

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 23/2017 PTO
AB

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

Por El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de julio de 2017 y previos trámites oportunos, se aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 37 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El objeto de la citada modificación puntual se centra en una serie de determinaciones que el T.R. del PGOU fija para el Polígono Industrial PARSI.

Efectivamente, actualmente la calificación establecida para la parcelas que integran dicho Polígono Industrial es Edificación Compacta e Industrial en Edificación Abierta; no obstante la D.T 2ª del T.R. permitía la concesión de licencias conforme a la previsiones del planeamiento anterior, esto es, el PGOU de 1987 pero por un plazo máximo de un año.

Como consecuencia de la situación del mercado, los procesos edificatorios se han ralentizado enormemente quedando pendiente de edificar entre un 15 o un 20% de parcelas.

Así mismo, con la calificación actual, se ha podido constatar que en relación con la primera de ellas, es decir, la de Edificación Compacta, se introduce una tipología edificatoria que distorsiona la imagen urbana del Polígono Industrial, dado que la obligación de alineación a viario es distinta a la que fijaba el PGOU de 1987 en cuanto que la calificación como Industria Adosada establecía un retranqueo respecto de la línea de viario de 8 m.

La realidad actual es que solo dos parcelas están en tal situación sin que se pueda prever situaciones de renovación en un futuro inmediato; por otra parte, a través de los 8,00 m de retranqueo se daba cumplimiento a la necesaria dotación de aparcamientos.

Consecuentemente, lo que se propone es modificar los planos de ordenación pormenorizada completa a fin de graficar las citadas líneas de retranqueo obligatorio, así como el Artículo 12.10.4 de la Normas Urbanísticas del vigente PGOU que regulan las condiciones particulares de la subzona de Industria en la Edificación Abierta. Dicho precepto, en su apartado 2.1, se modificará para que las construcciones se dispongan alineadas a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera graficada en los Planos de ordenación, como en los supuestos afectados por esta modificación.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación:	i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/02/2018 17:46:54	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jkHi7I75ICjLciYQh0k8CA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03	
Observaciones		Página	1/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkHi7I75ICjLciYQh0k8CA==			

Tras el acuerdo de aprobación inicial citado, se ha abierto el preceptivo trámite de información pública, para lo cual se insertaron los correspondientes edictos en los Tablones de Anuncio, Gerencia de Urbanismo y Ayuntamiento, los días 11 y 14 de agosto de 2017.

Igualmente, en prensa, El Correo de Andalucía de 18 de agosto de 2017 y BOP nº 218 de 20 de septiembre de 2017, publicaron los correspondientes anuncios, no constando que se haya formulado alegación alguna por parte de cualquier posible interesado.

En cuanto a los informes a solicitar, debe señalarse que exclusivamente procedía recabar el correspondiente al impacto en la salud, el cual ha sido evacuado por la Delegación Territorial de la Consejería de Salud el 3 de noviembre de 2017, estableciéndose que el presente documento no produciría impacto en la salud y por tanto, desde este punto de vista no hay inconveniente en la aprobación de mismo.

Consecuentemente, por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2017, se procedió a la aprobación provisional del documento en cuestión.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 31.2.C de la L.O.U.A. se solicitó informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de enero de 2018, se ha emitido informe favorable a la modificación planteada por lo que cumplimentados a sí todos los trámites de rigor, procede la aprobación definitiva de la misma.

La competencia para otorgar la aprobación definitiva del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 123.1.i) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, dado que la Modificación Puntual planteada no afecta a la ordenación estructural, como se especifica en los informes emitidos a colación de la aprobación inicial, por lo que es el Pleno Municipal el órgano que tiene atribuida la competencia en estos casos.

Será preciso obtener informe del Sr. Secretario, según lo exigido por el Art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por R.D.2568/86 de 28 de noviembre, por tratarse de un asunto para el que se exige una mayoría especial, según lo dispuesto en el Art.47.2.II de la indicada Ley 7/1985 de 2 de abril.

Una vez se produzca dicha aprobación definitiva, se procederá a su inscripción en los Registros Autonómico y Municipal así como a la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y su inserción en la página WEB de la Gerencia de Urbanismo a los efectos oportunos.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de febrero de 2018 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 37 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación

Código Seguro De Verificación:	i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/02/2018 17:46:54	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jkHi7I75ICjLciYQh0k8cA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkHi7I75ICjLciYQh0k8cA==		



Urbanística. Polígono Industrial Parsi, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 37 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística. Polígono Industrial Parsi, redactado por la Gerencia de Urbanismo.

SEGUNDO: Remitir a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los arts. 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia e inserción en la página WEB de la Gerencia de Urbanismo.

TERCERO: Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos la Modificación Puntual nº 37 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística. Polígono Industrial Parsi.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO,
CULTURA Y TURISMO

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación:	i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/02/2018 17:46:54
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/i2ZpwL/wp7rCe5w7eI2I8A==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jkHi7I75ICjLciYQh0k8CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkHi7I75ICjLciYQh0k8CA==		



MODIFICACIÓN PUNTUAL _37

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

POLÍGONO INDUSTRIAL PARSI

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	SDPwswf3JubMwbgsCZIRTA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis			Firmado	02/02/2018 14:31:20
Observaciones				Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwswf3JubMwbgsCZIRTA==				

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETRARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez		Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones			Página	4/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==			

índice

- 1. ANTECEDENTES
- 2. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN
- 4. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 5. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- 6. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 7. PLANOS
- 8. RESUMEN EJECUTIVO

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:		SDPwSf3JnbMwbgsCZIRTA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	02/02/2018 14:31:20	Página	3/15
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwSf3JnbMwbgsCZIRTA==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETRARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==		



modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	SDPwSf3JdbMwbgsCZIRTA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	02/02/2018 14:31:20		
Observaciones		Página	4/15		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwSf3JdbMwbgsCZIRTA==				

Aprobado definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETIARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03	
Observaciones		Página	6/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==			

1. ANTECEDENTES

El denominado Polígono PARSI se construyó al amparo de un Plan Especial redactado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de 1987. En concreto, se trata del PERI-TO-5 EL PINO II, que fue aprobado definitivamente el 29 de junio de 1990 y posterior Modificado aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 1999.

