

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 4/2017 PTO
LC/DB

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2018 aprobó inicialmente la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del P.G.O.U. en la parcela sita en C/ Alcuza s/n - Mallén nº 21 (Talleres Florida) redactada por la Gerencia de Urbanismo porque, el Tribunal Supremo mediante Sentencia de 8 de octubre de 2014 confirmó la anulación que el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía practicó en las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana para dicha parcela.

La Modificación Puntual 33 pretende, pues, completar la ordenación pormenorizada del PGOU en la parcela referida, que califica de Residencial en Edificación Abierta con un máximo de 4 plantas y Espacio Libre de Dominio y Uso Público.

Debemos señalar que en el expediente obra escrito de D. Álvaro Toda Fernández, representante legal de TALLERES FLORIDA, S.A., propietaria de los suelos objeto de la presente Modificación por el cual se compromete a ceder gratuitamente, libre de toda carga o gravamen, al Ayuntamiento de Sevilla, a través de su Gerencia de Urbanismo, la titularidad del suelo (superficie) y suelo correspondiente de los 606 m² que la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU califica de Espacio Libre de Dominio y Uso Público. El alcance de dicha cesión será conforme a las previsiones del apartado 5 del art. 3.1.2 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU –el que se consigna en tal documento–, abarcando exclusivamente a la rasante y vuelo, permaneciendo en la titularidad de Talleres Florida, S.A. el subsuelo de la superficie objeto del compromiso de cesión para su dedicación a los usos privativos admitidos por las Normas Urbanísticas del PGOU.

Asimismo se compromete a asumir el coste de mantenimiento y conservación del Espacio Libre público objeto de cesión, conforme a las previsiones del apartado 5 del artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU. Esta obligación, dado su carácter de obligación real, corresponderá en cada momento a quien resulte titular del subsuelo, por lo que Talleres Florida, S.A., asume el compromiso de incluirla en la transmisión que realice de la parcela o, en su caso, a consignarla en la declaración de obra nueva y constitución de copropiedad que en ejecución de las previsiones de planeamiento se realice en el futuro.

Tras la aprobación inicial se sometió el documento a exposición pública sin que se presentaran alegaciones al documento, y así se acredita mediante diligencia expedida al efecto por el Negociado de Registro.

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

Código Seguro De Verificación:	cPjk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/01/2020 12:48:52	
Observaciones		Página	1/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cPjk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	1/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==		



En cumplimiento de lo establecido en los arts. 10 y siguientes del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, que regula el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el 15 de enero se solicitó ante la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica el informe de Evaluación de Impacto en la Salud, que ha sido emitido el 27 de febrero con carácter favorable.

En virtud de lo previsto en el art. 42 de la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía se solicitó y ha sido emitido por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, informe en materia de aguas, de carácter favorable condicionado, exigiendo que se incluya en el documento que se apruebe provisionalmente las observaciones indicadas en el mismo: el desarrollo del uso residencial propuesto debe quedar condicionado a la ejecución de las obras de defensa del núcleo urbano para caudales de avenida de 500 años de período de retorno, o bien el documento de planeamiento debe recoger que para las construcciones se tendrá en cuenta lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1 del art. 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como que el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá presentarse ante la Administración Hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad. En este caso también deberá incluir que, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable. Además se debe incluir un informe de la entidad o de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como un certificado de la entidad gestora de la EDAR en el que se indique la capacidad de dicha EDAR para procesar el incremento en el volumen de aguas residuales previsto del desarrollo de las determinaciones de esta Modificación. Asimismo deben quedar representadas en planos de planta las redes de abastecimiento y saneamiento existentes, y en su caso las previstas y, en caso de que sea necesario, debe incluir Estudio Económico-Financiero donde se realice una valoración económica de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo del ámbito incluido en la Modificación del PGOU.

Conforme a lo establecido en el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe favorable con fecha 17 de abril de 2019.

A la vista de lo anterior, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico redactó un nuevo documento para la aprobación provisional donde, en cumplimiento de lo exigido en el informe emitido por la Administración Hidráulica, se incluyeron dos nuevos apartados, uno relativo a la prevención de riesgos por avenidas e inundaciones –que recoge las determinaciones del art. 14 bis letras a y b del apartado 1 y apartados 3 y 4 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico– y otro relativo a Infraestructuras del Ciclo Integral de Agua, que

Código Seguro De Verificación:	cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/01/2020 12:48:52	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30	
Observaciones		Página	2/64	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==			

recoge el informe emitido por EMASESA con las redes existentes y la propuesta para completar la red de abastecimiento con su valoración económica. Estas modificaciones no tienen carácter sustancial.

La aprobación provisional del documento corresponde al Pleno Municipal conforme a lo previsto en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que la otorgó el 19 de septiembre de 2019.

Tras la aprobación provisional se solicitó informe de verificación a la Administración Hidráulica, conforme a lo establecido en el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que ha sido emitido con carácter favorable.

Asimismo se sometió el documento a informe de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 31.2.C) de la citada norma, que asimismo ha informado favorablemente el documento.

De acuerdo con lo previsto en el art. 3.3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

En consecuencia, procede la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del P.G.O.U. en la parcela sita en C/ Alcuza s/n - Mallén nº 21 (Talleres Florida), que habrá de otorgar el Excmo. Ayuntamiento Pleno conforme a las competencias atribuidas en el artículo 31 de la L.O.U.A. y 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de enero de 2020, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del P.G.O.U., parcela sita en C/ Alcuza s/n - Mallén nº 21 (Talleres Florida), en virtud de lo cual el Sr. 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 33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, parcela sita en C/ Alcuza s/n - Mallén nº 21 (Talleres Florida), redactada por la Gerencia de Urbanismo en cumplimiento de Sentencia.

SEGUNDO: Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía 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.

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

Código Seguro De Verificación:	cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	15/01/2020 12:48:52
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	3/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==		



TERCERO: Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, parcela sita en C/ Alcuza s/n - Mallén nº 21 (Talleres Florida).

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

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Código Seguro De Verificación:	cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	15/01/2020 12:48:52
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cPJk1YoJ0wxDFRHVIZXPhQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30	
Observaciones		Página	4/64	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBw==			

MODIFICACIÓN PUNTUAL __33
DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANISTICA 2006 DE SEVILLA

PARCELA DE CALLE ALCUZA- MALLÉN, Nº 21 (TALLERES FLORIDA)
CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
JUNIO- 2019

Código Seguro De Verificación:	echDXoISf4tXI6eudeOKbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	1/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echDXoISf4tXI6eudeOKbg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIiHXBW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	5/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIiHXBW==		



modificación
puntual

índice

1.	OBJETO
2.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.
2.2	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS.
2.3	LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS.
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
3.1.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA DE TALLERES FLORIDA, EN CALLE ALCUZA-MALLÉN, Nº 21 DE SEVILLA.
3.2.	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.
3.3.	EL MODO DE INSTRUMENTAR EL COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
3.4.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
3.5.	PREVENCIÓN DE RIEGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.
3.6.	INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA
3.7.	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.
3.8.	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.
3.9.	MEMORIA DE VIALBILIAD ECONOMICA.
3.10.	FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
3.11.	AJUSTE DOCUMENTAL DEL CONTENIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU.
4.	RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado Firmado	Fecha y hora 03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	2/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado Firmado	Fecha y hora 27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	6/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	03/07/2019 13:29:57	
Observaciones			Página	3/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			
				

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30	
Observaciones			Página	7/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==			

1.- OBJETO.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 8 de marzo de 2012, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014, anuló las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbanística contenía para la parcela sita en C/ Mallén 21, de Talleres Florida, S.A.

El alcance de la nulidad se deduce del Fundamento Jurídico Sexto de la Sentencia de instancia, conforme al cual “es nula la revisión del plan general respecto de la parcela objeto de las actuaciones en cuanto a la calificación de servicios terciarios asignándole una subzona de ordenanza -servicios terciario en edificación compacta- con altura máxima edificable de una planta, sin que proceda el otorgamiento de la calificación interesada por la parte actora so pena de infringir el art. 71.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa”.

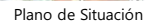
En consecuencia, el objeto del presente documento es complementar el Plan General en aquella parte que ha sido anulado, es decir, aquellas determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva de la parcela sita en C/ Mallén 21.

Tras el estudio de diversas posibilidades se propone como ordenación más adecuada la calificación de una parte de la parcela de Residencial en Edificación Abierta con una altura máxima de cuatro plantas y el resto como Espacio Libre de Uso y Dominio Público, todo ello manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado establecida por el Plan General vigente.

Esta ordenación es factible porque Talleres Florida, S.A ha aceptado la propuesta anterior para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la parcela ubicada entre las calles Alcuza y Mallén (nº 21), de su titularidad, y ha asumido el compromiso de ceder de forma gratuita al Ayuntamiento el dominio de 606 metros cuadrados para su destino a espacio libre de uso y dominio público, si bien el alcance de esta cesión será el suelo y vuelo, manteniendo la entidad mercantil la propiedad del subsuelo de esta superficie para los usos privativos admitidos por las Normas Urbanísticas del PGOU

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

La parcela de los antiguos Talleres Florida -con número de policía de Calle Mallén, nº 21- se sitúa dando frente a la Calle Alcuza en el término municipal de Sevilla, con una superficie aproximada de 2.856 m² y una configuración que se desarrolla principalmente hacia el interior de la manzana ya que cuenta con un frente de alineación de unos 29 metros y una profundidad media de 66 metros.



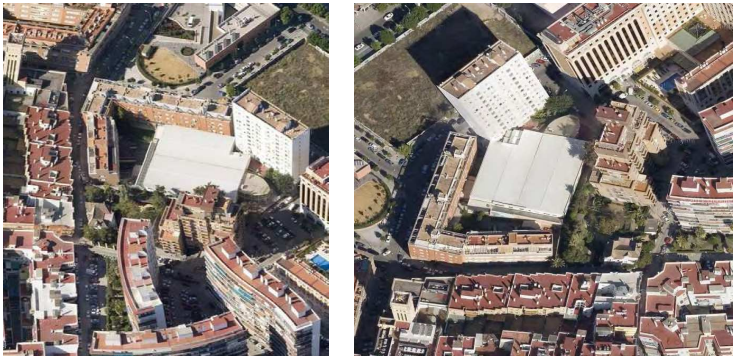
La parcela se encuentra edificada por un cuerpo de tres plantas de altura –dos sobre rasante más una planta sótano- y cuenta con un techo edificable materializado de 7.147 m2, de los que, aproximadamente 4.764 m2 se localizan sobre rasante y los 2.383 m2 restantes en la planta sótano.

Las Zonas de Ordenanzas asignada por el PGOU vigente a las diferentes parcelas que integran la manzana (excepto la propia parcela de los antiguos Talleres Florida) se corresponden con la "Edificación en Manzana (M)" y con "Edificación Abierta (A)", y se atribuyen alturas diversas (mínimo de 3 plantas y un máximo de 13). Ambas son



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020





Vistas aéreas de la manzana



Vistas aéreas de la manzana

modificación
puntual

tipologías de edificación residencial plurifamiliar, contando con divergencias puntuales en la forma de posicionarse en la parcela principalmente en lo concerniente a distancia a linderos.

La asignación de Zona de Ordenanza oscila desde la “Edificación en Manzana” para las parcelas que dan frente a las calles Mallén y Concejal Francisco Ballesteros a la de “Edificación Abierta” para las situada en la esquina entre las calles Céfito y Alcuza (a la que da frente la parcela de Talleres Florida).

Las alturas edificatorias existentes van decreciendo desde las 11 y 13 plantas de las edificaciones que dan frente a la calle Alcuza (a la que da frente la parcela de Talleres Florida), hasta las 5 y 3 plantas de los edificios que asoman a las calles Concejal Francisco Ballesteros y Mallén.



Fotografía aérea

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

2.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS.

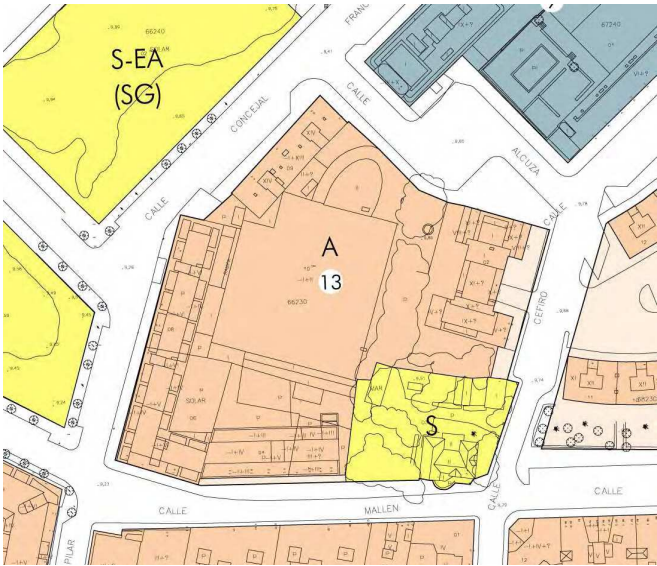
La edificación de la parcela de la Calle Alcuza- Mallén, nº 21 (Talleres Florida) fue autorizada el día 22 de mayo de 1966, y su obra nueva fue declarada en escritura de 29 de febrero de 1968.

La parcela fue incluida, con posterioridad a la obra construida en ella, en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City", que fue elaborado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado en 1987 que había previsto la reordenación y reestructuración completa de la manzana en que se ubica la parcela, conjuntamente con otras colindantes.

El Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City" aprobado definitivamente en 1989, atribuyó a la parcela un uso terciario-comercial de dos plantas (sobre rasante).



Plano de Calificación PERI-SB-2 "Kansas City"



Ordenación Pormenorizada. Documento de Aprobación Inicial. Junio 2004

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis		Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			
				

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez		Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones			Página	10/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

Estado

Firmado

Página

Página

Fecha y hora

27/01/2020 12:34:30

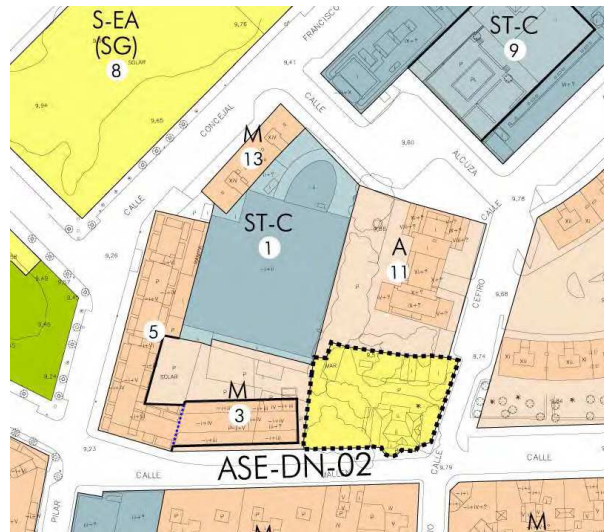
10/64

modificación
puntual

La entidad Talleres Florida SA, al estar conforme con la nueva calificación propuesta en el Plano de Ordenación Pormenorizada, durante el trámite de información pública, en las alegaciones apuntó el error de la Memoria del plan.

Posteriormente, en el documento correspondiente a la fase de Aprobación Provisional del la Revisión del PGOU aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión de 14 de julio de 2005, completado con otro posterior de 14 de junio de 2006; en ambos la parcela se calificó de Servicios Terciarios, asignándole la subzona de ordenanza-servicios terciarios en edificación compacta-con altura máxima edificable de una planta.

En fecha 19 de julio de 2006, la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en los términos de la aprobación provisional en cuanto a las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela objeto del presente estudio.



Ordenación Pormenorizada. Documento de Aprobación Definitiva. Julio 2006

La entidad mercantil interpuso recurso contencioso contra la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de 2006.

La Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, dictó sentencia con fecha 11 de septiembre de 2008 en la que se estima el recurso contencioso-administrativo 907/2006, interpuesto por Talleres Florida, S.A. contra la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006 que aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Sevilla, acordando la parte dispositiva de la sentencia aceptar íntegramente el suplico de la demanda en orden a la atribución de condiciones urbanísticas. Esto es, esta sentencia del TSJA de 2008 le otorga la calificación de uso residencial y altura de trece plantas.

En efecto, así se deduce del Fundamento Jurídico Sexto, en el que se aborda la controversia de fondo suscitada, llegando la Sala sentenciadora a la conclusión de que la calificación y la ordenación que el Plan General asigna a la parcela de la recurrente -servicios terciarios en edificación compacta- no es correcta, por lo que la anula tales determinaciones, y, en su lugar, atribuye directamente a la parcela con número de policía de Calle Mallén, 21 de Sevilla la calificación de uso residencial con una altura de trece plantas.

Consecuencia de los recursos de casación interpuestos por las Administraciones contra la citada sentencia del TSJA, el día 18 de noviembre de 2011 se dicta la Sentencia del Tribunal Supremo 7672/2011 que anula aquélla y ordena retrotraer las actuaciones por motivos procesales. No obstante, el TS sin entrar en el fondo del asunto repara en el hecho de que la propia sentencia de primera instancia otorga directamente a la parcela la calificación de de uso residencial y altura de trece plantas.

En efecto, en el fallo de la STS de 18 de noviembre de 2011, se concluye:

"Por tanto, la estimación de los motivos de casación analizados obliga a la reposición de las actuaciones procesales al momento inmediatamente anterior al de dictar sentencia, para que la Sala de instancia otorgue un plazo de diez días para la subsanación del defecto consistente en la

Código Seguro De Verificación:	eCHDX01SF4tXI6eUdE0Kbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	7/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmavz/code/eCHDX01SF4tXI6eUdE0Kbg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	Fp1YdF8w9Cce4M4HzIIHXBW==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado 27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página 11/64
Url De Verificación	https://www.sevillla.org/verif1rmavZ/code/Fp1YdF8w9Cce4M4HzIIHXBW==	



modificación
puntual

acreditación del acuerdo para el ejercicio de acciones, al que se refiere artículo 45.2.d/ de la de la Ley reguladora de de esta Jurisdicción, y dicte luego nueva sentencia resolviendo lo que proceda.

Lo anterior excluye que nos pronunciemos sobre los demás motivos de casación aducidos. Así, si bien resulta llamativo que la Sala de instancia no se haya limitado a anular la determinación del planeamiento controvertida sino que ha señalado la que debe sustituirla -lo que se suscita en el motivo de casación segundo de ambos recursos, como infracción del artículo 71.2 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción- se trata de una cuestión que, como las planteadas en los demás motivo, no podemos dilucidar aquí, al haberse declarado procedente la retroacción de las actuaciones, sin que pueda además descartarse que la Sala de instancia, en caso de abordar la controversia de fondo en la nueva sentencia que dicte, pueda reconsiderar en todo o en parte su anterior pronunciamiento de fondo".

