- Libro Verde del Medio Ambiente Urbano
- Estrategia Andaluza de la Sostenibilidad Urbana



LIBRO VERDE
DE MEDIO AMBIENTE URBANO





LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla

Nuevas oportunidades en la rehabilitación urbana



JAVIER BURÓN
CUADRADO

Abogado de Cuatrecasas,
González Pereira

En los últimos meses se vislumbra una clara voluntad de las Administraciones por robustecer el conjunto de instrumentos al servicio de la renovación urbana y la rehabilitación de viviendas. Varios factores han puesto en primera línea estos esfuerzos: la crisis por sobreproducción del sector inmobiliario, la difícil digestión del stock de vivienda nueva sin comercializar, la retirada de la financiación a la construcción de vivienda nueva, la difícil situación de las finanzas públicas y privadas, la escasez física de suelo urbanizable en algunas ciudades y pueblos, así como la decisión de las Administraciones de centrar su acción en los próximos años en lo que denominan un *medio urbano sostenible*.

Si los nuevos instrumentos públicos interesan al sector financiero, al mundo empresarial y a los profesionales (entre los que deben aparecer nuevos gestores urbanístico-comunitarios en línea con los *community managers* anglosajones), pueden darse las bases de una colaboración público-privada novedosa de triple aliento: primero, retejer por dentro mancomunadamente nuestras ciudades y pueblos; segundo, crear una nueva

fente de negocio (distante de las tasas de beneficio de la edificación de vivienda nueva en suelo urbanizable en los pasados 10 años, pero también mucho más rentable que la actual situación comatosa del inmobiliario español), y, tercero, por el lado de la Administración y la ciudadanía, quizás llegar a disfrutar de un tejido urbano más polivalente, equilibrado y vivible.

Sea como fuere, es necesario poner de relieve el esfuerzo nada desdeñable que está realizando el sector público para facilitar en los próximos años esos negocios privados y virtudes colectivas en suelo urbano. Reseñemos al menos las más sobresalientes de las técnicas propiciadas por la Ley de Suelo estatal (2008), el Plan de Vivienda estatal (2008), la reciente Ley de Economía Sostenible (2011) y las futuras leyes de vivienda autonómicas y estatal de Medioambiente Urbano Sostenible (¿2012?).

Citemos primero los instrumentos que, partiendo del deber de conservación de todo propietario y del carácter de actuaciones de transformación urbanística de la rehabilitación y la renovación urbana, van a servir para aflorar expresamente las demandas de renovación urbana y rehabilitación de

edificios y viviendas. Me refiero a cuestiones como los censos de viviendas, edificios y locales precisados de rehabilitación, los mapas de ámbitos urbanos obsoletos y/o vulnerables o las inspecciones técnicas de edificios.

En segundo lugar, debemos tener en cuenta los cada vez más numerosos incentivos económicos públicos en estos campos. Sin ánimo de ser exhaustivos, tenga

Los Aruys y las OMF dibujan un interesante panorama de cooperación público-privada

mos en cuenta las ARI (áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales), ARU (áreas de renovación urbana) y Renoves (rehabilitación y eficiencia energética de viviendas y edificios existentes) estatales, la rehabilitación integrada y aislada, las reformas fiscales favorecedoras de la rehabilitación o el papel cada vez más importante de las sociedades urbanísticas de rehabilitación públicas.

Además de sistemas de información y medidas de fomento, las Administraciones parece que han optado por medidas mucho más contundentes para remover obstáculos (algunos casi seculares) y viabilizar operaciones de renovación o rehabilitación, tales como la declaración administrativa de necesidad de rehabilitación, la imposición de obras de obligatoria realización y financiación por parte de las comunidades de propietarios, las servidumbres y ocupaciones temporales de elementos comunes en las comunidades de propietarios, la venta/sustitución forzosa, la expropiación o la desafectación de dominio público (estas dos últimas incluso en beneficio de las comunidades de vecinos) o el derecho de tanteo y retracto.

Y finalmente es necesario tener en cuenta los decididos pasos dados por la Ley de Economía Sostenible en la definición de dos nuevas operaciones de amplias repercusiones urbanísticas, económicas y sociales como son los Aruys (actuaciones de renovación urbana y rehabilitación) y las OMF (obras de mejora forzosa –insisto, de realización y financiación obligatorias para las comunidades de propietarios de vivienda–) que dibujan un

interesante panorama de cooperación público-privada en estas materias. Dicha cooperación debería pivotar sobre la posibilidad de que empresas privadas, comunidades de propietarios, profesionales y Administración mancomunem esfuerzos y, a través de convenios (que pueden ser instados por las propias empresas y/o prácticamente impuestos por la Administración), posibiliten actuaciones de renovación urbana y rehabilitación de viviendas y edificios beneficiarias de subvenciones públicas y de mayores aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano consolidado (aumento de densidad edificatoria, subdivisión de viviendas, etc.) y en los que las empresas privadas cobren su trabajo en partes de los nuevos edificios resultantes.