El vigente Plan General establece una ordenación pormenorizada para este ámbito, derogando las determinaciones del antes citado Plan Especial, si bien la Disposición Transitoria Segunda, establecía la posibilidad de conceder licencias de obras conforme al planeamiento anterior en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del mismo.

No obstante, la coyuntura económica que sucedió a la aprobación del Plan General ha supuesto una ralentización de los procesos edificatorios, por lo que la situación del polígono es prácticamente la misma que a la entrada en vigor del Plan General, estimándose que el número de parcelas pendientes de edificar a día de hoy es de un 15 a un 20% del total de las parcelas del ámbito.

El vigente Plan General establece una calificación urbanística para las parcelas del ámbito de Industria en Edificación Compacta e Industria en Edificación Abierta. En el primero de los casos, de esta nueva calificación urbanística resulta una tipología edificatoria que distorsiona la imagen urbana del polígono industrial.

Código Seguro De Verificación:		jKH17I75ICjLc1YQh0K8CA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez			Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones				Página	7/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0K8CA==				
					

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECREARIO GENERAL

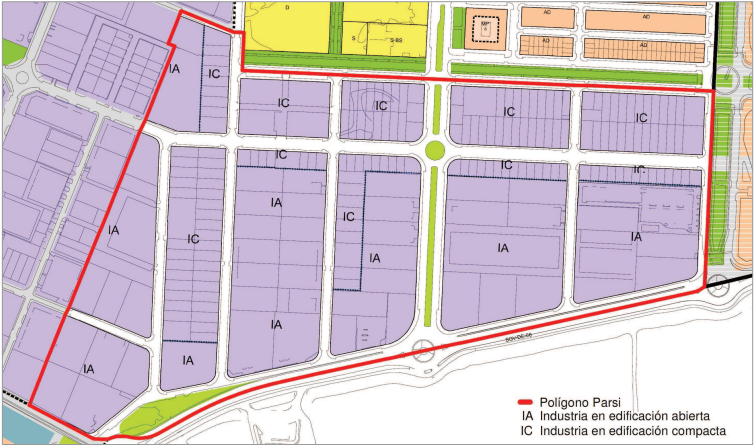
Código Seguro De Verificación:	SdPwwsf3JubMwbqscZ1RTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	02/02/2018 14:31:20
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SdPwwsf3JubMwbqscZ1RTA==		



modificación
puntual

2. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El vigente PGOU califica el polígono Parsi como industrial, que es la calificación asignada a las áreas o enclaves destinados a actividades productivas y dedicadas en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje, incluyéndose también las grandes industrias existentes. Dentro de esta calificación urbanística y en concreto en el polígono Parsi se distinguen las subzonas de Industria en edificación Abierta e Industria en edificación Compacta.



En el caso de Industria en Edificación Abierta, la edificación se dispone separada de todos los linderos mientras que en la Industria en Edificación Compacta se dispone alineada a vial y entre medianeras.

En concreto, la calificación de **Industria en Edificación Compacta** es asignada a las parcelas que en el antes citado PERI-TO-5 EL PINO II tenían las siguientes calificaciones urbanísticas:

- Industria Adosada (A), tipología en la que era obligatorio un retranqueo de fachada de 8 m., siendo la ocupación máxima permitida del 80% y la edificabilidad máxima teórica de 0,8 m²/m^{2s}
- Industria Adosada tipo 1 (B), en la que se permitía una ocupación del 100% de la parcela y una edificabilidad máxima de 1 m²/m^{2s}.
- Industria Nido (N), con una ocupación del 100% de la parcela y edificabilidad de 1,2 m²/m^{2s}.



Industria Adosada (A)



Industria Adosada tipo 1 (B)



Industria Nido (N)

Código Seguro De Verificación:		jKH17i75iCjLc1YQh0k8CA==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/02/2018 13:30:03
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17i75iCjLc1YQh0k8CA==		
		8/17	
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETRARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:		SDPwWSf3JubMwbgsCZiRTA==	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	02/02/2018 14:31:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwWSf3JubMwbgsCZiRTA==		
		6/15	
			

modificación puntual

Respecto de la Industria Adosada Tipo 1 y la Industria Nido, su actual calificación urbanística de Industria en Edificación Compacta supone el mantenimiento de las condiciones de posición y forma de la edificación en la parcela, pudiendo ocupar la edificación el 100% de su superficie. No obstante, se establece una mayor edificabilidad, de hasta 3m²/2m²s, lo cual redundará en un incremento de la superficie construible en una segunda planta o entreplanta, que podrá alcanzar el 50% de la superficie de la parcela.