Tras este pronunciamiento, el asunto vuelve al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que previo cumplimiento con los trámites procesales, dicta nueva sentencia el 8 de marzo de 2012, estimando parcialmente el recurso interpuesto contra la resolución de 19 de julio de 2006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Sevilla.

En cuanto al fondo del asunto, la Sala de instancia entiende que asiste razón a la parte actora cuando expresa falta de motivación de la calificación asignada a la parcela litigiosa:

"(...). No sólo no está justificada la calificación por lo dispuesto en el precepto mentado sino porque en los terrenos colindantes se otorgó un aprovechamiento considerable residencial y terciario, rebajando considerablemente la intensidad edificatoria de la parcela de la actor y dejando la edificación existente fuera de ordenación. Todo lo anterior supone el triunfo de la pretensión actora pues la aprobación definitiva carecen de apoyo normativo por lo expuesto. (...)".

Ahora bien, esta nueva sentencia del TSJA a diferencia de la anterior, no establece directamente cuál debe ser la calificación de la parcela interesada por la entidad mercantil recurrente, por entenderla improcedente (que así lo haga el Tribunal sentenciador) "so pena de infringir el art.71.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción".

Posteriormente el asunto vuelve al Tribunal Supremo con ocasión del Recurso de Casación 1646/2012 interpuesto por las partes contra la última sentencia del TSJA .

El día ocho de octubre de 2014 la Sala Tercera (Sección Quinta) del TS dicta sentencia desestimatoria y en lo concerniente a los asuntos de fondo, el Tribunal razona indicando que los motivos de casación de la Junta de Andalucía y de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla (que denunciaban al amparo del art. 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional, vulneración de los arts. 9 , 14 y 103de la Constitución Española) pretenden (con invocación de preceptos constitucionales) descender al examen de la cuestión de fondo perteneciente al derecho autonómico. El TS vuelve a reiterar su doctrina de que "no se puede fundar el recurso de casación en normas de Derecho Autonómico, ni cabe eludir este obstáculo procesal encubriendo, como se hace en dichos motivos, la denuncia de la indebida interpretación y aplicación de normas autonómicas, bajo una mera cita ficticia de preceptos de Derecho Estatal".

Por ello, el TS procede finalmente a rechazar los motivos de casación, confirmando así la sentencia TSJA de 8 de marzo de 2012.

2.3 LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS.

La sentencia TSJA de 8 de marzo de 2012 es firme y debe cumplirse estrictamente. El fallo de esta sentencia es el siguiente:

"Que rechazando la causa de inadmisibilidad debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso interpuesto contra la resolución que se recoge en el primer fundamento de derecho de esta sentencia, la que declaramos nula por ser contraria al Orden Jurídico respecto a las parcelas objeto de las presentes actuaciones. Sin costas."

De una lectura de su Fundamento Jurídico Sexto, se deduce el alcance de la nulidad que declara el fallo de la STSJA de 8 de marzo de 2012. La declaración de nulidad que realiza el TSJA de la resolución de 2006 que aprueba definitivamente la Revisión del PGOU está acotada: sólo lo es respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizadas relativas a la calificación, Zona (o subzona) de Ordenanza

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmaV2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmaV2/code/FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

y fijación de alturas establecidas por el Nuevo Plan para la concreta parcela con número de policía de Calle Mallén, nº 21 de Talleres Florida S.A.

En efecto, en el Fundamento Sexto de la Sentencia de 8 de marzo de 2012, el TSJA declara:

"Por ello, es nula la revisión del plan general respecto de la parcela objeto de las actuaciones en cuanto a la calificación de servicios terciarios, asignándole una subzona de ordenanza -servicios terciarios en edificación compacta- con altura máxima edificable de una planta, sin que proceda el otorgamiento de la calificación interesada por la parte actora so pena de infringir el art.71.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción".

Por tanto, puede resumirse el alcance del fallo indicando que:

- 1º. Es una declaración de nulidad parcial del contenido de la Revisión del PGOU aprobado definitivamente en 2006 en la medida que:
- a) Sólo afecta en cuanto ámbito territorial a la parcela situada entre las Calles Alcuza y Mallén nº 21, titularidad de la recurrente.

b) Afecta exclusivamente a las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas por la Revisión del PGOU de 2006 para dicha parcela: la calificación de servicios terciarios, la asignación de la zona de ordenanza de servicios terciarios en edificación compacta, y la determinación de una planta máxima de altura.

c) Finalmente, en sentido negativo, cabe concluir que la declaración de nulidad ni afecta al conjunto de las decisiones generales de la Revisión del PGOU de 2006 ni a aquellas determinaciones pertenecientes al nivel de la ordenación estructural establecidas por el Nuevo Plan para la parcela ubicada entre Calles Alcuza y Mallén, nº 21 (como es el establecimiento de la alineación, en cuanto

determinación que establece la línea límite entre el suelo privado y público).

- 2º. Es una estimación parcial de las pretensiones de la parte actora, dado que la sentencia no determina cuáles deben ser las disposiciones de la ordenación pormenorizada que deben sustituir a las que alcanza el efecto anulatorio. Y ello, porque sería una extralimitación de las potestades que le atribuye el artículo 71.2 de la LJCA al tribunal sentenciador. Este precepto establece que *"los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anularen".*

Que la anulación es parcial se confirma, además de lo expresado con anterioridad sobre el alcance del fallo, porque la STSJA de 8 de marzo de 2012 (ratificada por la STS), apoya sus argumentaciones decisivas en el propio articulado de la Revisión del PGOU de 2006, para declarar que el PERI-SB-2 no ha sido asumido por éste. Si fuese una declaración de nulidad total, no podría sustentar su ratio decidiendi en preceptos del propio Plan, dado que en esta hipótesis también estarían afectados por la nulidad.

Así, indica en el Fundamento Jurídico Sexto de la STSJA de 8 de marzo de 2012, que "no puede aceptarse el intento de la Administración de racionalizar la calificación asignada a la parcela, en la asunción de la ordenación pormenorizada del plan especial de reforma interior, pues el referido instrumento de desarrollo -de 1989- no puede entenderse asumido por el nuevo Plan, en la medida en que no ha sido incorporado al mismo. Lo anterior se evidencia en el art. 11.1.9 en relación con el art. 10.2.3 de las Normas Urbanísticas, que regula el Ámbito de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado transitorio, y no incorpora como ámbito de planeamiento el PERI SB-2 Kansas City."

En síntesis, la Sentencia fundamenta su decisión en la validez de preceptos de la propia Revisión del PGOU de 2006 para rechazar las argumentaciones de la Administración y decidir sobre el fondo del asunto. Así viene a indicar que ni en el artículo 10.2.3 ni en el artículo 11.1.9 de las NNUU de la Revisión del PGOU de 2006 se

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

identifica como Ámbito de Planeamiento Incorporado, al PERI SB-2; de modo que - consecuencia de la Disposición Transitoria Primera apartado 3 de la Revisión del PGOU de 2006- dicho Plan Especial fue derogado, y que -por tanto- el establecimiento por el Nuevo PGOU de las determinaciones de ordenación pormenorizadas (aunque fueran idénticas a las anteriores definidas por dicho Plan Especial) deben entenderse como nuevas y que las mismas, al no contar con motivación suficiente, deben entenderse que incurrir en causa de nulidad.

En consecuencia, es una declaración de nulidad parcial de la Revisión del PGOU de 2006 y, por ello, no provoca el efecto de la reviviscencia de las disposiciones de ordenación pormenorizada establecidas para la parcela por el PERI SB2 Kansas City. Entre otras razones, porque la sentencia deja con plena eficacia las disposiciones de las NNUU de la Revisión de 2006 relativas a la identificación de cuáles son los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que asume así como la Disposición Transitoria Primera.3, de modo que el PERI SB-2 se encuentra derogado al no incluirse en ésta.

Por tanto, la nulidad parcial afecta exclusivamente a las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas por la Revisión del PGOU de 2006 para la parcela de la Calle Mallén, nº 21 en lo concerniente a la calificación pormenorizada, la atribución de zona y determinación de altura máximas; y éstas son las concretas disposiciones que quedan expulsadas del ordenamiento jurídico (como si estas determinaciones no se hubiesen dictado), pero subsiste la validez y eficacia del resto de las disposiciones de la Revisión del PGOU no anuladas.

En aplicación de estas conclusiones, resulta que la situación jurídico-urbanística actual de la parcela situada en el frente de la Calle Alcuza, con número de policía de Calle Mallén nº 21 es la siguiente:

- a. La parcela cuenta como determinaciones vigentes todas las relativas a la ordenación estructural: es decir, las correspondientes a la clasificación urbanística (suelo urbano), categoría (suelo urbano consolidado por la urbanización) y uso global del área urbana en que se inserta (uso global residencial).

- b. La parcela carece de determinaciones de la ordenación pormenorizada correspondientes a su calificación urbanística precisa, zona o subzona de ordenanza y fijación de altura máxima.
La ausencia de estas determinaciones de la ordenación pormenorizada no pueden cubrirse por las previas decisiones adoptadas en el PERI-SB-2 Kansas City que es un planeamiento que ha sido derogado como consecuencia de la Disposición Transitoria Primera.3 en relación con lo establecido en los artículos 10.2.3 y 11.1.9 de las NNUU del PGOU de 2006 no anuladas por la STSJA de 8 de marzo de 2012.

Por tanto, la actual situación jurídico-urbana de la parcela de Calle Mallén nº 21 se caracteriza por una ausencia (parcial) de determinaciones de la ordenación pormenorizada completa.

La seguridad jurídica exige que la subsanación del vacío normativo se realice mediante el instrumento urbanístico adecuado.

No puede olvidarse que, en el presente caso, no estamos en presencia de un vacío normativo derivado de un olvido del planeamiento vigente, sino un vacío normativo provocado directamente por el efecto de una sentencia estimatoria (parcial) y consecuente declaración de nulidad de las previas determinaciones pormenorizadas fijadas por el planificador que se ha estimado el TSJA no justificadas.

Es responsabilidad de la Administración Municipal (competente para la formulación y aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, conforme establece el artículo 31.1 de la LOUA) dotar de un contenido cierto a las determinaciones de ordenación pormenorizada de las que carece la parcela, estableciendo sus decisiones de forma justificada y en estricto cumplimiento del fallo de la propia sentencia.

A continuación se aborda el estudio de alternativas de ordenación pormenorizada que racionalmente pudieran ser adoptadas y la justificación de la solución que se propone adoptar.

Código Seguro De Verificación:	FpLTYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ecHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==		

Código Seguro De Verificación:	FpLTYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLTYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

la intensidad edificatoria de la parcela de la actora y dejando la edificación existente fuera de ordenación". (Fundamento Jurídico Sexto de la STSJA de 8 de marzo de 2012). Esas divergencia, al no estar motivadas, hacen que la decisión del Plan sea nula de pleno derecho por carecer de justificación.

Al tiempo debe recordarse otro dato derivado del análisis del alcance de los efectos de la sentencia que se ha puesto de relieve en el apartado anterior: la parcela cuenta con determinaciones estructurales establecidas en la Revisión del PGOU de 2006 que siguen vigentes y que no pueden alterarse, como es la determinación de su clase y categoría de suelo (urbano consolidado).

Y debe tenerse presente que el contenido del suelo urbano consolidado cuenta con un régimen básico deducido del artículo 9, 45 y concordantes de la LOUA, por lo que las decisiones de ordenación pormenorizada a adoptar deben ser congruentes con este régimen.

Por tanto, puede deducirse (de la sentencia y del régimen del suelo urbano consolidado) **que en la labor de búsqueda de alternativas para el complemento de la ordenación pormenorizada se deben tener presente los siguientes requerimientos o límites de estas alternativas:**

- Primero.-**
- La parcela debe contar con una calificación, de usos privativos, al menos de forma dominante o mayoritaria,** porque estos son los usos ordinarios de la manzana en que se integra y, sobre todo, porque la Revisión del Plan General no ha identificado una propuesta de actuación de dotación (nuevo uso público) en los planos de ordenación correspondientes a los sistemas locales y generales (que siguen vigentes). Por ello, no existen determinaciones vigentes ni razones fundadas de interés general que precisen que los terrenos deban destinarse en exclusividad al uso público.

modificación
puntual

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA DE TALLERES FLORIDA, EN CALLE ALCUZA-MALLÉN, Nº 21 DE SEVILLA.

3.1.1 Consideraciones previas. Los requerimientos para el establecimiento de las decisiones sobre complemento de la ordenación pormenorizada.

Antes de proceder al estudio específico de alternativas de complemento de la ordenación pormenorizada de la parcela de Calle Alcuza- Mallén nº 21, deben tenerse presente una serie de cuestiones previas que son deducidas tanto de las argumentaciones decisivas incorporadas en la propia sentencia anulatoria, como de la aplicación de las reglas establecidas por la legislación urbanística en cuanto a la ordenación del suelo urbano.

La Revisión del PGOU de Sevilla aprobado definitivamente el día 19 de junio de 2006 le asignaba a la parcela de Talleres Florida una calificación de Servicios Terciarios perteneciente a la subzona “edificación compacta” (ST-C) y con una planta de altura máxima.

Estas son las determinaciones de planeamiento que se consideran por la sentencia del TSJA de 8 de marzo de 2012 no justificadas y, por ello, procede a su anulación. Como se ha anticipado, estas son las determinaciones que deben ser objeto de sustitución para el establecimiento de una ordenación pormenorizada completa.

Es importante recordar que esta anulación la fundamenta el TSJA tanto porque no puede argumentarse que el Nuevo Plan General disponga de idénticas determinaciones que las que incorporaba un PERI anterior, cuando éste ha sido derogado por el propio PGOU), como “*porque en los terrenos colindantes se otorgó un aprovechamiento considerable residencial y terciario, rebajando considerablemente*

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis		Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones			Página	11/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==			
				

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Segundo.-
No puede establecerse una ordenación pormenorizada a la parcela que le atribuya un aprovechamiento sensiblemente menor que el materializado en la edificación existente y, al tiempo, deje a ésta en manifiesta situación de fuera de ordenación. Así se deduce del Fundamento Jurídico Sexto de la STSJA analizada.

Tercero.-
Debe otorgarse unas condiciones de ordenación pormenorizadas en materia de zona de ordenanza y usos similares a las que se atribuyen al resto de parcelas de la manzana en que se integra, evitando, así, disparidades sustantivas en la atribución de aprovechamiento en una situación jurídica como en la que se encuentra de suelo urbano consolidado en la que no pueden aplicarse mecanismos equidistributivos derivados del planeamiento.

En la hipótesis de desconocer este requerimiento (deducido del análisis de la propia sentencia y del régimen básico del suelo urbano consolidado) y pretenderse reproducir para la parcela idénticas determinaciones de ordenación pormenorizada que las aprobadas en el PGOU de 2006 (declaradas nulas), supondría la necesidad que la Administración Urbanística tuviese que arbitrar la delimitación de unidad de ejecución (o un sistema de transferencias de aprovechamientos) en la manzana en que se integra la parcela a fin de compensar la desigual atribución de aprovechamientos y condiciones edificatorias. Decisión ésta que es incongruente con el régimen del suelo urbano en la categoría de consolidado. Dichos mecanismos equidistributivos (delimitación de unidad de ejecución o sistema de transferencias) sólo se permiten en suelo urbano no consolidado (tal como se deduce del artículo 55 de la LOUA). Por tanto, esta alternativa teórica (de ratificación del uso, ordenanza y altura asignados a la parcela en el documento del PGOU de 2006), obligaría a tener que alterar en el conjunto de la manzana la categoría de suelo urbano consolidado y pasarla a la de no consolidado, lo que supondría una alteración de una determinación estructural vigente del PGOU aprobado y, además, no exigida para el cumplimiento del fallo de la sentencia.

En síntesis, la alternativa de ratificar las decisiones de la ordenación pormenorizada propuestas en el PGOU de 2006 para la parcela, es una alternativa inviable jurídicamente sin la modificación (y en este caso, sí sería una alteración de una determinación vigente) de la categoría de suelo urbano consolidado para el conjunto de la manzana en que se integra. Sin esta modificación de categoría sería imposible incorporar mecanismos distributivos, y sin incorporar éstos, la propuesta de ratificación seguiría padeciendo la misma causa de nulidad apreciada en la sentencia del TSJA de 8 de marzo de 2012.

En consecuencia, las únicas alternativas viables para el complemento de las determinaciones de ordenación pormenorizada que pueden establecerse deben ser coherentes con la categorización de suelo urbano consolidado y, al tiempo, ser similares a las decisiones de ordenación pormenorizada adoptadas para las parcelas colindantes.

Cuarto.-
Ahora bien, no cabe duda que **las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes que deben tomarse como referencia, al tiempo condicionan la adopción de las específicas que deban atribuirse a la parcela (entre Calle Alcuza y Mallén, nº 21). Por ello, las determinaciones de la ordenación pormenorizada que deben establecerse para la parcela de Talleres Florida no pueden perjudicar o alterar a las condiciones de las colindantes**, dado que las determinaciones de éstas no están afectadas por la declaración de nulidad y continúan plenamente vigentes.

Ello hace que necesariamente deba examinarse el contexto urbano-ambiental de la parcela objeto del presente estudio (centrado en las parcelas adyacentes que forman parte de la manzana en la que se integra aquélla).

Y además es preciso tener presente los condicionantes intrínsecos de la configuración física de la propia parcela, pues ambos componentes condicionan la atribución de la Zona de Ordenanza

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.1.2. Análisis del contexto urbano en que se inserta la parcela precisada, y condicionantes intrínsecos derivados de la configuración de la propia parcela. conclusiones.

3.1.2.1. El contexto urbano.

Las concretas determinaciones para una parcela deben adoptarse teniendo presente su adecuada integración en el área urbana en que se localizan.

En último extremo, la labor de análisis del contexto urbano es un requisito de todo proceso de adopción justificada de decisiones de ordenación pormenorizada, labor que debe ser completada con el análisis de las especificidades de la concreta parcela (tamaño y forma).

Del análisis de este contexto urbano (expuesto en el apartado 1 de la Memoria de Información de este documento) se desprenden las siguientes conclusiones:

1ª. **Que el uso ordinario establecido por la Revisión del PGOU mayoritariamente para la manzana es el uso residencial.**

En efecto, el resto de las parcelas que conforman la manzana se encuentran calificadas con uso residencial, a excepción de la localizada en la esquina entre las calles Mallén y Céfiro, de uso dotacional público, donde existe una edificación catalogada, que data de principios del siglo XX.