Resumiendo, hay una vocación indiscutible del sector público de rehabilitar la rehabilitación. Gracias a ello, emergen nuevas oportunidades de negocio. Las empresas y profesionales que antes cojan este tren, más y mejores vagones ocuparán en el mismo. Quien no se mueva, o ha emigrado ya a otros sectores o lo va a seguir pasando mal, habida cuenta del frío que hace en el mercado de la construcción de nueva vivienda.



LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Art. 3.- Fines específicos de la actividad urbanística

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objeto fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.



LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Art. 9.- Objeto de los Planes Generales de Ordenación Urbanística
.../...

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, **remodelación**.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.



Desde el planeamiento se realizará un **análisis** de la ciudad existente en el que se detectarán las necesidades de rehabilitación. Documento de información de un Plan General.

PGOU: documento omnicomprensivo que abarca la realidad física, social, económica y ambiental de todo el término municipal, detectando sus carencias, necesidades y posibilidades.

Desde el PGOU se realizan propuestas para abordar las zonas necesitadas de rehabilitación urbana:

- ARU (Áreas de renovación urbana), llevadas a cabo mediante obras públicas ordinarias
- Determinación de zonas a categorizar como SUNC



Zonas a abordar como SUNC:

Dichas zonas ya forman parte de la ciudad, siendo Suelo Urbano que se podrán categorizar como Suelo Urbano No Consolidado por cumplir algunas de las condiciones del **artículo 45.2.B**:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o uno su otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones



b) *Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.*



Dentro de la categoría de SUNC podemos identificar

- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
- SECTORES
- UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se podrán incluir como sectores las superficies de SUNC que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales (Artículo 17.4 LOUA)



ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

- Delimitadas por el planeamiento general con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales así como áreas de reparto en las que se incluyan (art. 10.2.b) determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva)
- A desarrollar por Planes Especiales de Reforma Interior sino se incluye la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.



ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Ordenación áreas urbanas (artículo 17.5 LOUA)

- Edificabilidad máxima: 100 viv/Has
- Densidad máxima: 1,3 m²t/m²s
- El planeamiento habrá de justificar forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el artículo 17 y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad.



SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Delimitados por el planeamiento general con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales así como áreas de reparto en las que se incluyan.
- A desarrollar por Planes Parciales sino se incluye la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.

Ordenación sectores residenciales (artículo 17.1 LOUA)

- Edificabilidad máxima: 75 viv/Has
- Densidad máxima: 1 m²t/m²s
- Dotaciones: 30-55 m²s/100m²t. Mínimo espacios libres 10% superficie sector. (El artículo 17.2 permite la exención del cumplimiento de tales estándares cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente)



SECTOR EN SUNC

IDENTIFICACIÓN **SOU-DBP-01** **BANDA DEL FCC-GUADAIRA**
 BARRIO CIUDAD **BP-1** HOJA **13-18** ÁREA DE REPARTO **BP-18/UR** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,7512 UA/m²**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Intervención sobre terrenos vacantes en la banda del ferrocarril, entre el Centro Militar Deportivo San Fernando y Avda. De La Palmera, como espacio de oportunidad para regenerar y activar el frente urbano de la nueva vía urbana que dará continuidad al crecimiento sur, hasta el Prado, y sobre el que se venbera la actuación. La presencia de las instalaciones deportivas impiden una mayor integración con la Avda. de la Palmera, limitándose esta a los viarios de conexión transversal. La actuación incorpora equipamientos y espacios libres para dotar al sector.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
- De la ordenación grafada tiene carácter vinculante el trazado viario previsto, así como la localización de los espacios libres que relacionan este sector con el Parque del Guadaira.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUEBLO ADJACIDO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	USO CSUCH UA	EXCESO APROVECHAMIENTO UA
87.454	87.454	0	0,7512	39.364	39.438	3.974	0
USO LOCAL	CUMPL. ESPECIFICACIÓN URBANÍSTICA	ESPECIFICACIÓN MÁXIMA M ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS PROTEGIDAS (UA)	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS PROTEGIDAS (M ²)
RESIDENCIAL	0,8000	69.844	75,00	377	188	11.808	20.036