Respecto de las parcelas calificadas como Industria Adosada en el planeamiento anterior, el vigente Plan General establece la obligatoriedad de la alineación a vial, lo cual resulta contradictorio con el planeamiento anterior que establecía una separación al lindero frontal de 8,00 m. Actualmente sólo restan por edificar dos parcelas de esta tipología, enfrentadas ambas por el lindero de fondo, lo cual supondría la aparición de un “tacón” de 8,00 m. en la línea de fachada. Debe tenerse en cuenta que las naves son de reciente construcción, por lo que no son previsibles a corto plazo actuaciones de renovación. A mayor abundamiento, indicar que en dicho espacio de separación al lindero frontal, se cumplimenta la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el planeamiento.



Por otra parte, el Plan General califica el resto del polígono como **Industria en Edificación Abierta**, en concreto aquellas parcelas que en el PERI tenían las siguientes calificaciones urbanísticas:

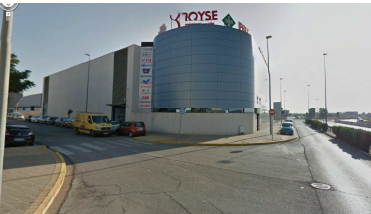
- Industria Aislada en el interior del Polígono (IA1), estableciéndose una separación al lindero exterior de 8,00m. y 5,00m al resto de linderos con algunas excepciones. Edificabilidad 0,75 m²/m²s
- Industria Aislada Borde de Palmete (IA2), con iguales condiciones de separación a linderos que en el caso anterior pero con una edificabilidad máxima de 1,05 m²/m²s
- Industria Aislada acceso Bulevar y vial Sur (IA3), con iguales condiciones de separación a linderos y una edificabilidad máxima de 1,33 m²/m²s
- Minipolígono (MIN), podrán alinearse a vial viniendo las alineaciones interiores definidas en función de las condiciones de edificabilidad. La ocupación máxima es del 75% y la edificabilidad máxima teórica de 0,9 m²/m²s. Tan solo dos parcelas del polígono tienen esta calificación urbanística.



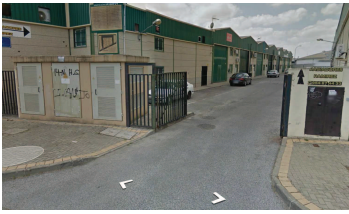
Industrial Aislada tipo 1 (IA1)



Industrial Aislada tipo 2 (IA2)



Industrial Aislada tipo 3 (IA3)



Minipolígono (MIN)

Las Normas Urbanísticas del Plan General establecen, para la Industria en Edificación Abierta, una separación mínima al lindero frontal de 6m. y de 5 m. al resto de linderos y una edificabilidad máxima de 3m²/2m²s. Esto quiere decir que de la aplicación de estas nuevas determinaciones urbanísticas resultarían edificaciones exentas, si bien adelantadas 2,00m. respecto de las ya existentes.

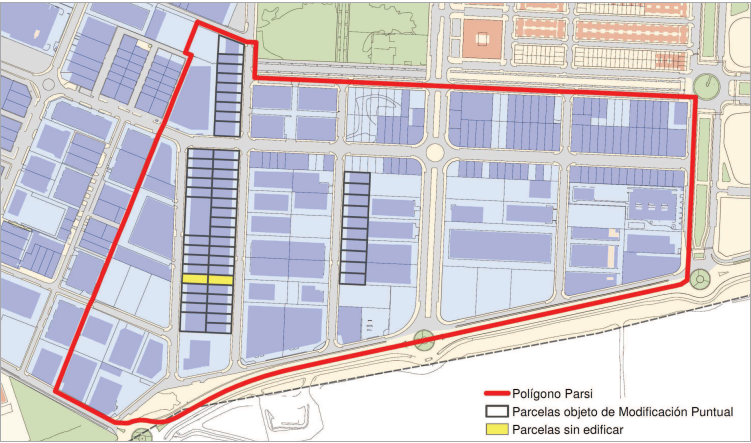
De las dos parcelas que anteriormente tenían la calificación de Minipolígono, tan sólo una está edificada, quedando en situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las condiciones de separación a linderos.

Del análisis de la totalidad del polígono, debemos concluir que son objeto de esta modificación las parcelas calificadas como industria en Edificación Compacta, que en el planeamiento anterior tenían la calificación de Industria Adosada y en las que la aplicación de las determinaciones urbanísticas del nuevo Plan General introduce una distorsión en la imagen urbana y funcionalidad del polígono industrial.

Tal como se ha descrito anteriormente, las determinaciones de planeamiento del vigente Plan General para el polígono Parsi tienen especial incidencia en las parcelas con calificación de Industria en Edificación Compacta y en concreto en aquellas que el planeamiento anterior calificaba como industria adosada (A). Y ello porque la nueva calificación urbanística determina la alineación a vial obligatoria y el planeamiento anterior establecía una separación al lindero frontal de 8,00m.

Abundando en lo anterior debe decirse que este polígono industrial es de reciente construcción, por lo que no se prevén obras de sustitución a corto plazo. Por otra parte, indicar que, si bien se ven afectadas por la presente Modificación Puntual las parcelas indicadas en el gráfico, sólo restan por edificar dos parcelas, por lo que la incidencia real de la Modificación Puntual en el polígono industrial es mínima. Ello unido al hecho de que en el citado espacio delantero se cumplimenta la dotación de aparcamiento de la edificación hace aconsejable el mantenimiento del citado espacio delantero libre de edificación.