2ª **Que la zona de ordenanza asignada a las diferentes parcelas que integran la manzana se corresponde bien con "Edificación en Manzana", bien con "Edificación Abierta". Ambas presentan la característica común de que se trata de edificaciones de uso residencial en tipologías plurifamiliar. Asimismo, se atribuyen alturas diversas (mínimo de 3 plantas en edificación catalogada y un máximo de 13), siendo la media superior a seis plantas.**

En efecto, las Zonas de Ordenanzas asignada por el PGOU vigente a las diferentes parcelas que integran la manzana se corresponden con

la "Edificación en Manzana (M)" y con "Edificación Abierta (A)". Como se adelantado, ambas son tipologías de edificación residencial plurifamiliar, contando con divergencias puntuales en la forma de posicionarse en la parcela principalmente en lo concerniente a distancia a linderos.

Las alturas edificatorias existentes van decreciendo desde las 11 y 13 plantas de las edificaciones de la calle Alcuza (a la que da frente la parcela de Talleres Florida), hasta las 5 y 3 plantas de los edificios que asoman a las calles Concejal Francisco Ballesteros y Mallén.

3º. **La atribución del volumen edificatorio de la parcela de Calle Alcuza-Mallén nº 21, especialmente en el régimen de alturas, está condicionada por la proximidad de las edificaciones ya construidas en su colindancia, debiendo evitarse impactos visuales que perjudiquen a las situaciones existentes.**

Las condiciones de las parcelas colindantes con edificación en altura ya materializadas limitan (por aplicación de la normativa del PGOU sobre condiciones de edificación) las nuevas capacidades edificatorias que puedan disponerse en la analizada, principalmente por el juego de retranqueos establecido ordinariamente por las Ordenanzas en suelo urbano con respecto a los edificios existentes.

Asimismo, en la atribución del régimen de altura deben evitarse impactos que puedan ser percibidos como atentatorios a la calidad visual y el régimen de vistas que, hoy en día, disfrutan las viviendas del entorno inmediato.

3.1.2.2. Análisis de la configuración física de la parcela resulta.

La parcela de Talleres Florida tiene una configuración que se desarrolla principalmente hacia el interior de la manzana ya que cuenta con un frente de alineación de unos escasos 29 metros, frente a una profundidad media de 66 metros.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57	
Observaciones		Página	13/60	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			
				

Código Seguro De Verificación:	FpYdF8w9ce4M4HzIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpYdF8w9ce4M4HzIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Esta circunstancia condiciona claramente las opciones edificatorias a desarrollar en la parcela, como veremos a continuación y, sobre todo, inhabilita - ante la alternativa de promover una calificación residencial -el establecimiento de la Zona de ordenanza de “Edificación en Manzana” -cuyos parámetros definidores de la tipología edificatoria son, fundamentalmente, la alineación a vial y el establecimiento de un fondo edificable que define un espacio libre interior que, en conjunción con el del resto de las parcelas conformaría un espacio libre de manzana de configuración espacialmente unitaria-.

En el presente caso, difícilmente una nueva edificación a promover se podría alinear a vial toda vez que la parcela medianera por el lindero oriental presenta su edificación separada de éste y, además, el bloque residencial de 13 plantas de altura localizado al oeste de la parcela en cuestión, a partir de la primera planta, abre huecos de luces y ventilación a ésta por lo que difícilmente podrá adosársele volumen edificatorio alguno (a excepción de la posibilidad teórica de un cuerpo de una planta de altura máxima que reproduzca la situación actual).

3.1.3. Análisis de alternativas.

A. **Alternativa cero (0). Mantenimiento de las actuales condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada.**

La alternativa cero (0), es decir, la valoración de la hipótesis del mantenimiento de la situación actual del planeamiento, es jurídicamente inviable en la medida que no puede mantenerse la actual ausencia de determinaciones pormenorizadas para la parcela en cuestión, por ser una deficiencia del planeamiento vigente que precisa ser corregida en estricto cumplimiento del fallo de la sentencia del TSJA de 8 de marzo de 2012.

B. **Alternativa 1. Atribución del uso terciario con determinación de alturas superior a una planta.**

En cierto sentido, esta Alternativa 1, representaría una modulación de la propuesta del PGOU de 2006, en cuanto a la calificación y zona de ordenanza de

Servicios Terciarios, pero con la matización de atribución de al menos dos plantas de alturas, tal como hacía el PERI SB-2 "Kansas City" original. La atribución de una sola planta hay que descartarla radicalmente porque supondría reproducir las determinaciones del PGOU de 2006 anuladas, que entre otras deficiencias, dejarían el edificio actual en una situación manifiesta de fuera de ordenación.

Pero incluso, esta Alternativa 1 si se plantea con dos plantas de altura, desde un punto de vista jurídico encuentra dificultades para sancionar su viabilidad.

Como se recordará el Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City" aprobado definitivamente en 1989, atribuyó a la parcela un uso terciario-comercial de dos plantas (sobre rasante). Y el TSJA en su sentencia de 8 de marzo de 2012 sanciona que es un planeamiento ya derogado, por lo que intentar su reviviscencia podría suponer un incumplimiento del fallo dado que supondría consagrar una calificación exclusiva de uso terciario, y como tal calificación, representaría una excepción en la calificación generalizada de residencial con que cuenta la manzana en que se inserta, y además, en su conjunto esta Alternativa 1 con dos plantas de altura, daría un considerable aprovechamiento menor que el de las parcelas colindantes.

Es importante recordar que la anulación que decreta la sentencia de 8 de marzo de 2012, la fundamenta el TSJA, entre otras consideraciones *“porque en los terrenos colindantes se otorgó un aprovechamiento considerable residencial y terciario, rebajando considerablemente la intensidad edificatoria de la parcela de la actora”*.

Pues bien, para la Zona de Servicios Terciarios, en tipología compacta, las NNUU del PGOU establecen (artículo 12.12.2) para una altura de dos plantas, una edificabilidad de 1,80 m2t/m2s; cuando la edificabilidad de las parcelas colindantes de uso residencial tienen mayoritariamente índices superiores a 2,00 m2t/m2s.

Para intentar reducir esta diferencia de aprovechamientos urbanísticos habría que atribuir a la parcela al menos tres plantas de altura, para alcanzar una edificabilidad de 2,10 m2t/m2s (según resultaría de la aplicación del artículo 12.12.2 de las Normas).

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	14/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	18/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

Desde el punto de vista ambiental la opción de Edificación en Manzana no se diferencia con la opción de la Zona de Ordenanza en Abierta, por representar ambas tipologías de plurifamiliar en altura que contribuyen a establece una densidad eficiente y al tiempo favorecedora para la aplicación de políticas de movilidad sostenible.

D. **Alternativa 3. Otorgamiento de calificación de uso residencial con zona de ordenanza de Edificación Abierta. Modalidades de esta Alternativa 3 en función de la decisión sobre altura máxima y la posibilidad de incorporar complementariamente una mejora de los espacios libres públicos.**

La atribución de la Zona de Ordenanza Edificación Abierta es la que mejor se ajusta a la configuración física de la parcela, y además, representa un uso residencial que es el ordinario en la propia manzana. De otra parte, la manzana cuenta con la atribución específica de esta concreta ZO de Edificación Abierta en parcelas colindantes.

La atribución de la Zona de Ordenanza de Residencial en Edificación Abierta, no deja la edificación existente en régimen de fuera de ordenación (requerimiento derivado de las exigencias de cumplimiento estricto del fallo) dado que en la regulación de las condiciones particulares de edificación y usos de esta Zona, admite como uso propio principal el residencial, y como alternativo compatible el uso de servicios terciarios.

Igualmente desde el punto de vista ambiental, como se ha precisado, la opción de Edificación en Abierta no se diferencia de la opción de la Zona de Ordenanza en Abierta, por representar ambas tipologías de plurifamiliar en altura que contribuyen a establece una densidad eficiente y al tiempo favorecedora para la aplicación de políticas de movilidad sostenible.

Por tanto, siendo técnica y ambientalmente viable la Alternativa 3 de atribución de la Zona de Ordenanza Edificación Abierta para la parcela de Talleres Florida, se analizan las diferentes opciones de determinación de altura máxima para lo cual se aplican los condicionantes que se han expuestos con anterioridad.

modificación
puntual

Esta determinación de alturas (de al menos tres), daría en la parcela un volumen edificable de servicios terciarios con capacidad de albergar una oferta comercial de mediana superficie.

Ahora bien, esta Alternativa 1 (servicios terciarios con al menos tres plantas de altura) tiene una importante consecuencia en su vertiente de sostenibilidad, al incidir negativamente en el sistema de movilidad del área urbana en que se inserta, dado que la utilización del automóvil derivado del uso de servicios terciarios es mayor que el de un destino residencial (en tipologías colectivas). Igualmente una exclusividad del uso de servicios terciarios (con ese volumen) en una parcela en posición interior de la manzana, provocará conflictos en la funcionalidad de la misma, porque no representaría una oferta de comercio de proximidad sino que sobrepasaría las demandas de los residentes de la propia manzana, sin que además, la sección de las calles que conforman la demanda tengan dimensiones adecuadas para absorber el volumen de tráfico que generaría dicha oferta.

C. **Alternativa 2. Otorgamiento de calificación de uso residencial con zona de ordenanzas en Edificación en Manzana.**

Esta Alternativa 2 desde un punto de vista de viabilidad técnica de la misma se ve dificultada, cuando no impedida por la propia configuración de la parcela.

Como se ha expuesto, la parcela de Talleres Florida tiene una configuración que se desarrolla principalmente hacia el interior de la manzana ya que cuenta con un frente de alineación de unos escasos 29 metros, frente a una profundidad media de 66 metros.

Esta configuración hace que difícilmente pueda desarrollarse una nueva edificación alineada a vial, teniendo presente que la parcela medianera por el lindero oriental presenta su edificación separada de éste y, además, el bloque residencial de 13 plantas de altura localizado al oeste, a partir de la primera planta, abre huecos a ésta por lo que difícilmente podrá adosársele volumen edificatorio alguno a excepción de un cuerpo de una planta de altura.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXt6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXt6eudeOKg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HzIiHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HzIiHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

- La regulación de la tipología edificatoria “edificación abierta” se desarrolla en el Capítulo 4 del Título XII de las NNUU del PGOU de Sevilla. Esta opción tipológica se caracteriza por la posición aislada de la edificación en la parcela, y su control normativo se sustenta en tres aspectos básicos:
- Establecimiento de una separación a linderos y entre edificios en función de la altura a adoptar. En este caso, el artículo 12.4.3. regula que la edificación deberá separarse de los linderos una distancia no inferior al 40% de la altura y, el artículo 12.4.4 determina que la separación entre edificios será igual o superior a la mitad de la altura mayor.
- La ocupación máxima sobre rasante se regula en el artículo 12.4.6, cifrándose en el 60% de la superficie de la parcela, cantidad que puede ser superada, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
- Por su parte, la ocupación bajo rasante se regula en el artículo 12.4.7 de las NNUU de la Revisión del PGOU, estableciéndose que deberá coincidir, con carácter general, con la adoptada sobre rasante. No obstante cuando la superficie bajo rasante se destine a garaje se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.
- Por último la máxima edificabilidad admisible, aparece regulada, en función de la máxima altura admisible, en el artículo 12.4.8 de las NNUU, estableciéndose el siguiente gradiente:

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

Igualmente se analizará como una modalidad más, la posibilidad de que conjuntamente con el establecimiento de la calificación residencial (Zona de Ordenanza Edificación Abierta) en la mayor parte de la parcela, si es posible, de forma complementaria arbitrar la mejora de los espacios libres públicos, mediante la previsión de que una parte de la superficie de la parcela actual pueda ser destinada a dicha calificación de uso público.

Pues las diversas opciones o modalidades que se presentan en la Alternativa 3 teniendo presente la incidencia de la regulación de las condiciones de edificación que establece para la Zona (residencial) Edificación Abierta en las NNUU del PGOU vigente, y su aplicación en la parcela de Talleres Florida en lo concerniente a la determinación de altura (y por referencia a ésta, la edificabilidad) presenta la siguiente casuística:

- 1º. Modalidad C.1ª. Atribución de igual altura que el edificio próximo, 13 plantas.

Dada la regulación expuesta de la Zona de Ordenanza y ante la posición adosada al lindero occidental del bloque residencial de 13 plantas de altura (aproximadamente 40 metros) hay que concluir que la adopción de esta misma altura (de 13 plantas) para la nueva calificación de la parcela de Talleres Florida, produce –aplicando las separaciones a linderos y, sobre todo, al

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ecHDXoISf4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

bloque residencial medianero- un área de movimiento de escasa superficie (165 m2 aproximadamente) en la que resulta imposible desarrollar un programa residencial razonable. Además esta modalidad supondría asignar una edificabilidad de 4,50 m2t por m2 de suelo, representativo de un volumen edificable (aunque sólo sea teórico) muy superior al que encuentra materializado en la parcela actualmente.

Por todo ello, además de por razones de incompatibilidad paisajística dado el impacto que generaría una volumetría emergente de esta escala, se rechaza esta opción que representaría una ordenación volumétrica a desarrollar en 13 plantas de alturas.

2º. Modalidad C. 2ª. Atribución de 10 plantas de altura máxima.

Esta altura determinaría (igual que la modalidad C.1ª) el mayor índice edificabilidad teórica permitida por el Plan en la Zona de Ordenanzas (4,50 m2t/m2s) y representaría un índice (aunque sea teórico) muy superior al materializado en la parcela en la actualidad. En cualquier caso, esta decisión de asignar 10 plantas, sería una atribución desproporcionada e ineficaz; dado que su plena materialización se vería dificultada por la aplicación de los parámetros expresivos de las condiciones de posición, de modo que en realidad, el edificio de 10 plantas de altura, al tener un régimen de separaciones a linderos y a otros edificios mayor, permitiría disponer de una edificabilidad real mucho menor, entre 1,30 m2t/m2s y 1,50 m2t/m2s, que es inferior a la actualmente materializada en el edificio de Talleres Florida.

Efectivamente; en este caso, a la separación impuesta por la presencia del bloque residencial existente en la manzana de 40 metros de altura hay que añadir la resultante de aplicar el 40% de la altura propuesta (10 plantas; es decir, 30 metros aproximadamente) hacia el resto de linderos medianeros, lo cual produce un área de movimiento ciertamente reducida que impide el desarrollo de las capacidades edificatorias otorgadas por la ordenanza a esta altura de edificación –la edificabilidad realmente materializable apenas alcanza el 30% de

la permitida por las ordenanzas . Ello implicaría la existencia de un remanente de edificabilidad que, si bien sería atribuida por el Plan, resultaría de imposible materialización.

Y, al tiempo, la adopción de esta altura de 10 plantas sigue representando un elemento de interferencia en las vistas de las que hoy disfruta la población residente en el entorno.

Por ello, por su incongruencia, desproporción y generación de impacto, también se descarta finalmente esta Modalidad 2ª.

3º. Modalidad C. 3ª. Atribución de cinco plantas de altura.

Para la configuración de esta modalidad se tiene presente la singularidad derivada de la situación medianera del bloque residencial alineado a la calle concejal Francisco Ballesteros. Asimismo, la posición adosada a este lindero de la edificación existente en la parcela objeto de estudio, posibilitaría con el fin de no dejar paramentos medianeros vistos, incorporar en la parcela un cuerpo edificatorio de una planta de altura, adosándolo a la medianera para integrar paisajísticamente esta anomalía posicional -respecto a los parámetros definitorios de esta tipología edificatoria (separaciones a linderos y entre edificios)-. Esta salvedad se encuentra regulada en el apartado 3 del artículo 12.4.3 de las NNUU, al determinar que cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

En consecuencia, en esta modalidad se incorporan dos volúmenes diferenciados: el cuerpo residencial que se localizaría aislado en la parcela con uso residencial (con cinco plantas de altura) y el volumen medianero de una planta de altura destinado a evitar distorsiones paisajísticas y que, por su configuración volumétrica, es apto para ser destinado preferentemente a usos de terciario-comerciales.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	17/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpL7dF8W9Ce4M4HZ1IHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpL7dF8W9Ce4M4HZ1IHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

En aplicación de las NNUU, la edificabilidad teórica atribuida para las cinco plantas de altura es de 2,5 m2t/m2s.

La altura de cinco plantas (en la que en realidad, la última funcionaría como planta retranqueada, como una especie de ático), no representa impacto paisajístico ni visual, al contar además con suficiente retranqueo.

No obstante, es lo cierto que con esta modalidad, de atribución de cinco plantas de altura, aunque supone una opción que no genera impacto visual, y que supone una opción con mayor grado de ajuste que las dos modalidades anteriores, aún genera una diferencia sensible entre la edificabilidad teórica atribuida por el planeamiento, que sería de 2,50 m2t/m2s y la realmente materializable que se situaría en el entorno de 1,85 m2t/m2s (si se tiene presente la superficie total de la parcela). De modo que si bien la edificabilidad que realmente resultaría materializable en la parcela de Talleres Florida (en función de las limitaciones de retranqueo y la previa posición del edificio residencial colindantes) sería prácticamente idéntica a la preexistente (que es de unos 4.764 m2t); es lo cierto que la atribución de ese índice de edificabilidad (de 2,50 m2t/m2s), sí sería superior en más de un 10% de la existente.

Asimismo, esta modalidad conlleva la necesidad de aceptar la utilización de una excepción de la norma reguladora de la Zona de Ordenanza de permitir adosar una edificación (aunque sólo sea de una altura) en la medianera a edificio preexistente (que no cumple el retranqueo); y esta decisión aunque justificable no resulta necesariamente ser adoptada cuando puede existir otra opción (o modalidad) que no suponga incidencia en los edificios construidos en el resto de las parcelas de la manzana.

4º. Modalidad C. 4ª. Atribución de cuatro plantas de altura con generación de una pequeña zona verde de transición con el edificio.

La Modalidad 4ª, se diferencia de la modalidad 3ª en los siguientes aspectos:

Se atribuye una altura máxima de cuatro plantas de alturas. Aún estableciendo la calificación mayoritaria de la superficie de la parcela de Talleres Florida de uso residencial (Ordenanza Residencial Abierta), se incorpora una zona verde (espacio libre de uso y dominio público) de aproximadamente unos 606 m2 ubicados en lindero noroeste, que conforma la medianera con el edificio de 13 plantas de altura de la manzana. Por tanto, la superficie de la parcela que se propone ser calificada de uso residencial será de 2.250 m2 de superficie, correspondiéndole un índice de edificabilidad de 2,00 m2t/m2s, representativo de una edificabilidad máxima teórica de 4.500 m2t.