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COCIENTE PONDERACIÓN USO	COCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA
VIVIENDA LIBRE	33.650	1,00	0,99	33.677
VIVIENDA PROTEGIDA	18.836	0,80	0,99	11.808
TRENCADO COMPATIBLE	9.348	1,00	0,99	9.078
TOTAL	61.834			54.563
DOTACIONES LOCALES VIVIENDAS (TOTAL)				

ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTIMA MÁXIMA M ² PLANTAS	TIPOLÓGICA DE REFERENCIA
	08	ABERTA

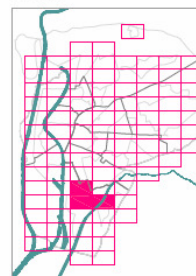
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 18 de junio de 2008



ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUNC. ORDENADA

IDENTIFICACIÓN	ARI-DC-01	VASCONGADAS
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA 12-12
ÁREA DE REPARTO	C-01/UR	AFROVECHAMIENTO MEDIO
		0,9721 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nuevo ARI del sector 9 "San Lorenzo- San Vicente"
 La actuación se localiza junto a la Manzana formada por las calles Yute y Vascongadas, la cual se ve afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Área de Torneo que mediante la actuación ASE-2 formaba un espacio libre en el ámbito que ocupa la manzana. Recordando dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha calificado la manzana como residencial y los solares actuales, cuyo titularidad es pública, como SIPS con uso potenciado de Bienestar Social, destinado fundamentalmente al alojamiento estable (vivienda pública, residencia de mayores...). La unidad de actuación prevista se ve influenciada por dicha decisión y se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.

Como condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactor Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL U ² SUELO	SUPERFICIE SUELO CON AFROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m ²	AFROVECHAMIENTO MEDIO UA/m ²	AFROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	AFROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10x CESION UA	BIENES AFROVECHAMIENTO UA
1.994	1.994	0	0,9721	1.992	1.711	180	0

USO GLOBAL	COP. ESPECIFICIDAD GLOBAL U ² /Vivienda	ESPECIFICIDAD MÍNIMA U ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIEN.	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	AFROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA UA	AFROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA R
RESIDENCIAL	1.1000	2.181	99,00	19	-	870	30,00%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALITARIO	ESPECIFICIDAD TOTAL m ²	COCIENTE PONDERRACIÓN USO	COCIENTE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	AFROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ²	ALTURA MÁXIMA m ² PLANTAS	TRONQUEO
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,89	1.331			
VIVIENDA PROTEGIDA	790	0,80	0,89	870	849	03	CH
TOTAL	2.191			1.992			

ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

OPORTUNIDADES LOCALES POTENTIAL		1.007	81.476	VARIO POTENTIAL	0	0,00%
ESPAZOS LIBRES	SUPL.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS		
0	0	1.007	0	0		

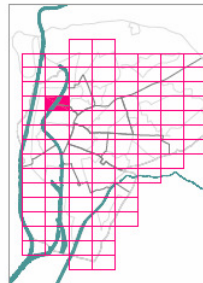
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRINIO

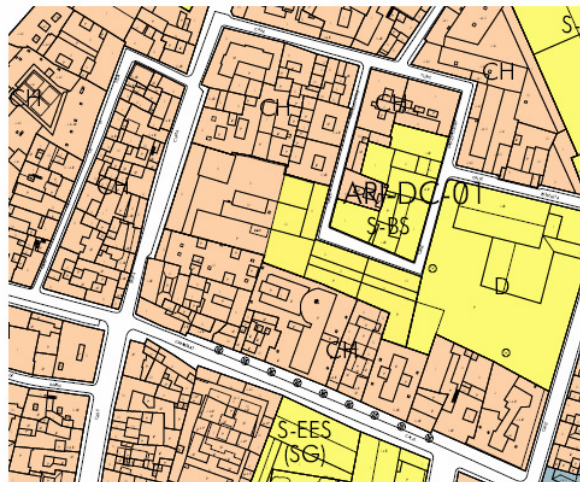
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006



ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUNC. REMISIÓN A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ARI-DBP-07	REGIMIENTO DE ARTILLERÍA					
BARRIO CIUDAD	BF-1	HOJA	13-19	ÁREA DE REPARTO	BF-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6581 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación se inscribe en la estrategia más amplia del Plan General para integrar en la ciudad las instalaciones militares obsoletas o en desuso. Por su localización, el Antiguo Regimiento de Artillería es un área idónea para la implantación de un sector urbano equilibrado en sus usos, integrando las residenciales con nuevas actividades terciarias avanzadas. La intervención deberá prever los espacios libres y equipamientos necesarios.