Por tanto, el objeto de la modificación puntual es establecer una línea de retranqueo obligatoria a 8,00 m. de la alineación exterior, coincidente con la línea de edificación efectivamente materializada, sin alterar la calificación urbanística de la parcela ni el resto de las condiciones edificatorias de la misma, en aquellas parcelas con calificación de Industria en Edificación Compacta que en el planeamiento anterior tenían la calificación de Industria Adosada y que se señalan en el siguiente gráfico.



_MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA 2006 DE SEVILLA _JULIO 2017

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SdPwwsE3JubMwbgsCZIRTA==		



Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkhi7I75ICjLciYQh0k8CA==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRE TARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:			
jkh17i5icjlc1yqhk8ca==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkh17i5icjlc1yqhk8ca==		

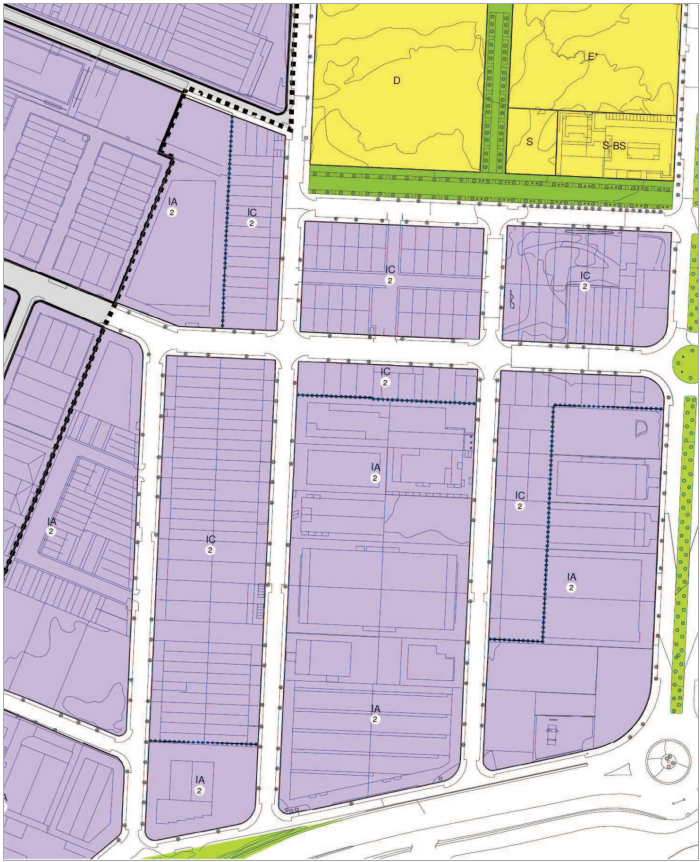


Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SdPwWsf3JubMwbgsCZiRTA==		
			

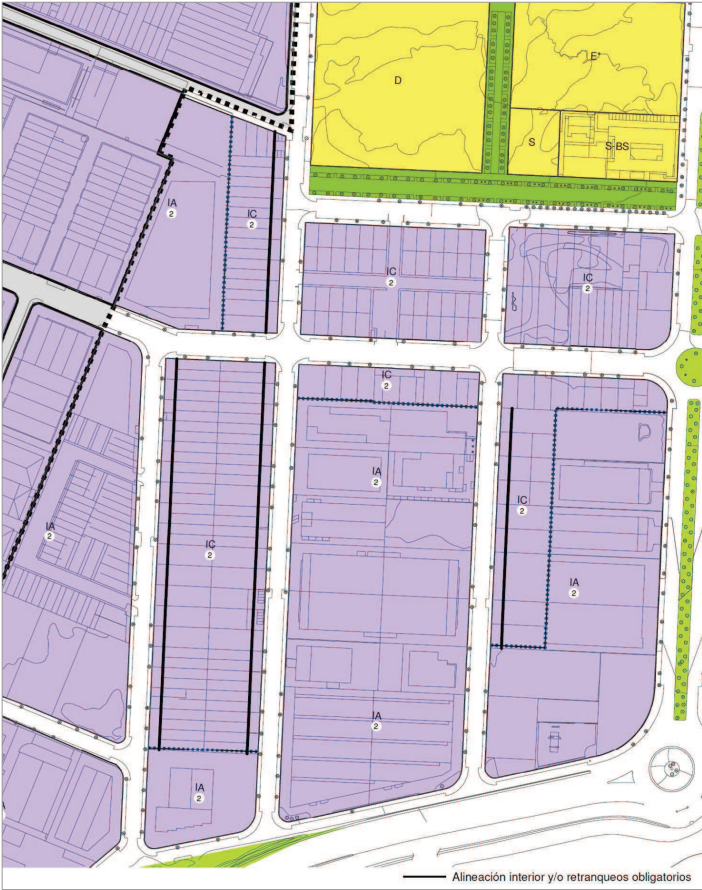
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETRARIO GENERAL

modificación
puntual

Para ello se hace necesario modificar los planos de ordenación pormenorizada completa a fin de grafiar la citada línea de retranqueo obligatorio así como el art. 12.10.4 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General que regula las condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta.