Esta modalidad 4ª cuenta con las siguientes mejoras respecto a las modalidades anteriores:

- Se produce un mayor ajuste entre la edificabilidad teórica a atribuir a la superficie de la parcela por aplicación directa del índice de edificabilidad de la Zona de Ordenanza y la edificabilidad susceptible de materializarse teniendo presente las condiciones de retranqueo impuestas por las normas urbanísticas y la posición de los edificios colindantes.
- Así la edificabilidad máxima atribuida (4.500 m2t) se ajusta a la edificabilidad realmente materializable con una aplicación ordinaria de las condiciones particulares establecidas en las NNUU para la Zona Residencial Edificación en Abierta con cuatro plantas, teniendo presente tanto la configuración física de la parcela como la posición y características de las edificaciones de las parcelas colindantes.
- De otra parte, esta edificabilidad máxima atribuida (4.500 m2t) es sensiblemente idéntica a la edificabilidad materializada en la actualidad (4.764 m2); de modo que aún siendo inferior representa una diferencia no superior al 5%.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	18/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

- La materialización de esta edificabilidad no precisaría reclamar la aplicación de la excepción permitida en las Normas Urbanísticas de localizar un volumen adyacente a la edificación colindante para tapar medianeras, sino que dicha materialización se haría desde una aplicación ordinaria de las condiciones de edificación establecidas por las NNUU para la Zona de Edificación en Abierta.
- Las cuatro plantas de altura máxima representa una mejor solución respecto a las opciones de alturas mayores, teniendo presente las consideraciones de integración visual.
- La previsión de la zona verde permite mejorar la red de espacios libres de uso y domino público del área urbana.
- Además al situarse la zona verde pública en posición adyacente al lindero colindante en que se ubica el edificio de 13 plantas de altura que existe en la manzana, esta opción permite mejorar la situación urbanística de esta edificación, al eliminar la situación de colindancia con otra parcela edificable tras la aparición de este espacio público de transición entre las dos parcelas edificables.

Finalmente, debe aclararse que la posibilidad de otorgar tres plantas de altura a la parcela de Talleres Florida se descarta como modalidad a estudiar. No sólo porque en la tipología de Edificación en Abierta otorgaría una edificabilidad de 1,5 m2t/m2s, que es un parámetro inferior en más del 10% a la actual edificabilidad materializada en la parcela de Talleres Florida, sino porque sería una decisión incongruente con el resto de determinaciones adoptadas por el Plan para la manzana. Como se ha indicado la altura media en la manzana es superior a 6 plantas; y la única parcela de la manzana que tiene atribuida tres plantas de altura, sin embargo tiene asignada la tipología de Edificación en Manzana (congruente con la configuración física de la misma) y en esta tipología, el índice de edificabilidad que le corresponde es de 2,40 m2t/m2s (por aplicación del artículo 12.3.9 de las NNUU). Es decir que una atribución de 3 plantas de

altura en tipología de Edificación en Manzana supone la asignación de una edificabilidad superior a la que significa la atribución de cuatro plantas en tipología de Edificación en Abierta, que es de 2,00 m2t/m2s.

En cualquier caso, como se ha expuesto la configuración física de la parcela de Talleres Florida, impide la asignación de la tipología de Edificación en Manzana.

3.2. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.

3.2.1. Desde el punto de vista ambiental, y específicamente en relación con las medidas sobre el cambio climático.

La propuesta de complemento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se formula no tiene efectos significativos en las condiciones ambientales existentes.

Se trata de una sola parcela, además ya perteneciente a la ciudad consolidada por lo que el proceso de transformación urbanística está culminado, no suponiendo la destrucción de ningún hábitat o suelo protegido.

En todo caso, la Alternativa 3 (uso residencial en Edificación en Abierta) elegida en cuanto atribución de condiciones de uso y zona de ordenanza es la que mejor se ajusta a los requerimientos ambientales, y ello por las siguientes razones:

- Supone la atribución de determinaciones de la ordenación pormenorizada análogas a las existentes en las parcelas colindantes, incluso con un volumen edificable inferior a la media de las parcelas con usos lucrativos existentes en el entorno urbano en que se localiza.
- Supone la reutilización de una parcela del suelo urbano, lo que implica una optimización del suelo urbanizado, sin necesidad de requerir inversiones en la creación y mantenimiento de nuevas infraestructuras.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	19/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

- Es una propuesta que viabiliza la intervención en una parcela de la malla urbana preexistente. Las intervenciones en la trama urbana ya consolidada permite contener y mitigar los efectos sobre el cambio climático al priorizar la utilización de recursos ya existentes.
- Además, se atribuye una tipología plurifamiliar en altura que favorece la implantación de políticas públicas para la creación de una movilidad sostenible como viene realizando el Ayuntamiento en aplicación de los criterios adoptados en el PGOU de 2006, lo que contribuye igualmente a la lucha por evitar los efectos del cambio climático.
- De otra parte, la Zona de Ordenanza de Edificación en Abierta, al establecer como compatible el uso de servicios terciarios (como complementario del uso residencial predominante), posibilita la implantación del comercio de proximidad, introduciendo diversidad y mixtura de usos, suponiendo una minoración de la movilidad motorizada, frente a la opción de atribución del uso y Zona de Ordenanzas de Servicios Terciarios, que generaría una oferta comercial de mediana superficie.
- En efecto, la incidencia en la movilidad general de la zona urbana en la hipótesis del reconocimiento del uso residencial es neutra, dado que el volumen edificatorio que se posibilita implantar en relación con el total ya construido existente en el área urbana es insignificante (y siempre menor a la media del consolidado en parcelas de su entorno). Por el contrario, la incidencia en la movilidad si se adoptase la decisión de establecer un uso de servicios terciarios (que necesariamente debería contar con una altura superior a la de una planta, para no dejar el edificio existente en fuera de ordenación) sería mayor que la opción residencial, dado que la generación de movimientos en automóvil que produce el uso de servicios terciarios es mayor que el uso residencial.

- La opción de atribución de la Zona de Ordenanza de Edificación en Abierta es desde el punto de vista de la política ambiental de lucha contra el cambio climático mejor que la opción de la Zona de Ordenanza en Manzana, dado que en el primer caso, la ocupación máxima de la parcela por edificación es del 60% (artículo 12.4.6 de las NNUU del PGOU), y en el segundo, se puede alcanzar una ocupación mayor (el 100% en subzona M, o hasta el 80% en subzona Mp) conforme establece el artículo 12.3.6 de las NNUU del PGOU.
- La mayor ocupación reduce los espacios libres de la parcela, y por tanto, se dispone de menor superficie apta para retener CO2.
- Desde la vertiente de percepción visual, entre las diversas modalidades de la Alternativa 3, la más conveniente es la modalidad 4ª, atribución de una altura máxima de cuatro plantas frente a las opciones de alturas superiores (5, 10 o 13).
- Desde la vertiente de mejora ambiental y dotacional, entre las diversas modalidades de la Alternativa 3, la más conveniente es la modalidad 4ª, al permitir generar una zona con calificación de sistema local de espacio libre de uso y dominio público.

3.2.2. Desde el punto de vista la ordenación urbanística, teniendo presente su integración urbana y los requerimientos de viabilidad jurídica.

La única modalidad admisible de la Alternativa 1 (Servicios Terciarios) desde el punto de vista jurídico, que evite una desigual atribución de aprovechamientos es la determinación de una altura máxima de tres o cuatro plantas; pero estas modalidades deben descartarse por consideraciones de política ambiental relacionada con la movilidad sostenible.

La Alternativa 2 (Zona de Ordenanza Edificación residencial en Manzana), es técnicamente inviable por razones de configuración física de la parcela.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

No es precisa la afectación del subsuelo para cumplir con las finalidades de ordenación de este espacio, principalmente para asegurar la transición entre el edificio preexistente de 13 plantas de alturas colindante y la futura edificación residencial a localizar en la parcela objeto del presente expediente.

Además esta reserva para el uso privado del subsuelo viene legitimada por el apartado 5 del artículo 3.1.2 de las NNUU vigentes del PGOU en los casos de calificación de espacios públicos que deben obtenerse en el suelo urbano en la categoría de consolidado, a fin de favorecer la adquisición pública gratuita (sin indemnización) de los mismos. Dicho precepto dispone que en el suelo urbano consolidado el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, "podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público".

3.3 EL MODO DE INSTRUMENTAR EL COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En el apartado 3 de la Memoria de Información de este expediente, se concluye que la actual situación jurídico-urbana de la parcela de Calle Alcuza- Mallén nº 21 se caracteriza por una ausencia (parcial) de determinaciones de la ordenación pormenorizada completa.

En el presente caso la seguridad jurídica exige que la subsanación del vacío normativo se realice mediante el instrumento urbanístico adecuado, teniendo presente que no es un vacío normativo derivado de un olvido del planeamiento vigente, sino un vacío normativo provocado directamente por el efecto de una sentencia estimatoria (parcial) que declara la nulidad de las previas determinaciones pormenorizadas fijadas

modificación
puntual

La Alternativa 3, de atribución de Zona de Ordenanza Residencial en Edificación Abierta es la opción técnica viable, y de las diversas modalidades de determinación de edificabilidad y altura, la que mejor se ajusta a la capacidad de materializar un volumen edificable similar al que tiene patrimonializado la propiedad y que al tiempo resulta asumible desde razones de integración urbana, es la modalidad C.4ª que permite calificar mayoritariamente la parcela original con dicha Zona de Ordenanza con atribución de cuatro plantas, y una parte de superficie de la parcela original con destino al sistema local de espacios libres.

La Alternativa 3 en su modalidad 4ª, no supone incremento de edificabilidad en la parcela (ni por tanto, tampoco en la manzana), y al tiempo, permite mejorar la situación del sistema local de espacio libre de uso y dominio público.

Por tanto, la propuesta final resultante es la siguiente:

Primero.- La superficie de la parcela que se propone ser calificada de uso residencial será de 2.250 m2 de superficie, que al atribuirse la Zona de Ordenanza de Residencial de Edificación en Abierta, con una altura máxima de cuatro plantas, le corresponde un índice de edificabilidad de 2,00 m2t/m2s, representativo de una edificabilidad máxima teórica de 4.500 m2t que se ajusta plenamente a las posibilidades edificatorias reales derivadas de la aplicación de las condiciones ordinarias establecidas en el Capítulo 4 del Título XII de las NNUU del PGOU de Sevilla.

Segundo.- De otra parte, se , se incorpora con destino al sistema local de espacio libre de uso y dominio público, de aproximadamente unos 600 m2 ubicados en lindero noroeste. La medición en plano de esta superficie resulta ser de 606 m2.

No obstante, la calificación de uso y dominio público de este espacio sólo tendrá el alcance de su suelo y vuelo (desde la rasante), sin incorporar la afectación del subsuelo, que será de utilización privada, con destino a aparcamiento vinculado a la parte de la parcela calificada con el uso residencial.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

por el planificador de 2006 que se han estimado por los Tribunales como no justificadas.

Por ello, es responsabilidad de la Administración dotar de un contenido cierto a las determinaciones de ordenación pormenorizada de las que carece la parcela, estableciendo sus decisiones de forma justificada en cumplimiento estricto del fallo de la propia sentencia.

Por ello, surge la cuestión de cuál debe ser el instrumento urbanístico adecuado para desarrollar esta función de complemento de la ordenación pormenorizada.

El vacío normativo se centra en las determinaciones de la ordenación pormenorizada relativas al establecimiento de la calificación, la atribución de la zona y subzona de ordenanzas que regule sus condiciones de edificación y la determinación de altura máxima en una parcela de suelo urbano consolidado.

El establecimiento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado es función propia del Plan General de Ordenación Urbanística según resulta del artículo 10 de la LOUA.

En el presente caso fue la Revisión del PGOU de 2006 quien atribuyó el conjunto de determinaciones de la ordenación pormenorizada, si bien una parte de ellas (las ya referenciadas) fueron declaradas nulas por la STSJA de 8 de marzo de 2012.

Por tanto, la opción ordinaria será que sea este mismo instrumento (el Plan General) el encargado de subsanar esta carencia o laguna normativa.

En la regulación vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía ha desaparecido la figura de las Normas Complementarias de los Planes Generales que estaba prevista en el artículo 88.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el objeto de regular aspectos no previstos o *"insuficientemente desarrollados por aquéllos"*, y que de continuar vigente podría haber sido un instrumento válido para esta labor de complemento precisada en este caso.

Por ello, formalmente este expediente para el complemento de la ordenación pormenorizada deba tramitarse con un procedimiento análogo al de la innovación del planeamiento general.

Se indica que es análogo, porque con carácter ordinario, los procedimientos de innovación (sea de revisión o de modificación) tienen por finalidad propia alterar previas condiciones de ordenación establecidas en el planeamiento vigente. Y en el presente caso la finalidad no es modificar las condiciones establecidas de la ordenación sino dotar de las que carece. En el caso de la parcela de Calle Alcuza-Mallén nº 21, se precisa completar la ordenación pormenorizada de la que carece, sin que suponga alteración de las determinaciones vigentes.

Además, si la carencia hubiese sido exclusivamente en lo concerniente a la determinación de altura máxima, la misma podría haber sido cubierta mediante la formulación de un Estudio de Detalle. Así en el artículo 12.4.5 de las NNUU de la Revisión del PGOU de Sevilla que regula el parámetro de la altura en la Ordenanza de Edificación Abierta, dispone en su apartado 2, inciso final, que *"para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno."*

Ahora bien, como quiera que el Estudio de Detalle no está habilitado para el establecimiento de la Zona de Ordenanza debe entenderse que el Estudio de Detalle no es el instrumento urbanístico adecuado para llevar a cabo la labor de complemento de la ordenación pormenorizada completa que precisa la parcela de Calle Alcuza-Mallén nº 21.

En este punto, no puede obviarse que la literalidad de la LOUA determina que es función propia del PGOU establecer las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, y el artículo 10.2.A.a) dispone que en suelo urbano consolidado son determinaciones preceptivas, la ordenación urbanística detallada,

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIiHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIiHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

incluyendo: *"los usos pormenorizados y las ordenanzas de la edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo"*.

Por tanto, el expediente de Complemento de la Ordenación Pormenorizada adopta, desde el punto de vista formal (en cuanto a su procedimiento) el carácter de una innovación del PGOU, pero haciendo la puntualización que el mismo es formulado como resultado de una sentencia judicial (la sentencia del TSJA de marzo de 2012) que provoca un vacío normativo (al anular las determinaciones sobre uso pormenorizado, zona de ordenanza y altura máxima) aplicables a la parcela de la Calle Alcuza-Mallén, nº 21 y que pretende resolverse conforme a su fallo.

De modo que el presente documento no tiene como objeto una modificación de la ordenación aprobada vigente del PGOU, sino el complemento de las determinaciones de ordenación pormenorizada para esta concreta parcela, sin suponer alteración del resto de determinaciones ni suponer un incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela (porque esta determinación en la actualidad es inexistente).

En consecuencia, el expediente de complemento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU para la parcela de Calle Alcuza-Mallén, nº 21, pese a tramitarse de forma análoga a una innovación no se encuentra sujeto a las limitaciones establecidas en el artículo 36 de la LOUA para las modificaciones cualificadas.

Confirma esta afirmación lo dictaminado por el Consejo Consultivo de Andalucía con motivo de la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual trataba de ejecutar la Sentencia firme dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el 6 de junio de 2008 (Dictamen 154/2014).

3.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se redactó un borrador de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, PARCELA DE CALLE ALCUZA- MALLÉN, Nº 21 (TALLERES FLORIDA), y el documento ambiental estratégico correspondiente, a efectos de solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada a que se encuentra sometida la presente modificación, en virtud de lo establecido en el Art. 40.3.a) de la Ley 7/2007 de 9 de julio.

Con fecha 1 de Febrero de 2018, se solicitó a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, aportando los citados documentos, esto es, borrador de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística y documento ambiental estratégico con el contenido exigido en el Art. 39.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio.

El 6 de marzo de 2018, fue admitida a trámite la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual, y el 12 de Agosto de 2018, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla emite Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, resolviendo que dicha modificación *"no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico..."*. Las determinaciones ambientales que se recogen en el informe son relativas a la posterior construcción de las edificaciones y de los espacios libres, que deberán ser tenidas en cuenta en dicho proceso, no afectando al documento de planeamiento; tan solo se hace referencia, en el apartado 4 del informe, que el planeamiento de desarrollo habrá de tener en cuenta la gestión de los residuos. A este respecto indicar que no es necesario tramitar ningún planeamiento de desarrollo y que las citadas gestiones de residuos deberán resolverse en el proyecto de ejecución correspondiente.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	23/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4MHZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.4.1. Documento Ambiental Estratégico.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE

1. FUNDAMENTO LEGAL
2. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO
3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 3.1.- Objeto de la modificación.
- 3.2.- Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- 3.3.- Desarrollo previsible del plan o programa
- 3.4.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- 3.5.- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- 3.6.- Los efectos ambientales previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 3.7.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 3.8.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 3.9.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.10.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1. FUNDAMENTO LEGAL

La Comunidad Europea ha plasmado en varias Directivas el objetivo de alcanzar un desarrollo económico sostenible basado en la protección de la calidad del medio ambiente. Cabe destacar la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, del Parlamento y del Consejo, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuyo principal objetivo es conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, mediante la obligación de llevar a cabo una evaluación medioambiental de determinados planes y programas.

La legislación estatal a través de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 07/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, desarrolla las anteriores disposiciones en el ámbito de sus competencias.

Así, de acuerdo con lo establecido en su artículo 40.3.a):

“Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.”

El apartado 2b) del mismo artículo establece:

“Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.”

La modificación puntual 33 que, tiene por objeto complementar el Plan General en aquellas determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva de la parcela sita en C/ Mallén 21., tras ser anulada la asignada por el vigente Plan General por sentencia judicial, no se encuentra en ninguno de los supuestos enumerados en al apartado 2.b), por tanto y según lo anterior, la citada modificación se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

El artículo 40.6 de la GICA establece la tramitación para la citada evaluación ambiental:

“La tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de esta ley y de acuerdo con el artículo 39 de la misma, y sin perjuicio de lo que corresponda en aplicación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación, se ajustará a las siguientes actuaciones:

a). Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.

b). Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.

c). Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

d). Formulación, por el órgano ambiental, del informe ambiental estratégico y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

En el caso de que el informe ambiental estratégico concluyera que el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y lo remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan para que continúe la misma de acuerdo con el apartado anterior.”