La ordenación indicativa propuesta, pretende mantener la lógica interna del cuartel en la que son las pautas urbanísticas de esta implantación.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Especial deberá establecer, en su caso, las edificaciones del antiguo cuartel que deben ser conservadas por su interés histórico y/o arquitectónico, y adoptar las medidas de protección necesarias para su protección. Asimismo, la ordenación deberá procurar la conservación de las áreas con vegetación arbórea existentes.
- La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto. Se considera vincular el trazado del viario de acceso al sector desde la Avda. de la Palmera.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Una vez se proceda a su desafectación formal, se formulará el Plan Especial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	SUPERFICIE m ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ABIERTO m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEECH UA	DÍGLOS APROVECHAMIENTO UA
143.126	126.418	18.712	0,6581	111.716	74.873	8,316	38.878

USO GLOBAL	COMP. EDIFICABILIDAD GLOBAL UA/m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA UA/m ²	EDIFICIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDAS UA/m ²	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDAS UA
RESIDENCIAL	1,0000	126.418	65,80	603	641	33,816	30.026

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	COMPONENTE FORMENORIZACIÓN USO	COMPONENTE FORMENORIZACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TRADICIONAL
VIVIENDA LIBRE	66.282	1,00	0,99	45.172			ABERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	66.096	0,90	0,99	33.916		08	TENCIADO
SERVICIOS TERCIARIO	37.039	1,00	0,99	26.028		08	TENCIADO
TOTAL	126.418			111.716			

ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
DONACIONES LOCALES (TOTAL)	COMPONENTE FORMENORIZACIÓN USO	COMPONENTE FORMENORIZACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA
68.788			32,10%
			VIARIO (TOTAL)
69.389			41,70%

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.E.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
21.840	7.799	0	6.403	0

La superficie de viario es aproximada

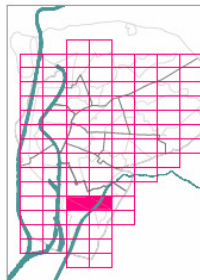
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRINIO

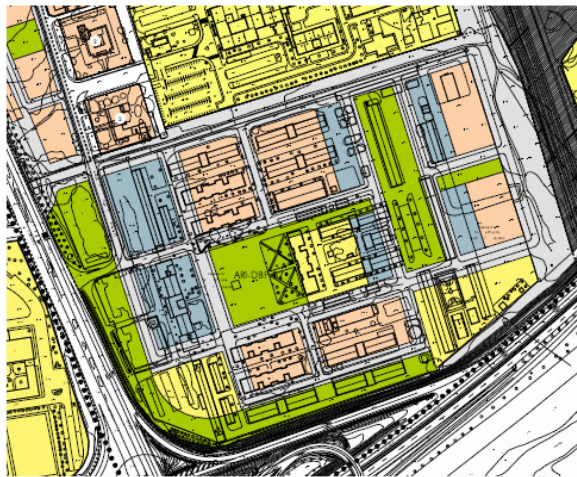
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006



PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Regulados en el artículo 14.c) de la LOUA. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto:

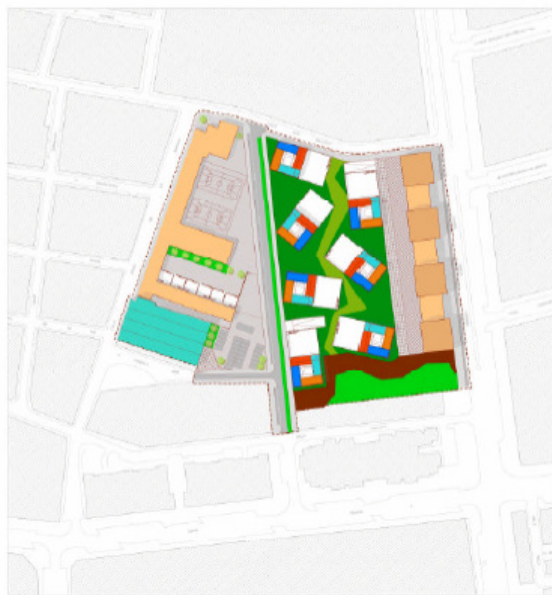
“Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones y operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas”

Los Planes Especiales pueden modificar las determinaciones del PGOU pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa (usos pormenorizados, ordenanzas y ordenación detallada).