Plano de Ordenación Pormenorizada vigente Plan General



Plano de Ordenación Pormenorizada Modificado

modificación
puntual

Redacción actual del art. 12.10.4:

Art. 12.10.4. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

- (...)
2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
- 2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial

Redacción modificada del art. 12.10.4:

Art. 12.10.4. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

- (...)
2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
- 2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los Planos de Ordenación.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula, en su art. 36, el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los artículos 37 y 38 de la citada norma definen ambos conceptos; de la revisión se efectúa incluso una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación queda definida como toda aquella alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, el artículo 36, que regula la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece que esta ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El objeto del presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual la determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37.1 de la LOUA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

4. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. Introducción

El art. 35 de la Ley 33/2011 de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece el deber de las administraciones públicas de someter a evaluación del impacto en salud, (en adelante EIS) las normas, planes, programas y proyectos que pueden tener un impacto significativo en la salud, en los términos previstos en la Ley.

En igual sentido, la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (en adelante LSPA), regula en su Capítulo V la EIS, determinando las actuaciones que necesariamente deben someterse a dicho procedimiento y que en cuanto a los instrumentos de planeamiento son las siguientes (Art. 56):

- Los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas.
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo con especial incidencia en la salud determinados así por la Consejería competente en materia de salud.

La Ley prevé que reglamentariamente se establezcan los contenidos y metodologías para la EIS en cada uno de los supuestos contemplados en la misma, aprobándose a tal efecto el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entró en vigor el 16 de junio de 2015.

Dado que esta Modificación del PGOU constituye una innovación del mismo, el presente documento se somete a evaluación del impacto en salud, a los efectos de valorar los posibles efectos, tanto positivos como negativos, que el mismo pudiera tener sobre la salud de la población.

4.2. Descripción de la actuación

5.2.1. Objeto de la modificación

La presente Modificación Puntual afecta a las siguientes parcelas del Polígono Industrial Parsi:

- C/ Parsi 1, parcelas nº 1 a 25
- C/ Parsi, 2, parcelas nº 2 a 32
- C/ Parsi, 3, parcelas nº 7 a 15

Código Seguro De Verificación:	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwWSF3JdbMwbgsCZIRTA==



Código Seguro De Verificación:	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkhi7I75ICjlc1YQH0k8CA==



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETIARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:		
Firmado Por	jkh17i7sICjlc1yQh0k8CA==	
Observaciones	Luis Enrique Flores Dominguez	
Un De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkh17i7sICjlc1yQh0k8CA==	
	Estado	Fecha y hora
	Firmado	27/02/2018 13:30:03
	Página	12/17



modificación
puntual

Dichas parcelas están calificadas como Industria en Edificación Compacta, estando sus alineaciones grafiadas en las hojas 16-15, 17-15, 16-16 y 17-16 del Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Sevilla.

El objeto de la modificación puntual es establecer en las parcelas arriba indicadas una línea de retranqueo obligatorio a 8,00 m. de la alineación exterior coincidente con la línea de edificación actualmente materializada, sin alterar la calificación urbanística de las parcelas ni el resto de las condiciones edificatorias establecidas en el vigente PGOU. Y ello, dado que el planeamiento anterior conforme al que se ha construido el polígono industrial, PERI- TO-5 El Pino II, establecía en estas parcelas el citado retranqueo, determinación en base a la cual se han edificado la práctica totalidad de las parcelas en los últimos 20 años.

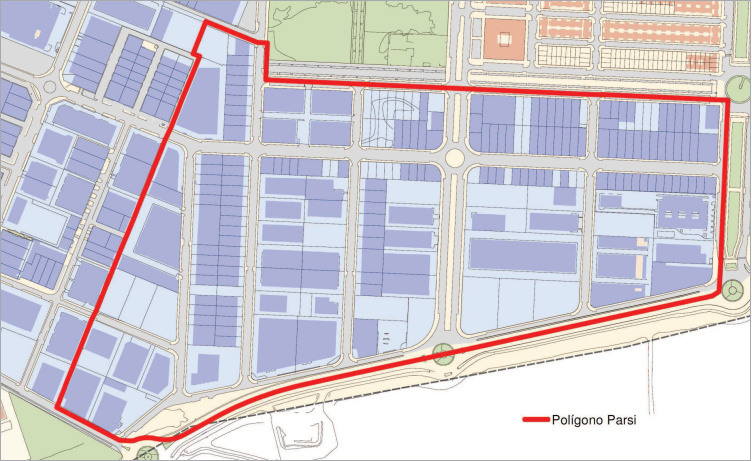
5.2.2. Situación de partida y Objetivo final.

Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual se han construido conforme a un planeamiento anterior, PERI-TO-5 El Pino II y presentan todas ellas un retranqueo delantero de la edificación de 8,00m. respecto de la alineación exterior. A día de hoy sólo restan dos solares vacantes, cuya construcción conforme al nuevo Plan General originaría un “tacón” de 8,00m. que distorsionaría la imagen urbana de esta zona de la ciudad.

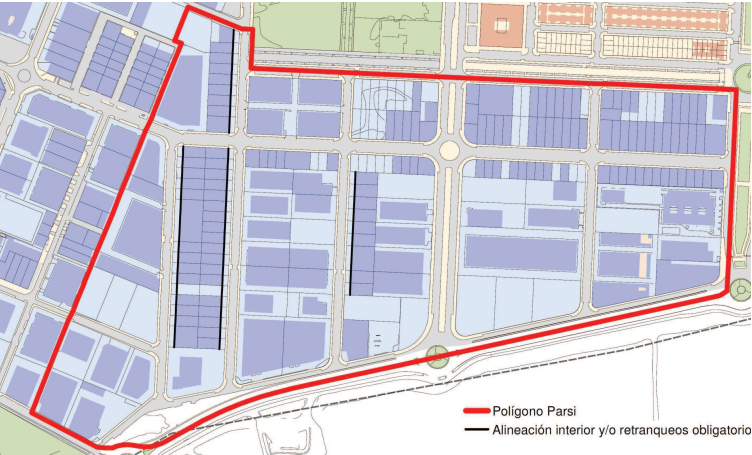
El objetivo de la modificación es restituir el citado retranqueo delantero a fin de mantener la actual imagen de esta zona del polígono industrial.