El artículo 39 de la GICA detalla, en el procedimiento para la evaluación ambiental estratégica simplificada, que el órgano promotor del plan presentará ante el órgano ambiental, una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- “a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”

Por todo lo anterior, se redacta este Documento Ambiental Estratégico a los efectos previstos en la legislación vigente, con el fin de recabar del órgano ambiental, tras la aplicación del procedimiento, el informe ambiental estratégico.

2. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO

Órgano Promotor: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.
Órgano Ambiental: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
Delegación Territorial de Sevilla. Servicio de Protección Ambiental.

Código Seguro De Verificación:		eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==	
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
		25/60	

Código Seguro De Verificación:		FpTYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpTYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
		29/64	

modificación
puntual

3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

3.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 8 de marzo de 2012, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014, anuló las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbanística contenía para la parcela sita en C/ Mallén 21, de Talleres Florida, S.A.

El alcance de la nulidad se deduce del Fundamento Jurídico Sexto de la Sentencia de instancia, conforme al cual "es nula la revisión del plan general respecto de la parcela objeto de las actuaciones en cuanto a la calificación de servicios terciarios asignándole una subzona de ordenanza -servicios terciario en edificación compacta- con altura máxima edificable de una planta, sin que proceda el otorgamiento de la calificación interesada por la parte actora so pena de infringir el art. 71.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa".

En consecuencia, el objeto de la modificación es complementar el Plan General en aquella parte que ha sido anulado, es decir, aquellas determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva de la parcela sita en C/ Mallén 21.

Tras el estudio de diversas posibilidades se propone como ordenación más adecuada la calificación de una parte de la parcela de Residencial en Edificación Abierta con una altura máxima de cuatro plantas y el resto como Espacio Libre de Uso y Dominio Público, todo ello manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado establecida por el Plan General vigente.

Esta ordenación es factible porque Talleres Florida, S.A ha aceptado la propuesta anterior para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la parcela ubicada entre las calles Alcuza y Mallén (nº 21), de su titularidad, y ha asumido el compromiso de ceder de forma gratuita al Ayuntamiento el dominio

de 606 metros cuadrados para su destino a espacio libre de uso y dominio público, si bien el alcance de esta cesión será el suelo y vuelo, manteniendo la entidad mercantil la propiedad del subsuelo de esta superficie para los usos privativos admitidos por las Normas Urbanísticas del PGOU

3.2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.2.1.- Alcance y contenido de la modificación.

Situación de partida.

La edificación de la parcela de la Calle Alcuza- Mallén, nº 21 (Talleres Florida) fue autorizada el día 22 de mayo de 1966, y su obra nueva fue declarada en escritura de 29 de febrero de 1968.

La parcela fue incluida, con posterioridad a la obra construida en ella, en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City", que fue elaborado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado en 1987 que había previsto la reordenación y reestructuración completa de la manzana en que se ubica la parcela, conjuntamente con otras colindantes.

El Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City" aprobado definitivamente en 1989, atribuyó a la parcela un uso terciario-comercial de dos plantas (sobre rasante).

El Plan General vigente calificó la parcela de Servicios Terciarios, asignándole la subzona de ordenanza-servicios terciarios en edificación compacta-con altura máxima edificable de una planta.

Situación modificada.

La parcela originaria se divide en dos:

- Una se califica de zona verde (espacio libre de uso y dominio público) de 606 m2 de superficie, ubicados en el lindero noroeste de la parcela.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZtIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZtIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

- Y una segunda, calificada de uso residencial (Ordenanza Residencial Abierta), de 2.250 m2 de superficie, correspondiéndole un índice de edificabilidad de 2,00 m2t/m2s, con le corresponde una edificabilidad máxima teórica de 4.500 m2t, que prácticamente es lo que actualmente está construido sobre rasante.



3.2.2.- Alternativas viables estudiadas y análisis

Se han estudiado las siguientes alternativas:

- A) **Alternativa cero (0).** Mantenimiento de las actuales condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada.

La alternativa cero (0), es decir, la valoración de la hipótesis del mantenimiento de la situación actual del planeamiento, es jurídicamente inviable en la medida que no puede mantenerse la actual ausencia de determinaciones pormenorizadas para la parcela en cuestión, por ser una deficiencia del planeamiento vigente que precisa ser corregida en estricto cumplimiento del fallo de la sentencia del TSJA de 8 de marzo de 2012.

- B) **Alternativa 1.** Atribución del uso terciario con determinación de alturas superior a una planta.

En cierto sentido, esta Alternativa 1, representaría una modulación de la propuesta del PGOU de 2006, en cuanto a la calificación y zona de ordenanza de Servicios Terciarios, pero con la matización de atribución de al menos dos plantas de alturas, tal como hacía el PERI SB-2 "Kansas City" original. La atribución de una sola planta hay que descartarla radicalmente porque supondría reproducir las determinaciones del PGOU de 2006 anuladas, que entre otras deficiencias, dejarían el edificio actual en una situación manifiesta de fuera de ordenación.

Pero incluso, esta Alternativa 1 si se plantea con dos plantas de altura, desde un punto de vista jurídico encuentra dificultades para sancionar su viabilidad.

Como se recordará el Plan Especial de Reforma Interior SB-2 "Kansas City" aprobado definitivamente en 1989, atribuyó a la parcela un uso

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FpYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	31/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

terciario-comercial de dos plantas (sobre rasante). Y el TSJA en su sentencia de 8 de marzo de 2012 sanciona que es un planeamiento ya derogado, por lo que intentar su reviviscencia podría suponer un incumplimiento del fallo dado que supondría consagrar una calificación exclusiva de uso terciario, y como tal calificación, representaría una excepción en la calificación generalizada de residencial con que cuenta la manzana en que se inserta, y además, en su conjunto esta Alternativa 1 con dos plantas de altura, daría un considerable aprovechamiento menor que el de las parcelas colindantes.

Es importante recordar que la anulación que decreta la sentencia de 8 de marzo de 2012, la fundamenta el TSJA, entre otras consideraciones *"porque en los terrenos colindantes se otorgó un aprovechamiento considerable residencial y terciario, rebajando considerablemente la intensidad edificatoria de la parcela de la actora"*.

Pues bien, para la Zona de Servicios Terciarios, en tipología compacta, las NNUU del PGOU establecen (artículo 12.12.2) para una altura de dos plantas, una edificabilidad de 1,80 m2t/m2s; cuando la edificabilidad de las parcelas colindantes de uso residencial tienen mayoritariamente índices superiores a 2,00 m2t/m2s.

Para intentar reducir esta diferencia de aprovechamientos urbanísticos habría que atribuir a la parcela al menos tres plantas de altura, para alcanzar una edificabilidad de 2,10 m2t/m2s (según resultaría de la aplicación del artículo 12.12.2 de las Normas). Esta determinación de alturas (de al menos tres), daría en la parcela un volumen edificable de servicios terciarios con capacidad de albergar una oferta comercial de mediana superficie.

Ahora bien, esta Alternativa 1 (servicios terciarios con al menos tres plantas de altura) tiene una importante consecuencia en su vertiente

de sostenibilidad, al incidir negativamente en el sistema de movilidad del área urbana en que se inserta, dado que la utilización del automóvil derivado del uso de servicios terciarios es mayor que el de un destino residencial (en tipologías colectivas). Igualmente una exclusividad del uso de servicios terciarios (con ese volumen) en una parcela en posición interior de la manzana, provocará conflictos en la funcionalidad de la misma, porque no representaría una oferta de comercio de proximidad sino que sobrepasaría las demandas de los residentes de la propia manzana, sin que además, la sección de las calles que conforman la demanda tengan dimensiones adecuadas para absorber el volumen de tráfico que generaría dicha oferta.

C) **Alternativa 2.** Otorgamiento de calificación de uso residencial con zona de ordenanzas en Edificación en Manzana.

Esta Alternativa 2 desde un punto de vista de viabilidad técnica de la misma se ve dificultada, cuando no impedida por la propia configuración de la parcela. Como se ha expuesto, la parcela de Talleres Florida tiene una configuración que se desarrolla principalmente hacia el interior de la manzana ya que cuenta con un frente de alineación de unos escasos 29 metros, frente a una profundidad media de 66 metros.

Esta configuración hace que difícilmente pueda desarrollarse una nueva edificación alineada a vial, teniendo presente que la parcela medianera por el lindero oriental presenta su edificación separada de éste y, además, el bloque residencial de 13 plantas de altura localizado al oeste, a partir de la primera planta, abre huecos a ésta por lo que difícilmente podrá adosársele volumen edificatorio alguno a excepción de un cuerpo de una planta de altura.

Desde el punto de vista ambiental la opción de Edificación en Manzana no se diferencia con la opción de la Zona de Ordenanza en

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis		Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones			Página	28/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			
				

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HzIIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

de Talleres Florida, se analizan las diferentes opciones de determinación de altura máxima para lo cual se aplican los condicionantes que se han expuestos con anterioridad.

- La regulación de la tipología edificatoria “edificación abierta” se desarrolla en el Capítulo 4 del Título XII de las NNUU del PGOU de Sevilla. Esta opción tipológica se caracteriza por la posición aislada de la edificación en la parcela, y su control normativo se sustenta en tres aspectos básicos:
- Establecimiento de una separación a linderos y entre edificios en función de la altura a adoptar. En este caso, el artículo 12.4.3. regula que la edificación deberá separarse de los linderos una distancia no inferior al 40% de la altura y, el artículo 12.4.4 determina que la separación entre edificios será igual o superior a la mitad de la altura mayor.
- La ocupación máxima sobre rasante se regula en el artículo 12.4.6, cifrándose en el 60% de la superficie de la parcela, cantidad que puede ser superada, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
- Por su parte, la ocupación bajo rasante se regula en el artículo 12.4.7 de las NNUU de la Revisión del PGOU, estableciéndose que deberá coincidir, con carácter general, con la adoptada sobre rasante. No obstante cuando la superficie bajo rasante se destine a garaje se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Abierta, por representar ambas tipologías de plurifamiliar en altura que contribuyen a establece una densidad eficiente y al tiempo favorecedora para la aplicación de políticas de movilidad sostenible.

- D) **Alternativa 3.** Otorgamiento de calificación de uso residencial con zona de ordenanza de Edificación Abierta. Modalidades de esta Alternativa 3 en función de la decisión sobre altura máxima y la posibilidad de incorporar complementariamente una mejora de los espacios libres públicos.

La atribución de la Zona de Ordenanza Edificación Abierta es la que mejor se ajusta a la configuración física de la parcela, y además, representa un uso residencial que es el ordinario en la propia manzana. De otra parte, la manzana cuenta con la atribución específica de esta concreta ZO de Edificación Abierta en parcelas colindantes.

La atribución de la Zona de Ordenanza de Residencial en Edificación Abierta, no deja la edificación existente en régimen de fuera de ordenación (requerimiento derivado de las exigencias de cumplimiento estricto del fallo) dado que en la regulación de las condiciones particulares de edificación y usos de esta Zona, admite como uso propio principal el residencial, y como alternativo compatible el uso de servicios terciarios.

Igualmente desde el punto de vista ambiental, como se ha precisado, la opción de Edificación en Abierta no se diferencia de la opción de la Zona de Ordenanza en Abierta, por representar ambas tipologías de plurifamiliar en altura que contribuyen a establece una densidad eficiente y al tiempo favorecedora para la aplicación de políticas de movilidad sostenible.

Por tanto, siendo técnica y ambientalmente viable la Alternativa 3 de atribución de la Zona de Ordenanza Edificación Abierta para la parcela

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:		eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==	
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:		FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

- Por último la máxima edificabilidad admisible, aparece regulada, en función de la máxima altura admisible, en el artículo 12.4.8 de las NNUU, estableciéndose el siguiente gradiente:

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

Igualmente se analizará como una modalidad más, la posibilidad de que conjuntamente con el establecimiento de la calificación residencial (Zona de Ordenanza Edificación Abierta) en la mayor parte de la parcela, si es posible, de forma complementaria arbitrar la mejora de los espacios libres públicos, mediante la previsión de que una parte de la superficie de la parcela actual pueda ser destinada a dicha calificación de uso público.

Pues las diversas opciones o modalidades que se presentan en la Alternativa 3 teniendo presente la incidencia de la regulación de las condiciones de edificación que establece para la Zona (residencial) Edificación Abierta en las NNUU del PGOU vigente, y su aplicación en la parcela de Talleres Florida en lo concerniente a la determinación de altura (y por referencia a ésta, la edificabilidad) presenta la siguiente casuística:

1º. Modalidad C.1ª. Atribución de igual altura que el edificio próximo, 13 plantas.

Dada la regulación expuesta de la Zona de Ordenanza y ante la posición adosada al lindero occidental del bloque residencial de 13 plantas de altura (aproximadamente 40 metros) hay que concluir que la adopción de esta misma altura (de 13 plantas) para la nueva calificación de la parcela de Talleres Florida, produce –aplicando las separaciones a linderos y, sobre todo, al bloque residencial medianero- un área de movimiento de escasa superficie (165 m2 aproximadamente) en la que resulta imposible desarrollar un programa residencial razonable. Además esta modalidad supondría asignar una edificabilidad de 4,50 m2t por m2 de suelo, representativo de un volumen edificable (aunque sólo sea teórico) muy superior al que encuentra materializado en la parcela actualmente. Por todo ello, además de por razones de incompatibilidad paisajística dado el impacto que generaría una volumetría emergente de esta escala, se rechaza esta opción que representaría una ordenación volumétrica a desarrollar en 13 plantas de alturas.

2º. Modalidad C. 2ª. Atribución de 10 plantas de altura máxima.

Esta altura determinaría (igual que la modalidad C.1ª) el mayor índice edificabilidad teórica permitida por el Plan en la Zona de Ordenanzas (4,50 m2t/m2s) y representaría un índice (aunque sea teórico) muy superior al materializado en la parcela en la actualidad. En cualquier caso, esta decisión de asignar 10 plantas, sería una atribución desproporcionada e ineficaz; dado que su plena materialización se vería dificultada por la aplicación de los parámetros expresivos de las condiciones de posición, de modo que en realidad, el edificio de 10 plantas de altura, al tener un régimen de separaciones a linderos y a otros edificios mayor, permitiría disponer de una edificabilidad real

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echdXoISf4tXI6eude0Kbg==		

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HzIHXBW==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4MHZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

mucho menor, entre 1,30 m2t/m2s y 1,50 m2t/m2s, que es inferior a la actualmente materializada en el edificio de Talleres Florida. Efectivamente; en este caso, a la separación impuesta por la presencia del bloque residencial existente en la manzana de 40 metros de altura hay que añadir la resultante de aplicar el 40% de la altura propuesta (10 plantas; es decir, 30 metros aproximadamente) hacia el resto de linderos medianeros, lo cual produce un área de movimiento ciertamente reducida que impide el desarrollo de las capacidades edificatorias otorgadas por la ordenanza a esta altura de edificación –la edificabilidad realmente materializable apenas alcanza el 30% de la permitida por las ordenanzas-. Ello implicaría la existencia de un remanente de edificabilidad que, si bien sería atribuida por el Plan, resultaría de imposible materialización. Y, al tiempo, la adopción de esta altura de 10 plantas sigue representando un elemento de interferencia en las vistas de las que hoy disfruta la población residente en el entorno. Por ello, por su incongruencia, desproporción y generación de impacto, también se descarta finalmente esta Modalidad 2ª.

3º. Modalidad C. 3º. Atribución de cinco plantas de altura.

Para la configuración de esta modalidad se tiene presente la singularidad derivada de la situación medianera del bloque residencial alineado a la calle concejal Francisco Ballesteros. Asimismo, la posición adosada a este lindero de la edificación existente en la parcela objeto de estudio, posibilitaría con el fin de no dejar paramentos medianeros vistos, incorporar en la parcela un cuerpo edificatorio de una planta de altura, adosándolo a la medianera para integrar paisajísticamente esta anomalía posicional -respecto a los parámetros definitorios de esta tipología edificatoria (separaciones a linderos y entre edificios)-. Esta salvedad se encuentra regulada en el apartado 3 del artículo 12.4.3 de las NNUU, al determinar que cuando sobre uno

(1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella. En consecuencia, en esta modalidad se incorporan dos volúmenes diferenciados: el cuerpo residencial que se localizaría aislado en la parcela con uso residencial (con cinco plantas de altura) y el volumen medianero de una planta de altura destinado a evitar distorsiones paisajísticas y que, por su configuración volumétrica, es apto para ser destinado preferentemente a usos de terciario-comerciales. En aplicación de las NNUU, la edificabilidad teórica atribuida para las cinco plantas de altura es de 2,5 m2t/m2s. La altura de cinco plantas (en la que en realidad, la última funcionaría como planta retranqueada, como una especie de ático), no representa impacto paisajístico ni visual, al contar además con suficiente retranqueo. No obstante, es lo cierto que con esta modalidad, de atribución de cinco plantas de altura, aunque supone una opción que no genera impacto visual, y que supone una opción con mayor grado de ajuste que las dos modalidades anteriores, aún genera una diferencia sensible entre la edificabilidad teórica atribuida por el planeamiento, que sería de 2,50 m2t/m2s y la realmente materializable que se situaría en el entorno de 1,85 m2t/m2s (si se tiene presente la superficie total de la parcela). De modo que si bien la edificabilidad que realmente resultaría materializable en la parcela de Talleres Florida (en función de las limitaciones de retranqueo y la previa posición del edificio residencial colindantes) sería prácticamente idéntica a la preexistente (que es de unos 4.764 m2t); es lo cierto que la atribución de ese índice de edificabilidad (de 2,50 m2t/m2s), sí sería superior en más de un 10% de la existente. Asimismo, esta modalidad conlleva la necesidad de aceptar la utilización de una excepción de la norma reguladora de la Zona de Ordenanza de permitir adosar una edificación (aunque sólo sea de una altura) en la medianera a edificio preexistente (que no cumple el retranqueo); y esta decisión aunque justificable no resulta

modificación
puntual

necesariamente ser adoptada cuando puede existir otra opción (o modalidad) que no suponga incidencia en los edificios construidos en el resto de las parcelas de la manzana.

4º. Modalidad C. 4ª. Atribución de cuatro plantas de altura con generación de una pequeña zona verde de transición con el edificio.

La Modalidad 4ª, se diferencia de la modalidad 3ª en los siguientes aspectos:

- Se atribuye una altura máxima de cuatro plantas de alturas.
- Aún estableciendo la calificación mayoritaria de la superficie de la parcela de Talleres Florida de uso residencial (Ordenanza Residencial Abierta), se incorpora una zona verde (espacio libre de uso y dominio público) de aproximadamente unos 606 m2 ubicados en lindero noroeste, que conforma la medianera con el edificio de 13 plantas de altura de la manzana.
- Por tanto, la superficie de la parcela que se propone ser calificada de uso residencial será de 2.250 m2 de superficie, correspondiéndole un índice de edificabilidad de 2,00 m2t/m2s, representativo de una edificabilidad máxima teórica de 4.500 m2t.