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DS-01 “COCHERAS DE TUSSAM”



SERVICIO DE PLANAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

APROBACION PROVISIONAL- NOVIEMBRE 2008



MEMORIA.....	2
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES.....	3
1.1. Justificación de la procedencia del presente Plan.....	3
1.2. Determinaciones del Plan General vigente.....	3
CAPÍTULO 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
2.1. Situación en la ciudad.....	4
2.2. Antecedentes Históricos y Urbanísticos.....	4
2.3. Otros Antecedentes.....	10
2.4. Situación Actual.....	10
2.5. Infraestructuras existentes.....	10
2.6. Propiedad del Suelo.....	10
CAPÍTULO 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	14
3.1. Objetivos y criterios de Ordenación.....	14
3.2. Desarrollo de la propuesta de ordenación.....	14
3.3. Cuadro de Superficies y Edificabilidad.....	15
3.4. Infraestructuras.....	10
3.5. Gestión.....	10
3.6. Plazos de cumplimiento de deberes y, en particular, de edificación de las viviendas protegidas.....	10
3.7. Estudio Económico-Financiero.....	16
3.8. Fomento de la Participación Ciudadana.....	17
ORDENANZAS.....	18
CAPÍTULO 1: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.....	18
CAPÍTULO 2: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	20
CAPÍTULO 3: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.....	21
PLANOS.....	23
PLANOS DE INFORMACIÓN	
PLANO 11..... Situación en la Ciudad.	
PLANO 12..... Estado Actual.	
PLANO 13..... Ordenación Pormenorizada Plan General.	
PLANO 14..... Propiedad de los Terrenos.	
PLANO 15..... Infraestructuras: Existentes.	
PLANOS DE ORDENACIÓN	
PLANO 01..... Calificación y Usos.	
PLANO 02..... Alineaciones, Alturas, y Viales.	
PLANO 03..... Infraestructuras.	
PLANO 04..... Imagen no Vinculante.	

PLANES ESPECIALES

Regulados en el artículo 14.c de la LOUA. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto:

“Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio exportador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales”

Ejemplo: Plan Especial de Centro Histórico





Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 7 de mayo de 2009

plan especial de protección del patrimonio histórico de carmona - aprobación definitiva abr 09
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA - SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA - OFICINA DE PLANEAMIENTO



CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (Art. 19 LOUA)

A) MEMORIA

B) NORMAS URBANÍSTICAS

C) PLANOS Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



FORMAS DE GESTIÓN. LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADAS

Reguladas en los artículos 144 al 147 de la LOUA

Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento o por el procedimiento de delimitación de U.E.

Su delimitación comporta la coordinación e integración interadministrativa (Junta de Andalucía, municipios y resto de administraciones en su caso)



EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LAS A.G.I.

- A) Obligación de las administraciones de cooperar y coordinar sus acciones para la consecución del fin común.
- B) Habilitación para la organización consorcial de la gestión del área.
- C) Habilitación para el establecimiento y recaudación , incluso por la organización consorcial de precios públicos, uso de los bienes, infraestructuras, equipamientos y los servicios.
- D) Sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por plazo máximo de seis años.



FORMAS DE ACTUACIÓN EN LAS A.G.I.

- A) Delimitación de una o varias Unidades de Ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la LOUA (compensación, cooperación o expropiación).

- B) Realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.



PLAN ESPECIAL NUEVO AMATE (AGI-04 SANTA TERESA)

PLAN ESPECIAL “NUEVO AMATE” (AGI-04 “SANTA TERESA”)

28 ENE. 2011
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.U.

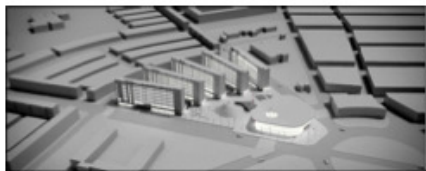


SERVICIO DE PLANAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

APROBACION PROVISIONAL-DICIEMBRE 2010



LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla



PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UN BARRIO	
PLAN GENERAL DE REHABILITACIÓN	
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA	
D.P. SEVILLA	



LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla

PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA (BARCELONA)