Situación de partida



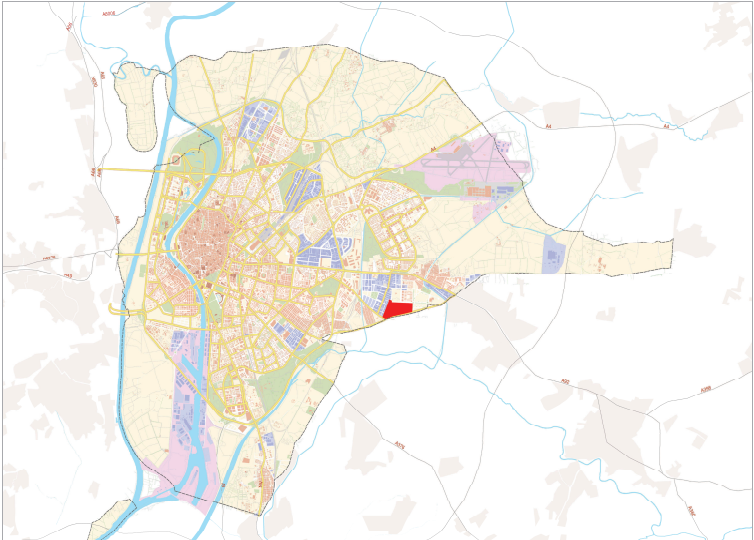
Objetivo final. Situación tras la Modificación Puntual



modificación
puntual

5.2.3. Encuadre geográfico

El Polígono Parsi, en cuyo ámbito se encuentran las parcelas objeto de esta Modificación Puntual, se sitúa en el distrito Este de la ciudad, y limita al norte y oeste con el polígono industrial el Pino, al sur con el enlace a la autovía de Málaga y al este con el nuevo crecimiento residencial de Hacienda el Rosario, aún sin desarrollar.



Plano de situación

4.3. Descripción de la población afectada.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores la presente modificación puntual afecta a un número determinado de parcelas del polígono Parsi, si bien dado que únicamente restan dos solares vacantes podríamos decir que son éstas las únicas parcelas en las que la modificación puntual va a tener una incidencia directa.

La Modificación Puntual supone el retranqueo de la edificación respecto de la alineación traduciéndose en una menor superficie ocupada por la edificación a favor del espacio libre delantero. Los usos a que puede destinarse dicho espacio en aplicación de la normativa vigente serán de aparcamiento en superficie, jardines o muelle de carga y descarga.

Dado que se trata de un polígono industrial no hay población residente, encontrándose los núcleos residenciales más próximos a aproximadamente 500 m. de distancia. Ello unido al limitado alcance de la modificación puntual, no hacen previsible efecto alguna en la población residente más próxima.

En cuanto a los usuarios del polígono industrial, dado el limitado alcance de la modificación puntual y que se mantienen el resto de condiciones edificatorias y de uso actuales, no se identifican a priori factores que pudieran incidir en la salud de los mismos. No obstante, indicar que la misma incidiría positivamente en el mantenimiento de la actual imagen urbano de esta zona del polígono. Tan sólo en los usuarios de las dos parcelas que restan por edificar podría valorarse un efecto positivo al dotar a las edificaciones de mayor espacio libre de edificación.

4.4. Incidencia de la Modificación Puntual en cuestiones relacionadas con la salud.

La innovación planteada no tiene carácter estructural al modificarse únicamente un aspecto concreto de la ordenación pormenorizada tal como es el establecimiento de una línea de retranqueo obligatorio de la edificación.

La Modificación Puntual no afecta directamente a la red viaria ni a los sistemas de transporte, si bien debe indicarse que el espacio libre delantero puede resolver la dotación de aparcamiento de la edificación así como albergar un espacio para la carga y descarga, lo cual incidiría positivamente en las condiciones de tráfico del entorno inmediato. Por otra parte, no supone afección a la reserva de suelo para espacios libres ni a la dotación de servicios y equipamientos.

La Modificación puntual queda gráficamente reflejada en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU.

4.5. Análisis preliminar.

Dado el limitado alcance de la modificación puntual, cuyo objeto es establecer un retranqueo de la edificación en determinadas parcelas industriales del polígono Parsi manteniéndose los usos previstos en el Plan General y el resto de condiciones edificatorias, debemos concluir que no se aprecian efectos significativos sobre la salud de los usuarios del polígono ni sobre la población residente más próxima, si bien debe señalarse un efecto positivo sobre las condiciones del tráfico en el entorno inmediato de las parcelas afectadas.

Código Seguro De Verificación:	SDPwWsf3JubMwbqgCZIRTA==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	02/02/2018 14:31:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwWsf3JubMwbqgCZIRTA==		
	11/15		



Código Seguro De Verificación:	jKH17i75iCjLc1YQh0k8CA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez		Firmado		27/02/2018 13:30:03
Observaciones			Página	13/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17i75iCjLc1YQh0k8CA==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECRETIARIO GENERAL

modificación
puntual

4.6. Conclusión.

La Modificación Puntual no modifica las condiciones generales de la zona no siendo previsibles, dado su limitado alcance, efectos significativos sobre la salud de las personas, no estimando necesarias medidas adicionales.

5. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de junio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece de manera pormenorizada qué documentos de planeamiento deben someterse a evaluación ambiental estratégica, distinguiendo entre los que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada. En concreto, en el apartado 3 b) de dicho artículo, y en relación a las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada, tal es el caso que nos ocupa, se establece que deberán someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada las siguientes:

- Las que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley
- Las que afecten al suelo no urbanizable
- Las que afecten a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico
- Las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector

El objeto de la Modificación Puntual objeto de este documento de planeamiento es el establecimiento de una línea de retranqueo obligatorio en determinadas parcelas del polígono Parsi, no suponiendo la implantación de nuevos usos dado que no se alteran los usos permitidos ni de las demás determinaciones urbanísticas de las parcelas. Tampoco afecta al suelo no urbanizable ni a espacios que requieran de una especial protección por lo que debemos concluir que, en el caso que nos ocupa, y en aplicación de lo contenido en el citado art. 40 de la Ley 7/2007, no procede someter esta Modiificación Puntual a evaluación ambiental estratégica.

6. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la LOUA antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Por otra parte, en cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la citada Ley, y como medio de difusión complementario a la información pública, se remitirá un ejemplar del presente documento al distrito que corresponda. Con objeto de que la población directamente afectada reciba adecuada información; además esta se encontrará disponible en la página Web de la Gerencia de Urbanismo (<http://www.sevilla.org/urbanismo/>).

Código Seguro De Verificación:	SDPwWsf3JubMwbgsCZIRTA==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwWsf3JubMwbgsCZIRTA==	Página	02/02/2018 14:31:20
UI De Verificación			12/15



Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==	Página	27/02/2018 13:30:03
UI De Verificación			14/17



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018

EL SECRETIARIO GENERAL

7. PLANOS

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	SDPwSf3JdbMwbgsCZIRTA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis			Firmado	02/02/2018 14:31:20
Observaciones				Página	13/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwSf3JdbMwbgsCZIRTA==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
El SECRE TARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez			Firmado	27/02/2018 13:30:03
Observaciones				Página	15/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICjLc1YQh0k8CA==				



Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	27/02/2018 13:30:03
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jkh17i75iCjLc1yQh0k8CA==		
		Página	16/17

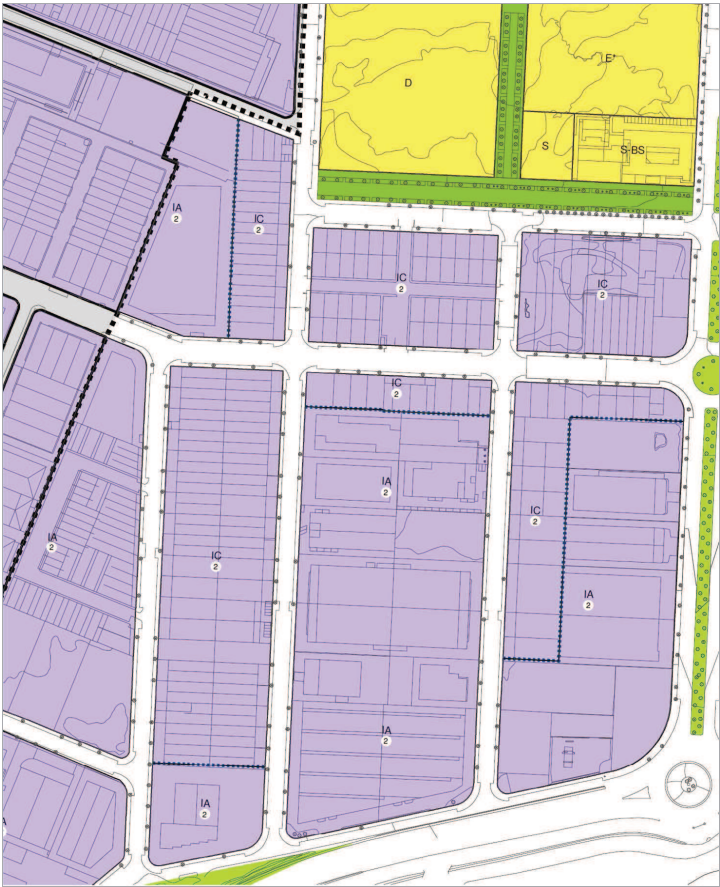


Código Seguro De Verificación:				
Firmado Por	Carlos Flores De Santis		Estado	Fecha y hora
Observaciones			Firmado	02/02/2018 14:31:20
Uti De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SdPwWsf3JubMbgCZiRTA==		Página	14/15
				