Esta modalidad 4ª cuenta con las siguientes mejoras respecto a las modalidades anteriores:

- Se produce un mayor ajuste entre la edificabilidad teórica a atribuir a la superficie de la parcela por aplicación directa del índice de edificabilidad de la Zona de Ordenanza y la edificabilidad susceptible de materializarse teniendo presente

las condiciones de retranqueo impuestas por las normas urbanísticas y la posición de los edificios colindantes.

- Así la edificabilidad máxima atribuida (4.500 m2t) se ajusta a la edificabilidad realmente materializable con una aplicación ordinaria de las condiciones particulares establecidas en las NNUU para la Zona Residencial Edificación en Abierta con cuatro plantas, teniendo presente tanto la configuración física de la parcela como la posición y características de las edificaciones de las parcelas colindantes.
- De otra parte, esta edificabilidad máxima atribuida (4.500 m2t) es sensiblemente idéntica a la edificabilidad materializada en la actualidad (4.764 m2); de modo que aún siendo inferior representa una diferencia no superior al 5%.
- La materialización de esta edificabilidad no precisaría reclamar la aplicación de la excepción permitida en las Normas Urbanísticas de localizar un volumen adyacente a la edificación colindante para tapar medianeras, sino que dicha materialización se haría desde una aplicación ordinaria de las condiciones de edificación establecidas por las NNUU para la Zona de Edificación en Abierta.
- Las cuatro plantas de altura máxima representa una mejor solución respecto a las opciones de alturas mayores, teniendo presente las consideraciones de integración visual.
- La previsión de la zona verde permite mejorar la red de espacios libres de uso y dominio público del área urbana.
- Además al situarse la zona verde pública en posición adyacente al lindero colindante en que se ubica el edificio de

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXtI6eudE0Kbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXtI6eudE0Kbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



13 plantas de altura que existe en la manzana, esta opción permite mejorar la situación urbanística de esta edificación, al eliminar la situación de colindancia con otra parcela edificable tras la aparición de este espacio público de transición entre las dos parcelas edificables.

Finalmente, debe aclararse que la posibilidad de otorgar tres plantas de altura a la parcela de Talleres Florida se descarta como modalidad a estudiar. No sólo porque en la tipología de Edificación en Abierta otorgaría una edificabilidad de 1,5 m2t/m2s, que es un parámetro inferior en más del 10% a la actual edificabilidad materializada en la parcela de Talleres Florida, sino porque sería una decisión incongruente con el resto de determinaciones adoptadas por el Plan para la manzana. Como se ha indicado la altura media en la manzana es superior a 6 plantas; y la única parcela de la manzana que tiene atribuida tres plantas de altura, sin embargo tiene asignada la tipología de Edificación en Manzana (congruente con la configuración física de la misma) y en esta tipología, el índice de edificabilidad que le corresponde es de 2,40 m2t/m2s (por aplicación del artículo 12.3.9 de las NNUU). Es decir que una atribución de 3 plantas de altura en tipología de Edificación en Manzana supone la asignación de una edificabilidad superior a la que significa la atribución de cuatro plantas en tipología de Edificación en Abierta, que es de 2,00 m2t/m2s.

En cualquier caso, como se ha expuesto la configuración física de la parcela de Talleres Florida, impide la asignación de la tipología de Edificación en Manzana.

3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La parcela esta clasificada como Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela edificable. Tras la aprobación definitiva de la modificación, que le asigna unas determinaciones urbanísticas precisas a la parcela, la propiedad podrá solicitar la correspondiente licencia para la construcción de una nueva edificación de acuerdo con la ordenación pormenorizada.

4.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 15 de marzo de 2007, contiene en su documentación un Estudio de Impacto Ambiental. La situación ambiental actual de la zona afectada por esta Modificación, ha sido analizada extensamente en citado EIA, conteniendo el citado documento, tanto un diagnóstico ambiental del municipio como un estudio pormenorizado de los impactos actuales, los recursos y las relaciones más relevantes.

5.- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

La Modificación nº 33 no hace más que asignarle una ordenación pormenorizada a la parcela. La propuesta mejora la situación de partida al reservar un espacio libre de uso y dominio público que en la actualidad no disponía la zona.

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

6.- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

El único efecto previsible es la asignación de una calificación en los planos de ordenación pormenorizada y plano de ordenación general del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3.a) Ley 07/2007: de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta modificación debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por no encontrarse entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) del mismo artículo.

8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Desde el punto de vista ambiental, y específicamente en relación con las medidas sobre el cambio climático, la propuesta de complemento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se formula no tiene efectos significativos en las condiciones ambientales existentes.

Se trata de una sola parcela, además ya perteneciente a la ciudad consolidada por lo que el proceso de transformación urbanística está culminado, no suponiendo la destrucción de ningún hábitat o suelo protegido.

En todo caso, la Alternativa 3 (uso residencial en Edificación en Abierta) elegida en cuanto atribución de condiciones de uso y zona de ordenanza es la que mejor se ajusta a los requerimientos ambientales, y ello por las siguientes razones:

- Supone la atribución de determinaciones de la ordenación pormenorizada análogas a las existentes en las parcelas colindantes, incluso con un volumen edificable inferior a la media de las parcelas con usos lucrativos existentes en el entorno urbano en que se localiza.
- Supone la reutilización de una parcela del suelo urbano, lo que implica una optimización del suelo urbanizado, sin necesidad de requerir inversiones en la creación y mantenimiento de nuevas infraestructuras.
- Es una propuesta que viabiliza la intervención en una parcela de la malla urbana preexistente. Las intervenciones en la trama urbana ya consolidada permite contener y mitigar los efectos sobre el cambio climático al priorizar la utilización de recursos ya existentes.
- Además, se atribuye una tipología plurifamiliar en altura que favorece la implantación de políticas públicas para la creación de una movilidad sostenible como viene realizando el Ayuntamiento en aplicación de los criterios adoptados en el PGOU de 2006, lo que contribuye igualmente a la lucha por evitar los efectos del cambio climático.
- De otra parte, la Zona de Ordenanza de Edificación en Abierta, al establecer como compatible el uso de servicios terciarios (como complementario del uso residencial predominante), posibilita la implantación del comercio de proximidad, introduciendo diversidad y mixtura de usos, suponiendo una minoración de la movilidad motorizada, frente a la opción de atribución del uso y Zona de Ordenanzas de Servicios Terciarios, que generaría una oferta comercial de mediana superficie.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modalidad 4ª, al permitir generar una zona con calificación de sistema local de espacio libre de uso y dominio público.

9.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La Modificación solo pretende asignarle una ordenación pormenorizada a una parcela en suelo urbano consolidado, y el EIA del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla está previsto para una ordenación urbanística global que esta innovación no modifica sustancialmente, pues le asigna un uso residencial que es el dominante en la manzana, por lo que el EIA seguirá siendo de aplicación.

Por tanto, la medidas previstas para prevenir y reducir cualquier impacto negativo relevante serán las cuantificadas y descritas en el citado Estudio del Impacto Ambiental.

10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Las medidas previstas para seguimiento ambiental serán las descritas en el Estudio del Impacto Ambiental del Texto Refundido del Plan General.

Enero de 2018
Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.4.2. Informe Ambiental Estratégico.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE SEVILLA EN LA PARCELA SITA EN LAS CALLES ALCUZA S/N Y MALLÉN Nº 21 (TALLERES FLORIDA) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA
Ref.: SPA/DPA/ASAS
Expte: EAE/SE/050/2018/S

1. OBJETO

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental. La Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla en la parcela sita en las calles Alcuza s/n y Mallén nº 21 (Talleres Florida) se encuentra entre los instrumentos de planeamiento incluidos en el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Este se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan, o que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN

El 1 de febrero de 2018 entró en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla en la parcela sita en las calles Alcuza s/n y Mallén nº 21 (Talleres Florida) formulada por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, conforme con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La documentación que acompañaba la solicitud consistía en el Borrador de dicha innovación y su Documento Ambiental Estratégico.

El 5 de marzo de 2018 la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resuelve admitir a trámite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de dicha modificación de planeamiento.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de



Edificio Administrativo Los Bermejillos - Avda. de Grecia, s/n - 41011 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax: 955 54 50 57
Correo-e: documentos@juntadeandalucia.es

Código 640xu993PFIRMA1M6trYtvK57kXBth				
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://wv050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/				
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/08/2018	
ID. FIRMA	640xu993PFIRMA1M6trYtvK57kXBth	PÁGINA	1/5	

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

la actuación, al objeto de que nos enviaran a esta Delegación en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

El 11 de mayo se recibe el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura en el que se concluye que examinada la documentación remitida se concluye que la modificación no produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz y por todo ello se informa favorablemente la citada modificación puntual a los efectos de los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y 32 de la LPHa.

3. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.



El Documento Ambiental Estratégico se ajusta en su contenido al artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El objeto de la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla en la parcela sita en las calles Alcuza s/n y Mallén nº 21 (Talleres Florida) es dotar a la parcela de una ordenación pormenorizada completa de la que carece desde que Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014) anulara las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbanística contenía para la parcela.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente asigna a las parcelas que integran la manzana (excepto la parcela donde se localizan los talleres Florida) una ordenación de viviendas plurifamiliares formada tanto por edificación en manzana (M) como por edificación abierta (A). Las alturas atribuidas a esta ordenación van de 3 a 13 plantas dependiendo de la zona y la parcela. A la parcela que se encuentra en las calles Alcuza s/n y Mallén nº21, en cambio, se le asigna la subzona de ordenanza-servicios terciarios en edificación compacta con altura máxima edificable de una planta. Por este motivo la entidad mercantil Talleres Florida SA interpuso un recurso contencioso contra la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de 2006.

El alcance del fallo de la Sentencia de 8 de marzo de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de



Edificio Administrativo Los Bermejillos - Avda. de Grecia, s/n - 41011 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax: 955 54 50 57
Correo-e: documentos@juntadeandalucia.es

Código 640xu993PFIRMA1M6trYtvK57kXBth			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://wv050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/08/2018
ID. FIRMA	640xu993PFIRMA1M6trYtvK57kXBth	PÁGINA	2/5

MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA__JUNIO-2019

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==	Estado	Firmado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	Página	27/01/2020 12:34:30
Observaciones				40/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==			

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==	Estado	Firmado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De sanis	Firmado	Página	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				36/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			



modificación
puntual

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

Andalucía afecta las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida por al Revisión del PGOU de 2006 para dicha parcela:

- la calificación de los servicios terciarios
- la asignación de la zona de ordenanza de servicios terciarios en edificación compacta
- la determinación de una planta máxima de altura

Sin embargo la sentencia no determina cuáles deben ser las disposiciones de la ordenación pormenorizada que deben sustituir a estas porque considera que al hacerlo incurriría en una extralimitación de las potestades que le atribuye el artículo 71.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción.

Por ello la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla en la parcela sita en las calles Alcuza s/n y Mallén nº 21 (Talleres Florida) baraja varias posibilidades de ordenación. Se decanta por la siguiente:



La situación de partida establece la subzona de ordenanza de servicios terciarios en edificación compacta con altura máxima edificable de una planta. La ordenación propuesta en esta modificación consiste en edificación abierta con altura máxima de cuatro plantas que permitirá 2250 m² de suelo edificable con un coeficiente de edificabilidad de 2 m² de techo por m² de suelo. Por tanto el techo edificable residencial será de 4500 m². Compatible con servicios terciarios como uso complementario. Se contemplan asimismo 606 m² de zonas verdes.

4. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

El Documento Ambiental Estratégico indica que el planeamiento que esta modificación cambia es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 15 de marzo de 2007. En su documentación se cuenta el Estudio de Impacto Ambiental en el que la zona afectada por la Modificación 33 ha sido analizada. Esta modificación solo asigna una nueva ordenación pormenorizada a la parcela. Circunscribir el cambio a una parcela que pertenece además a la ciudad consolidada reduce al mínimo los posibles efectos medioambientales.

Además, la nueva ordenación tiene la ventaja de reservar un espacio libre que la ordenación



Edificio Administrativo Los Berregales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Telf: 955 12 11 44 – Fax: 955 54 50 57
Correo-e: dlb.ema@juntadeandalucia.es

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR		FECHA	
JOSE LOSADA FERNANDEZ		10/08/2018	
ID_FIRMA	640xu993PFIRMA1UthlrytvKS7kXBth	PÁGINA	3/5

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

actual no contempla, lo que por fuerza ha de suponer una ventaja. La tipología plurifamiliar favorece la posible implantación de políticas públicas orientadas a la movilidad sostenible.

Las medidas previstas para prevenir y reducir cualquier impacto negativo relevante serán las cuantificadas y descritas en el Estudio de Impacto Ambiental.

El planeamiento de desarrollo habrá de tener en cuenta la gestión de los residuos. El productor de los mismos debe incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá, como mínimo, lo indicado en el citado Real Decreto 105/2008.

En todo momento se tendrán en cuenta las recomendaciones y obligaciones del Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, la Ley 20/1986 de 14 de mayo Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y la Ley 22/2011 de 29 de julio de residuos y suelos contaminados. El uso histórico de la parcela ha sido taller de vehículos.

Hay que tener en cuenta que aumentará el consumo de agua, por lo que habrán que poner en marcha buenas prácticas ambientales al respecto.

Por su parte el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que en todo caso se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo.

El Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas. Así, se tendrán en cuenta las previsiones establecidas en esta norma, encargada de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

De acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,



Edificio Administrativo Los Berregales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Telf: 955 12 11 44 – Fax: 955 54 50 57
Correo-e: dlb.ema@juntadeandalucia.es

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR		FECHA	
JOSE LOSADA FERNANDEZ		10/08/2018	
ID_FIRMA	640xu993PFIRMA1UthlrytvKS7kXBth	PÁGINA	4/6

MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA__JUNIO-2019

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==	Estado	Firmado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Página	37/60	
Observaciones	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0ISf4tXI6eudeOKbg==			
Url De Verificación				



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HzIIHXBW==	Estado	Firmado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página	41/64	27/01/2020 12:34:30
Observaciones	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HzIIHXBW==			
Url De Verificación				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

Cabe añadir además que la modificación afecta solo a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental.

De acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Que la Modificación Puntual 33 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla en la parcela sita en las calles Alcuza s/n y Mallén nº 21 (Talleres Florida), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá inicial nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

El Delegado Territorial

Fdo. José Losada Fernández



Edificio Administrativo Los Berregales - Avda. de Grecia, s/n - 41021 Sevilla
Telf.: 955 12 11 44 - Fax: 955 54 50 57
Correo-e: atencionci@juntadeandalucia.es

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://wv050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	10/08/2018
ID_FIRMA	640xu993PFIrNA1NxlriyrvK57kXBth	PÁGINA	6/6

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HzIiHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HzIiHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.5. PREVENCIÓN DE RIEGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

El 15 de Febrero de 2019 la Delegación Provincial de la Consejería Ganadería, Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible emite informe en virtud del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. En dicho informe se indica que la parcela objeto de la presente modificación se encuentra dentro de la delimitación de la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años del estudio, disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, realizado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en virtud de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evolución y gestión de riegos de inundación, y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evacuación y gestión de riesgo de inundación, que transpone al ordenamiento español. (Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES050_APSFR_BG013 “Guadalquivir entre Alcalá del Río y La Puebla”).

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, introduce el Artículo 14 bis al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a limitaciones de usos del suelo en la zona inundable,. En concreto en aquellos suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, como es el caso, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en el artículo 14bis apartado 1 letras a y b.

Igualmente, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

A tal efecto, D. Álvaro Toda Fernández como representante de la entidad Talleres Florida S.A., ha presentado en la Gerencia de Urbanismo escrito de declaración responsable, afirmando haberla presentado también en la Administración Hidráulica Andaluza.

Se Adjuntan ambos escritos.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

A LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA.

A LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA

DON ÁLVARO TODA FERNÁNDEZ, mayor de edad, provisto de D.N.I 1.088.099-S, actuando en condición de representante legal de la entidad mercantil TALLERES FLORIDA, S.A. en virtud de poder suficiente para este acto otorgado ante Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 15 de enero de 2016, número de protocolo 104, que se acompaña, en copia, ante esa Gerencia comparece y

EXPONE

A los efectos de su incorporación al expediente municipal de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación número 33, relativa al solar sito en la C/ Alcuza s/n- Mallén n. 21 y para que conste en dicho expediente el cumplimiento de las condiciones expuestas en el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza de 18 de febrero de 2019 (ref. 5ª INFR (DPH), expte. PD.41091/M/18.110; asunto informe aprobación inicial Modificación Puntual n. 33 PGOU de Sevilla), acompaña al presente escrito fotocopia del justificante de presentación ante dicha Administración Hidráulica Andaluza de la declaración responsable requerida en el referido informe.

En su virtud,

SOLICITA A LA GERENCIA que, teniendo por presentado escrito en unión del documento a él acompañado, se sirva incorporarlo al expediente de su razón y tener en él por debidamente cumplimentado el informe favorable de la Administración Hidráulica Andaluza de 18 de febrero de 2019.

Sevilla, a 26 de abril de 2019

Fdo.: Álvaro Toda Fernández

DECLARACIÓN RESPONSABLE QUE SE FORMULA ANTE LA ADMINISTRACIÓN HIDRÁULICA ANDALUZA CUMPLIMENTANDO CONDICIONES DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE 18 DE FEBRERO DE 2019 (REF. 5ª INFR (DPH), EXPTE. PD.41091/M/18.110; ASUNTO INFORME APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 33 PGOU DE SEVILLA).

DON ÁLVARO TODA FERNÁNDEZ, mayor de edad, provisto de D.N.I 1.088.099-S, actuando en condición de representante legal de la entidad mercantil TALLERES FLORIDA, S.A. en virtud de poder suficiente para este acto otorgado ante Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 15 de enero de 2016, número de protocolo 104, que se acompaña, en copia, ante esa Gerencia comparece y

DECLARA

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 140 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en su calidad de propietaria y futura promotora de la edificación a realizar en el solar:

1. Tener conocimiento y asumir el riesgo identificado en el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía de 18 de febrero de 2019 (ref. 5ª INFR (DPH), Expte. PD.41091/M/18.110; asunto informe aprobación inicial Modificación Puntual n. 33 PGOU de Sevilla), en cuanto el solar sito en la C/ Alcuza s/n- Mallén n. 21 "Talleres Florida" se encuentra en zona inundable;
2. Tener conocimiento de las medidas de protección civil aplicables al caso.
3. Tener conocimiento de que, con carácter previo a las obras que vayan a realizarse en el solar, deberá disponer de certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de existencia de anotación registral indicativa de que la construcción se encuentra en zona inundable.
4. Comprometerse a trasladar a los posibles afectados la información relativa al riesgo y las medidas de protección civil a que se refieren los dos primeros números de esta declaración.