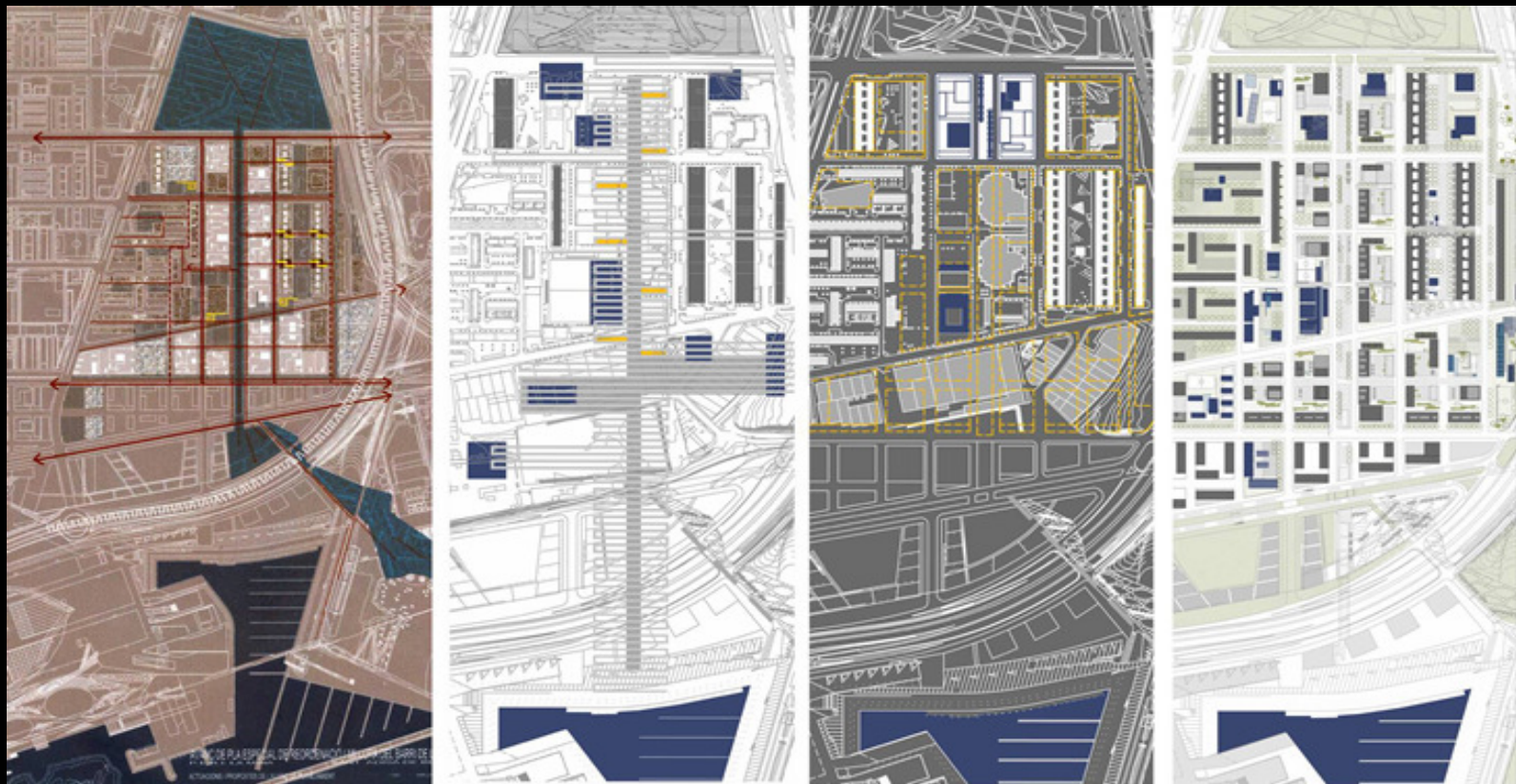
1969: Creación del Barrio de La Mina

Surge con el objetivo de erradicar diferentes núcleos de infraviviendas. Barrio de “creación instantánea”, fruto del realojamiento de diferentes grupos de población y con déficits sociales, laborales, culturales y económicos.

Cuenta con 4 zonas diferenciadas: Mina Vella (Oeste), de bloques lineales, Mina Nova (zona Noroeste y Noreste) compuesta por bloques en H, el núcleo dotacional central; y el polígono industrial al sur.

La edificación se encontraba en buen estado, sin patologías estructurales. Los problemas se concentraban en la falta de accesibilidad.





LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla



Espacio libre y dotaciones

La zona central dotacional actúa más como una barrera que como un lugar de reunión. El espacio interbloque de Mina Vella se usa como aparcamiento y el de la Mina Nova está deficientemente conectado por las calles.

Situación demográfica, social y económica

- Concentración de habitantes de bajo nivel adquisitivo, con gran peso de etnia gitana.
- Consumo y venta intensiva de drogas.
- Comportamiento antisocial: vandalismo, existencia de redes o pequeñas mafias, etc.