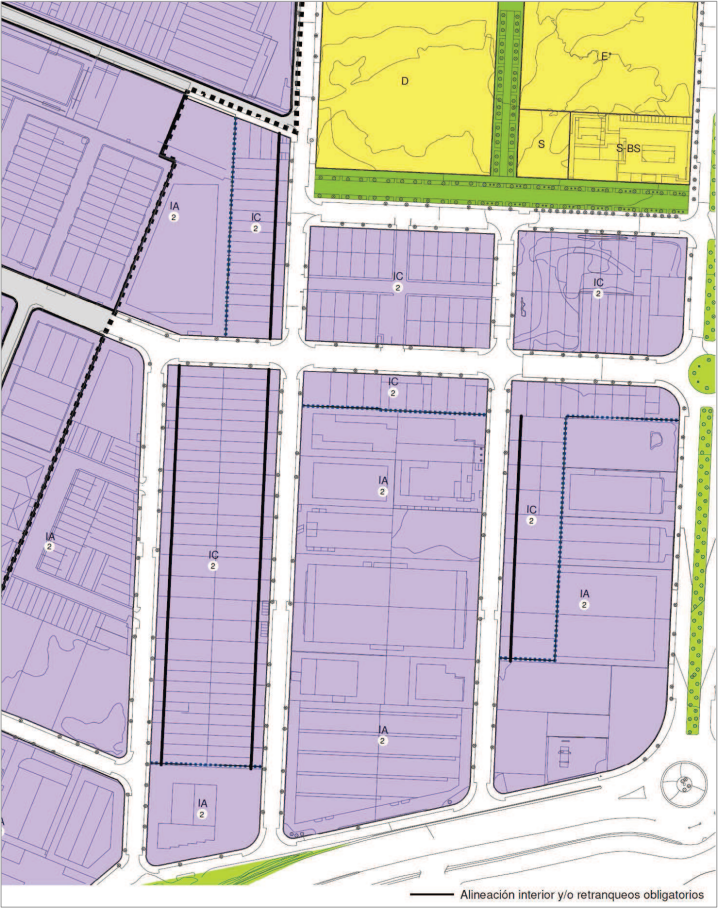
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECREARIO GENERAL

modificación
puntual

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Texto refundido del Plan General



Modificación Puntual mp_37

modificación
puntual

8. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto

El objeto de la modificación puntual es establecer una línea de retranqueo obligatoria a 8,00 m. de la alineación exterior, coincidente con la línea de edificación efectivamente materializada, sin alterar la calificación urbanística ni el resto de las determinaciones urbanísticas, en aquellas parcelas con calificación de Industria en Edificación Compacta que en el planeamiento anterior tenían la calificación de Industria Adosada y que son las siguientes:

- C/ Parsi 1, parcelas nº 1 a 25
- C/ Parsi, 2, parcelas nº 2 a 32
- C/ Parsi, 3, parcelas nº 7 a 15

Antecedentes

Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual se han construido al amparo de un Plan Especial redactado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de 1987. En concreto, se trata del PERI-TO-5 EL PINO II, que fue aprobado definitivamente el 29 de junio de 1990 y posterior Modificado aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 1999.

El vigente Plan General califica dichas parcelas como Industria en Edificación Compacta lo que implica la construcción de la edificación alineada a vial, determinación contradictoria con el planeamiento anterior que establecía un retranqueo obligatorio de 8,00m. A día de hoy sólo restan dos solares vacantes, cuya construcción conforme al nuevo Plan General originaría un “tacón” de 8,00m. que distorsionaría la imagen urbana de esta zona de la ciudad.

El objetivo de la modificación es restituir el citado retranqueo delantero a fin de mantener la actual imagen de esta zona del polígono industrial.

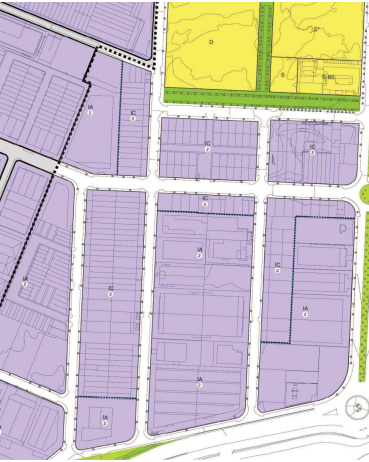
Justificación

El Polígono Parsi es de reciente construcción y se encuentra bastante colmatado a día de hoy. En concreto, de las parcelas afectadas por la Modificación Puntual, tan sólo dos está vacantes, situadas ambas en la manzana definida entre las calles Parsi 1 y Parsi 2, estando enfrentados por el lindero de fondo.

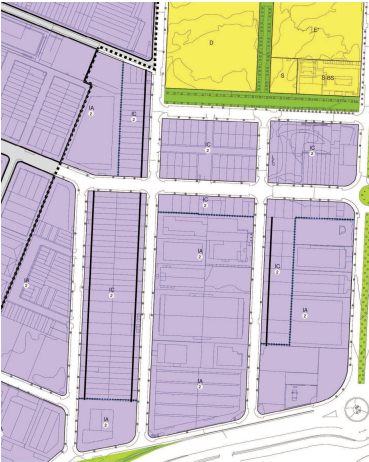
El nivel de consolidación de este ámbito así como la necesidad de adecuar las edificaciones a su entorno establecida en el Plan General, hacen aconsejable restituir la línea de retranqueo obligatorio a fin de preservar la imagen urbana de la zona.

Determinaciones gráficas

Plano de Ordenación Pormenorizada



Texto Refundido del Plan General



Modificación Puntual mp_37

Código Seguro De Verificación:	SDPwWsf3JubMwbgsCZIRTA==	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado Firmado
Observaciones		Fecha y hora 02/02/2018 14:31:20
UI De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SDPwWsf3JubMwbgsCZIRTA==	Página 15/15



Código Seguro De Verificación:	jKH17I75ICJlc1YQh0K8CA==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado Firmado
Observaciones		Fecha y hora 27/02/2018 13:30:03
UI De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jKH17I75ICJlc1YQh0K8CA==	Página 17/17



Aprobado definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/02/2018
EL SECREARIO GENERAL