Y, para que así conste en el correspondiente expediente administrativo, expide la presente declaración, en

Sevilla, a 26 de abril de 2019

Fdo.: Álvaro Toda Fernández

Código Seguro De Verificación:	FpYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ecHDx0ISf4tXI6eudeOKbg==		
			40/60

Código Seguro De Verificación:	FpYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
			44/64

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.6. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Se adjunta informe de EMASESA como empresa suministradora en el que se indica la existencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la zona adjuntando planimetría de las redes existentes, así como se indica la previsión del tratamiento de las aguas residuales en el EDAR Copero.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tStf4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tStf4tXI6eudeOKbg==		

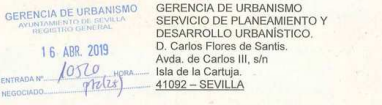


Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

4/17



Sevilla, 3 de abril de 2019

Asunto: **Modificación puntual 33 del Texto refundido del PGOU, en la parcela situada en calle Alcuza s/n - Mallén, nº 21. S/Ref: 4/2017 Planeamiento // N/Ref: LO 063-2019 - SEVILLA.**

Atendiendo a su solicitud adjuntamos los planos de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes en la zona de referencia. Hay que advertir de su carácter exclusivamente orientativo.

Asimismo, le informamos que en las proximidades de la zona de actuación existen infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. No obstante, para atender las demandas previsibles de servicios podemos comunicarle:

Redes de abastecimiento

- Por la fachada que presenta la parcela objeto de la actuación urbanística, no existe red de abastecimiento. Deberá canalizarse tubería de fundición dúctil (FD) de la que derivarán las futuras acometidas. Su trazado discurrirá por el acerado favorable a la mencionada parcela, conectándose a las redes existentes en las calles Concejal Francisco Ballesteros (DN 200 mm FD) y Céforo esquina Alcuza, (DN 100 y 150 mm de hierro fundido) respectivamente.
- Dado que no se cuentan con datos relativos a las necesidades de caudales de la M.P nº 33, conviene destacar lo que al respecto señala el artículo 23.5 del RSDA, para la concesión de acometidas de abastecimiento. En consecuencia, para determinar con exactitud la sección de la nueva conducción se precisan disponer de las demandas previsibles, extremos que se concretarán cuando se desarrollen los correspondiente proyectos de urbanización o constructivos.



EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sede Social: C/Escaules Pías, 1 - 41003 - Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 - También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com



Redes de saneamiento

- Existen infraestructuras de saneamiento por el acerado opuesto a la parcela; sin embargo, en función de las soluciones constructivas que se proyecten, pudiera ser necesario canalizar los vertidos por el acerado favorable, hacia la red existente de DN 400 mm gres que discurre por la calle Concejal Francisco Ballesteros.

Tratamiento de los vertidos

La depuración de las aguas residuales se realizarán en la EDAR Copero, la cual tiene capacidad suficiente para procesar dichos vertidos, de modo que los incrementos de cargas previstos no interfieren en los valores límites de emisión.

Atentamente,

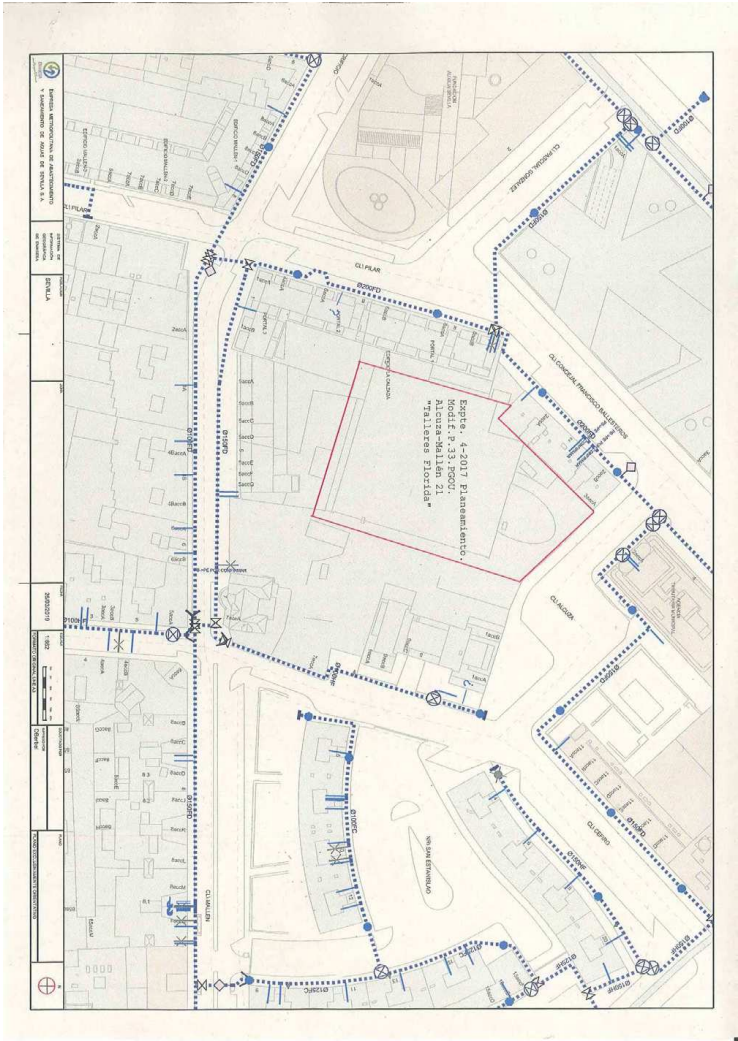


José Manuel Puerto Gisbert
JEFE DE DIVISION DE DISTRIBUCIÓN



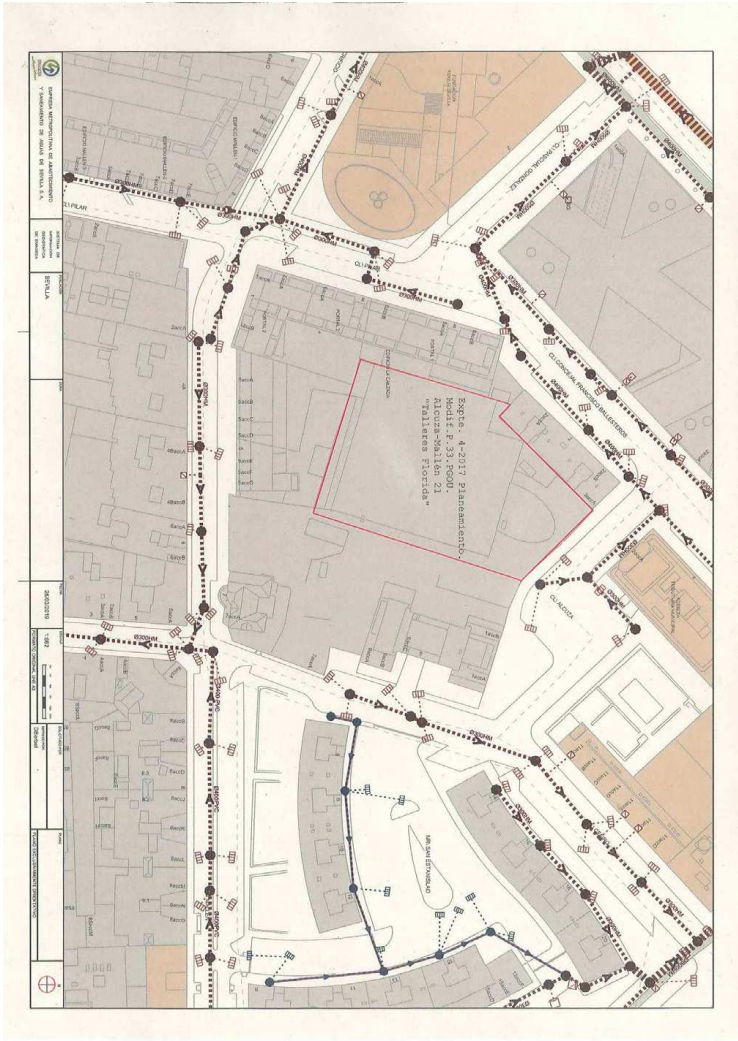
EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sede Social: C/Escaules Pías, 1 - 41003 - Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 - También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com



MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA JUNIO-2019

modificación
puntual



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	42/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echDX0ISf4tXI6eude0Kbg==		
			

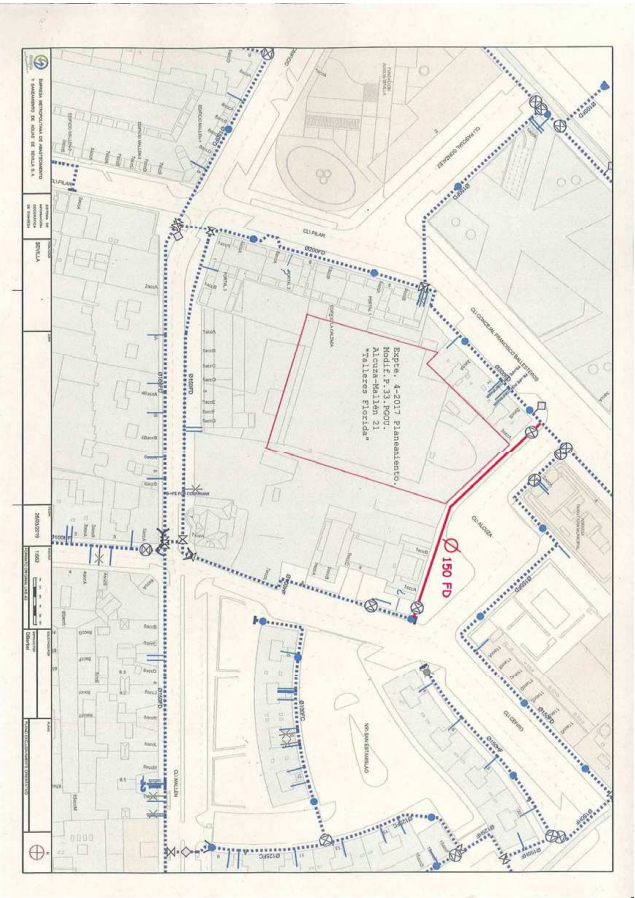
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado		27/01/2020 12:34:30	
Observaciones		Página	46/64		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==				



modificación
puntual

En cuanto a la mejora de las redes existentes, solamente se recomienda la ampliación de la red de abastecimiento para dar servicio al frente de parcela situada en la calle Alcuza, para lo cual se adjunta el siguiente esquema:



En relación con la valoración económica que supondría dicha intervención, de forma aproximada dado que será preciso disponer de la demanda exacta para confirmar la sección de la conducción, es la siguiente:

Suponiendo que para completar el anillo se utiliza una tubería de fundición dúctil (FD) de diámetro interior de 150 mm.; se ha valorado dicha partida, incluidas llaves de cortes, excavación y reposición de pavimentos en 80 €/ml.

La valoración total será: 79 m x 80 €/ml. 6.320 €.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eude0Kbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	43/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eude0Kbg==				
					

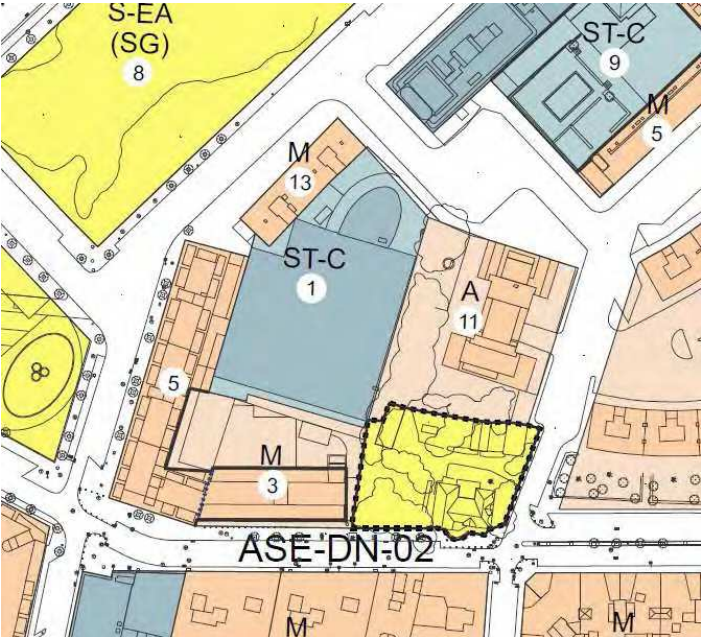
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

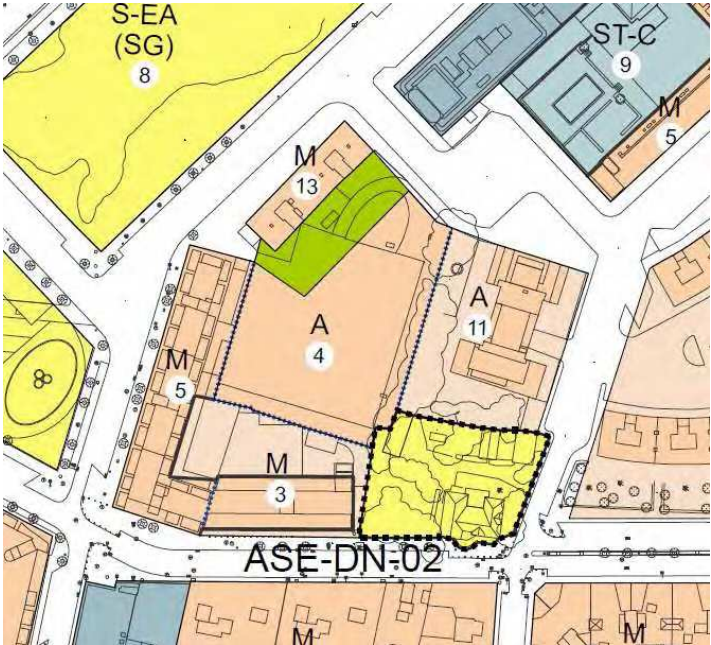
Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez			Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones				Página	47/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==				
					

modificación
puntual

Una vez estudiadas, en apartados anteriores, las distintas alternativas para dotar a la parcela de la ordenación detallada que actualmente carece, se propone calificar una parte de la parcela de uso residencial (2.250 m2) y el resto (600 m2) se incorporaría con destino al sistema local de espacio libre de uso y dominio público. Esta propuesta no supone un incremento de edificabilidad en la parcela (ni por tanto, tampoco en la manzana), y al tiempo, permite mejorar el sistema local de espacio libre de uso y dominio público.



SITUACIÓN DE PARTIDA



SITUACIÓN FINAL

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	45/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echDxoISf4tXI6eudeOKbg==		
			

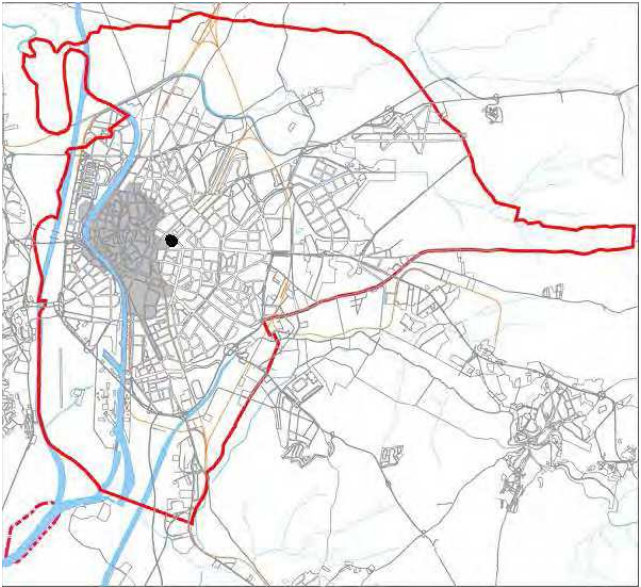
Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	49/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.7.1.3. Encuadre Territorial



La modificación se encuadra en el barrio denominado La Calzada, en el distrito Nervión de Sevilla, y siguiendo la misma delimitación realizada por el Plan General para el cálculo de los estándares de equipamientos y espacios libres en el barrio-ciudad N-1.

Partimos, por tanto, al igual que el Plan General a modificar, de la definición de barrio-ciudad como el primer ámbito con capacidad de contener la complejidad y variedad propia del hecho urbano; permite la existencia de distintas formas de vida y culturas. Por tanto el barrio-ciudad debe contener las dotaciones necesarias para el desarrollo de sus poblaciones, incluido algún equipamiento de rango superior (ciudad)

que suponga un foco de atracción e identidad para el resto de la ciudad. Con una población comprendida entre 20.000 y 50.000 habitantes. En el barrio-ciudad el individuo es capaz de generar sentimientos de identidad y arraigo, y se puede identificar con su territorio.

Otros parámetros que ayudan a definir el barrio-ciudad, son: espacio adecuado para el peatón cuyo diámetro no supere los 2,0 Km. y cuyas distancias máximas no superen un tiempo más allá de los 30 minutos a pie. Debe ser un umbral para mantener un sistema de comunicación de intensidad blanda (contactos directos, radios y televisiones locales, periódicos y boletines de asociaciones, lugares de encuentro....) y de redes sociales diversas (asociaciones, agrupaciones políticas y sindicales, cofradías, etc.) apto para soportar un nivel de servicios con una ocupación y actividad equilibrada, con unos contenidos que oferten lo que un ciudadano espera del sistema urbano. De esta forma, el Plan General, manteniendo las 107 unidades de barrio, se desagregaron los 11 distritos en unidades de barrio-ciudad.

Para estudiar el impacto en la salud de la innovación planteada y siguiendo las mismas directrices del PGOU, encuadramos la valoración dentro de los límites del barrio-ciudad N-1. Consideramos dicho ámbito en el que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en la salud o el bienestar.



Emplazamiento – Distrito Nervion. Barrio-ciudad N-1.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	46/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Respecto al equilibrio relativo a sexos, señalar el mayor peso de las mujeres en la población del distrito, con 54,10%. Este desequilibrio es cada vez mas intenso, sobre todo a partir de los 80 años, donde el porcentaje de mujeres duplica al de hombres como se observa en la pirámide de la población.

En relación al Barrio-Ciudad N1, la población es de 21.971 habitantes, que supone prácticamente el 43% del distrito.