REHABILITACIÓN INTEGRAL Y GESTIÓN

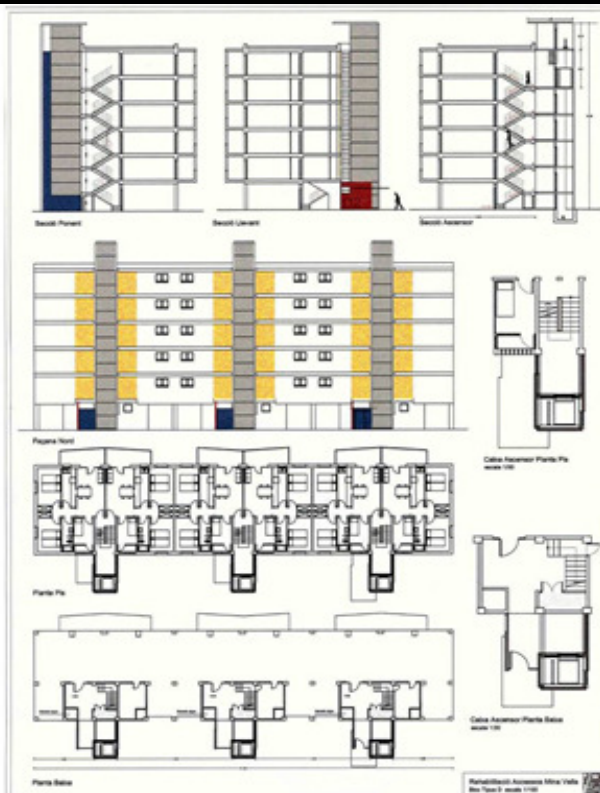
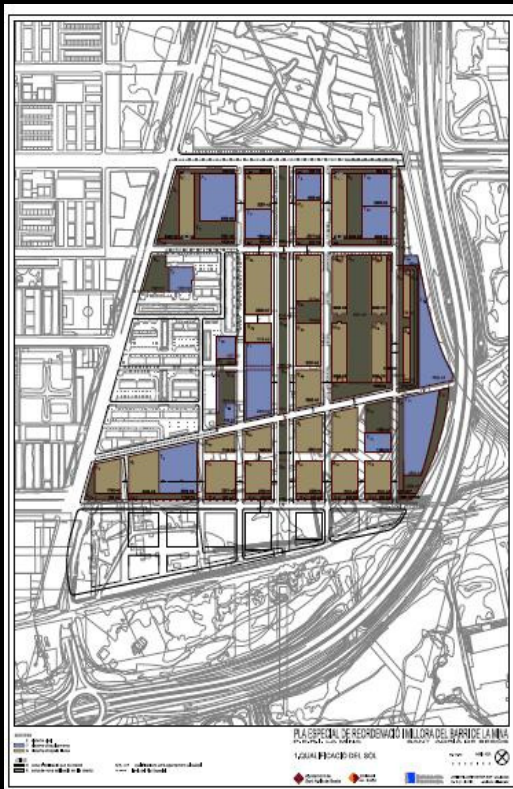
Estrategia

- Centralidad: configuración de un espacio central significativo e identitario
- Diversidad: espacial, económica y social
- Intercambio

Edificación

- Nueva edificación residencial y terciaria y rehabilitación.
- Construcción de “datos de planta cuadrada, con “barras de viviendas pasantes”, o bloques lineales con elementos singulares, para V.P y V.L.
- Aumento de densidad posibilita: realojo in situ y financiación para compensar expropiaciones y potencie la mezcla social.
- Rehabilitación: dotación ascensores en Mina Vella y reorganización de portales en Mina Nova, reduciendo a 40 las viviendas por comunidad de vecinos.





LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
 Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla

Actuación sobre el espacio público

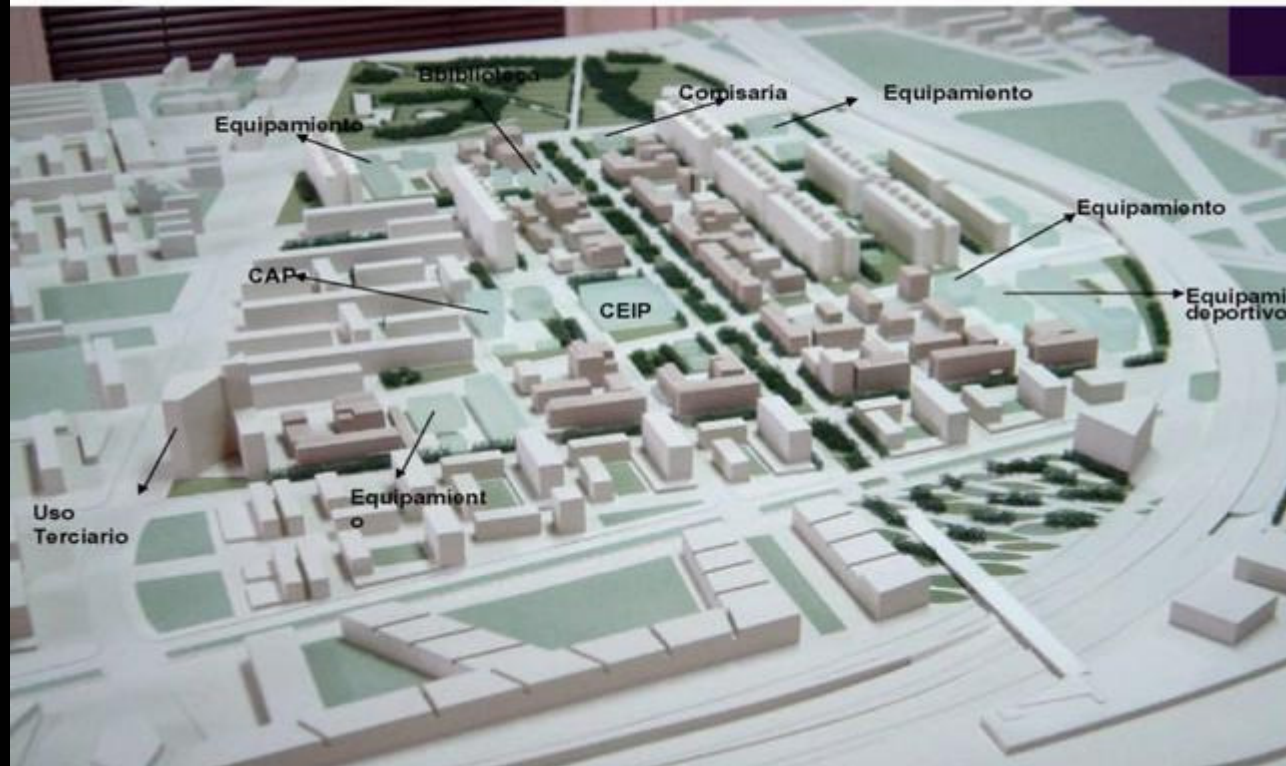
- Remodelación de la parte central del barrio: creación de “La rambla de la mina” (40m de sección con bulevar central arbolado)
- Diseño y gestión: espacios interbloques articulados con La Rambla. Creación continuidad del espacio público y transparencia a través de los espacios públicos y privados.
- Económico: presencia bares, comercios y locales en las plantas bajas.
- Movilidad: combinación de transporte público (tranvía), vehículos privados y potenciación de peatones (55% de su sección destinado a aceras y paseo).

Intervención social

- Programas sociales: 15% del presupuesto.
- Formación e inserción socio-laboral
- Desarrollo económico local
- Participación y desarrollo comunitario, fortaleciendo el tejido asociativo



TRANSFORMACIÓN DE LA MINA



LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla





LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN LOS PLANES URBANÍSTICOS
Consejería de Obras Públicas y Vivienda. D.P. Sevilla

GESTIÓN

Paternariado y participación

El Plan Especial de La Mina basa su éxito en las denominadas cinco C:

- Concertación y coordinación de los actores (Generalitat de Cataluña, Ayuntamiento, Diputación, INCASOL, Asociaciones de Vecinos).
- Concentración de acciones que consigan un resultado tangible en un plazo razonable y legitimen la actuación.
- Capitalización o rentabilización de la inversión.
- Corresponsabilidad de todos los actores, incluidos los vecinos

El Consorcio del Barrio de La Mina, con dotación presupuestaria amplia y capacidad ejecutiva, así como los programas de participación ciudadana ya desde el diagnóstico, han facilitado el éxito de la operación.



FINANCIACIÓN

La dotación presupuestaria total del Consorcio es de 174 millones de euros (incluidos costes de urbanización, reparcelación, rehabilitación de viviendas, programa de nuevas viviendas protegidas y los programas sociales), con una repercusión por vivienda de 62.000 €.

El 16 % del presupuesto está destinado a programas sociales.

El 11% incluye la nueva edificación dotacional.

La Generalitat aporta un 13,8%, la Diputación un 6,9% y los Aytos un 12,5%, aportaciones de las cuáles un 29% se ha realizado mediante suelo aportado.

A través de la iniciativa comunitaria URBAN y de los Fondos Estructurales se ha financiado otro 8,1% del presupuesto, del que más de la mitad corresponde a la reparcelación de la Unidad de Actuación 1.