En relación a la población extranjera censada, el distrito registraba a 1 de enero de 2017, un total de 1898 personas procedentes de otros países. Esta cifra representa algo más del 3,70% de la población del distrito, siendo el 5,23% de la población extranjera residente en la ciudad de Sevilla, por lo que la presión migratoria debe considerarse como baja. En cuanto a la nacionalidad más representativa, la población foránea mayoritaria es China, con el 15%, registrándose una gran diversidad, pues se registran 93 nacionalidades distintas.

POBLACIÓN POR SEXO Y NACIONALIDAD (ESPAÑOLA/EXTRANJERA) DEL DISTRITO NERVIÓN A 01/01/2017				
	Hombres	Mujeres	Total	Porcentaje
Total	23.545	27.748	51.293	100,00
Españoles	22.722	26.673	49.395	96,30
Extranjeros	823	1.075	1.898	3,70

Fuente: Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. Servicio de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes.

En relación con la composición de los núcleos familiares, a 1 de enero de 2017 se registran 20.737 hogares, cerca del 7% del total de hogares de Sevilla, siendo el tamaño medio de los hogares de 2,47 miembros.

3.7.2.2. Perfil ambiental:

Junto con el Distrito Casco Antiguo, el de Nervión, es uno de los que tienen escaso espacio libre local de distrito, incluso, como se deduce de las tablas incorporadas en el apartado 8.1, subapartado *Dotaciones: espacios libres y equipamientos*, la media de m2 de equipamiento por habitante, es sensiblemente menor a la media de la ciudad, 1.143 m2/hab frente a 4,707 m2/hab. Las nuevas determinaciones para la parcela de C/Alcuza aportarán 606 m2 de espacios libres, con lo que mejorara las dotaciones del sector.

INDICADOR	CÁLCULO	OBSERVACIONES
RUIDO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA		
Zonas saturadas acústicamente	0	No
RESIDUOS		
contenedor de papel	178	
contenedor de vidrio	175	
contenedor de envases	192	
Contenedor orgánico	610	
AGUA		
Consumo de agua por habitante y día	43,67 l	Dato de la ciudad
SUELOS CONTAMINADOS		
Superficie	-	No existen
URBANISMO Y ARQUITECTURA		
Superficie de equipamientos por habitantes	4,241 m2/hab	Inferior a la media de la ciudad (14,227)
Superficie de espacios libres locales por habitante	1,143 m2/hab	Inferior a la media de la ciudad (4, 707)
CONTAMINACIÓN DEL AIRE		
CALIDAD DEL AIRE RESPECTO AL DIÓXIDO DE CARBONO	26	(umbral de alerta 400)
CALIDAD DEL AIRE RESPECTO AL OZONO	185	(umbral de alerta 240)
CALIDAD DEL AIRE RESPECTO AL MONÓXIDO DE CARBONO	1.570	(valor límite 10.000)

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ecHDx0ISf4tXI6eudeOKbg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		
			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

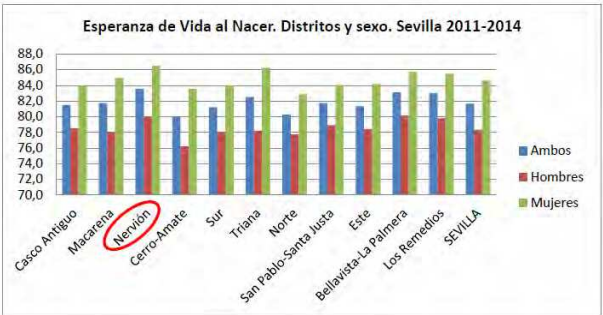
3.7.2.3. Perfil Socioeconómico

El Distrito Nervión es uno de los distritos con mayor nivel económico de la ciudad con una gran cantidad de centros educativos, donde un 43,1% de la población ocupada dispone de estudios universitarios grado medio y superior.

En 2015, la oficina del paro de Luis Montoto, la correspondiente al Distrito Nervión, era la que menos personas tenían registradas, 6.557 a 31 de Diciembre, que supone un 8% de total de personas registradas en las oficinas de empleo (81.943 personas).

3.7.2.4. Perfil de Salud

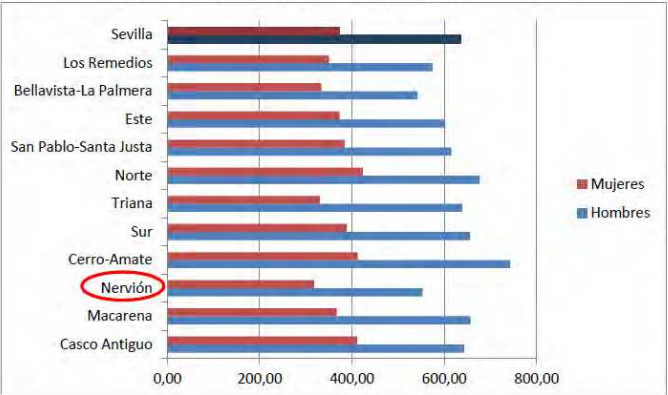
La esperanza de vida al nacer sigue aumentando para toda Andalucía; para la ciudad de Sevilla se situaba en 2014 en 84,5 años para las mujeres y en 78,4 años para los hombres; para el distrito Nervión estas cifras son aún más elevadas, de las mas altas de la ciudad (86,5-80).



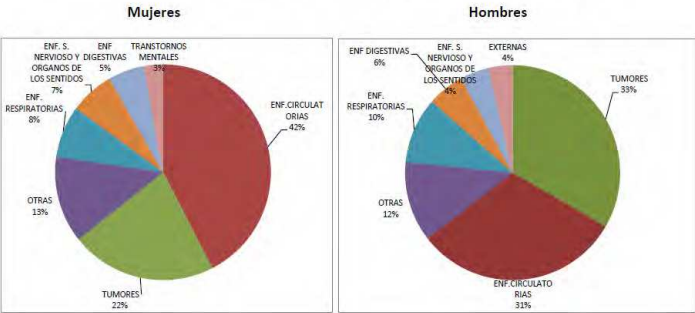
La tasa de mortalidad infantil en el distrito es ligeramente superior a la del conjunto de la ciudad, 4 defunciones por cada 1000 nacidos vivos.

En general, los indicadores de mortalidad para el distrito Nervión se encuentran por debajo de la media de la ciudad en la mayoría de los grandes grupos de causas.

Mortalidad por todas las causas. Distritos Municipales
Sevilla 2011-2014. Tasas ajustadas por 100.000 habitantes



Principales causas de defunción. Todos los grupos de edad. Sevilla 2011-2014



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	53/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSf4tXI6eudeOKbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	49/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSf4tXI6eudeOKbg==		



modificación
puntual

3.7.3.- Mecanismos para la participación ciudadana.

El enfoque de participación de la población afectada permite a la entidad que promueve la actuación controlar la evolución del documento de planeamiento y anticiparse a su respuesta. Abriendo mecanismos y plazos de consulta, se evita una supuesta oposición al proyecto, escollo insalvable si este ocurriera en el periodo de implantación de la actividad. Dado que la modificación, por su nula afección en el sistema de equipamiento, no afecta a la población cercana, no se estiman procedentes procesos de consulta y participación ciudadana extraordinarios a los legalmente establecidos.

No obstante, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley 19/2013 de 9 de diciembre y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, el documento será sometido al trámite de información pública correspondiente, que será articulado mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios locales, en los tabloneros de anuncios del municipio y en la página web de la Gerencia de Urbanismo, donde, además podrá consultarse el documento.

Tratándose de una modificación que afecta a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico, deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3.7.4.- Identificación de los determinantes

Una vez estudiada la población que puede estar implicada en la modificación, se procede a identificar posibles efectos de la misma en los determinantes de la salud. El objetivo de esta etapa es, no sólo identificar los posibles determinantes de la salud afectados por la modificación, sino valorar la relevancia del supuesto impacto en la salud de la población. A este propósito, se diseña una lista de chequeo con el objeto de realizar la Valoración de Impacto en Salud de un instrumento de planeamiento urbanístico, siguiendo las líneas propuestas en el manual publicado para ello por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Se recuerda que, en lo que respecta a la elección de los determinantes y la incidencia de la modificación sobre los mismos, se está analizando los efectos de la Modificación sobre las previsiones del Planeamiento General para el sector, y no el desarrollo del mismo.

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ESPACIOS PÚBLICOS				
Accesibilidad a los espacios	B	B	A	NO SIG
Pública concurrencia	B	B	A	NO SIG
Calidad de masas de agua	B	B	A	NO SIG
Ecosistemas naturales.	B	B	A	NO SIG
Relación público-privado	B	B	A	NO SIG
MOVILIDAD				
Calidad del aire	B	B	A	NO SIG
Transporte público	B	B	A	NO SIG
Movilidad peatonal	B	B	A	NO SIG
Niveles de accidentalidad	B	B	A	NO SIG
Accesibilidad a servicios	B	B	A	NO SIG
DISEÑO URBANO				
Viviendas promoción pública	B	B	A	NO SIG
Densidad vivienda	M	M	A	NO SIG
Calidad viviendas	B	B	M	NO SIG
Meteorología extrema	B	B	B	NO SIG
Vías peatonales	B	B	M	NO SIG
METABOLISMO URBANO				
Contaminación química	B	B	A	NO SIG
Contaminación acústica	B	B	A	NO SIG
Redes infraestructuras	B	B	A	NO SIG
Cercanía a vertederos	B	B	A	NO SIG
CONVIVENCIA SOCIAL				
Accesibilidad población	B	B	A	NO SIG
Espacios públicos sin barreras	B	B	A	NO SIG
Habitabilidad del entorno.	B	B	A	NO SIG
Afecciones sociales	B	B	A	NO SIG
Calidad de viviendas	B	B	A	NO SIG
Empleo local y desarrollo	B	B	A	NO SIG

B= BAJA M=MEDIA A=ALTA

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXt6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4MHZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4MHZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
El SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.7.5.- Análisis preliminar

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se realiza continuación, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en la modificación de Plan General.

La única incidencia detectada es en el apartado DISEÑO URBANO, al aumentar el número de viviendas, pero también es preciso tener en cuenta la mejora que supondrá la reserva de una superficie de 606 m2 como sistema local de espacios libres.

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección Promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen (Mayor)	
ZONAS VERDES/ ÁREAS USO PÚBLICO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.
MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.
DISEÑO URBANO/ OCUPACIÓN TERRIT.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.
METABOLISMO URBANO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.
CAPITAL SOCIAL/COHESIÓN	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.
OTRAS ÁREAS	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.7.6.- Conclusión

Una vez estudiada la modificación_33 desde el punto de vista de la salud se deben realizar las siguientes consideraciones:

- Las nuevas determinaciones sobre la parcela de la C/Alcuza-Mallén establecen un número máximo de viviendas de 53 que suponen 212 habitantes. Este aumento no se considera significativo dentro del barrio-ciudad N1 considerado.
- El complemento de la ordenación detallada de la parcela de Calle Alcuza-Mallén nº 21, no supone la creación de nuevo suelo urbanizable ni tampoco supone la generación de ninguna nueva actuación de renovación urbana. No es un área de reforma interior.
- Tampoco implica una alteración del uso global de la zona ni de otros parámetros pertenecientes a la ordenación estructural del PGOU; ni supone un incremento de la densidad media de la misma.
- No implica una modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.
- No supone ninguna reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano. Por el contrario, implica un incremento de la dotación de espacios libres.
- Al no suponer incremento de la edificabilidad, no supone alteración del nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad.

- No incorpora medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas (carril bici, rutas verdes) o a instalaciones infantiles.
- No incorpora usos que impliquen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento.
- El destino del edificio lo será para el uso ordinario permitido por el PGOU en la manzana en que se integra; sin suponer una actividad nociva para la salud ni es un uso molesto que incremente los niveles de ruidos de la zona.
- No se encuentra la parcela en zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.
- Al no establecerse la calificación de uso terciario exclusivo, no supondrá un incremento del volumen de tráfico de la zona.

Por ultimo, a la vista del análisis realizado, y aunque la valoración solo se ha basado en estimaciones cualitativas, no es necesario una estimación cuantitativa ya que **hemos podido descartar la presencia de impactos significativos en la salud**, en todo caso, el complemento de las determinaciones pormenorizadas en la parcela especificada, no supone impacto alguno para la salud en relación a la situación actual del municipio, si acaso una mejora de las condiciones de la salud, al incrementar la superficie del sistema local de espacios libres.

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echdXoISf4tXI6eudeOKbg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.8. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

El presente expediente al tener por objeto el complemento de las determinaciones pormenorizadas en parcela del suelo urbano consolidado existente, no tiene incidencia en el estudio económico-financiero del PGOU de 2006, ni cuenta con repercusión en la Hacienda Municipal en materia de incremento de costes de mantenimiento de los servicios urbanos, al no precisar la ejecución de infraestructuras ni reforzar los servicios existentes, dado el volumen edificable que representa.

La superficie de 606 m2 que se propone calificar como sistema local de espacios libres, se adquirirá de forma gratuita por el Ayuntamiento, al contarse con el previo compromiso de la propiedad de su cesión con reserva del aprovechamiento del subsuelo en ejercicio de la posibilidad otorgada por el apartado 5 del artículo 3.1.2 de las NNUU vigentes del PGOU.

Dicho precepto dispone que en el suelo urbano consolidado el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, "podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público".

3.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las actuaciones. Su objetivo es asegurar la viabilidad de la actuación económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los elementos del art. 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción.

Se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se desarrollará el área, a fin de establecer la viabilidad de la promoción y ejecución de sus previsiones.

Parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	PGOU	MOD 33
Uso	Servicios Terciario	Vivienda Libre
Tipología	Edificación Compacta	Edificación Abierta
Altura	1P	4P
Edificabilidad m2t	2.850	4.500
Nº Viviendas	0	53
Espacios Libres m2s	0	606

La nueva propuesta tiene un mayor aprovechamiento lucrativo por lo que será de mayor rentabilidad para los propietarios de los suelos del sector.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKg==		



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Determinaciones económicas básicas y análisis de la inversión: En el siguiente cuadro podemos ver los costes de llevar a cabo la ordenación propuesta.

Uso		Residencial
Superficie (m2s)		2.856
M2 a demoler (m2t)		7.147
M2 a construir sobre rasante (m2t)		4.500
M2 a construir bajo rasante (m2t)		2.856
Espacios libres a tratar (m2s)		606
Nº viviendas		53
PEM	Demolición (25 €/m2)	178.675
	Construcción Vivienda (632 €/m2)	2.844.000
	Construcción Sótano (451 €/m2)	1.288.056
	Tratamientos EL (66€/m2)	39.996
	Total	4.350.727
PC	PEM + 3% seg. y salud	4.481.248
	13% gastos generales	565.564
	6% beneficio industrial	261.043
	Total	5.307.855
Honorarios Técnicos	Arquitecto (H= C x PEM x 1+k)	351.756
	Arquitecto Técnico (H= 0,30 x C x PEM x 1+k)	105.526
	I. Telecomunicaciones (H= 402,68 + 30,05 X N° VIV)	22.934
	Total	480.216
Licencias de Obras	Tasas Serv. Urbanis. (1,85%PEM)	80.488
	ICIO (3,5%PEM)	152.275
	Total	232.763
Total Inversión		6.020.834
Gastos Generales (11% Inversión)		662.291
Seguro Decenal (1,8% PEM)		78.313
Ingresos Ventas (1.400€/m2 Viv – 800 €/m2 Apar)		8.584.800
Gastos Comercialización (4,5% ventas)		386.316
Gastos Financieros (1,30 % ventas)		111.602
Total Gastos de Producción		1.238.522
Total Beneficios		1.325.444

* En cuanto a la mejora de las redes existentes, se incluye la recomendación de ampliación de la red de abastecimiento para dar servicio al frente de parcela situada en la calle Alcuza, valorada en 6.320 €.

Con estos datos se deduce que los costes del desarrollo son razonables y asumibles, por lo que se considera que la planificación es viable y posible, generando ingresos suficientes El horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación sería de 5 años.

c) Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento de las dotaciones y su impacto en la hacienda pública.

Se incorpora con destino al sistema local de espacio libre de uso y dominio público, 606 m2. No obstante, la calificación de uso y dominio público de este espacio sólo tendrá el alcance de su suelo y vuelo (desde la rasante), sin incorporar la afectación del subsuelo, que será de utilización privada, con destino a aparcamiento vinculado a la parte de la parcela calificada con el uso residencial. El mantenimiento del espacio libre será a cargo de los propietarios del subsuelo, por lo que esta propuesta de modificación no supondrá ningún coste para la administración municipal.

3.10. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, durante el plazo de un mes quedará el expediente a disposición de cuantos quieran examinarlo en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo, sito en Avda. de Carlos III s/n, Isla de la Cartuja. Este trámite será anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia, en la prensa local, en los tabloneros de anuncios del municipio y en la página web, donde, conforme a lo establecido en el art. 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los arts. 5.4 y 7.e) de la Ley 19/2013 de 9 de diciembre, será publicado íntegramente el documento para su consulta durante su tramitación.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, a fin que la población reciba la información que pudiera afectarle. A estos efectos se remitirá un ejemplar de la Modificación al Distrito correspondiente.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==	
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado Firmado
Observaciones		Página 54/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eudeOKbg==	



Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado Firmado
Observaciones		Página 58/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==	



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

3.11. AJUSTE DOCUMENTAL DEL CONTENIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU.

La modificación tiene reflejo en la hoja 13-14 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa a escala 1:2.000 y en el plano o.g.09. Ordenación Urbanística Integral a escala 1:20.000

Para hacer más comprensible el objeto y finalidad de esta innovación, se incluyen aquellos documentos afectados en su situación vigente, y el resultado de los mismos tras la modificación propuesta, en este aspecto se debe indicar que se incluye la planimetría del Texto Refundido del PGOU, si bien, las determinaciones sobre la parcela ubicada entre Calle Alcuza-Calle Mallén, deben entenderse inexistentes como consecuencia de la STSJA de 8 de marzo de 2012.

En cuanto a los planos que recogen la ordenación propuesta para la parcela se delimita una superficie de 606 m2 con la calificación de sistema local de espacios libres que afecta al suelo y vuelo y una superficie de 2.250 m2 a la cual se le asigna la calificación de Edificación Abierta y cuatro (4) plantas de altura máxima.

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXt6eude0Kbg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXt6eude0Kbg==		

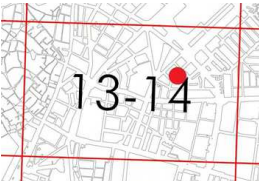
Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	27/01/2020 12:34:30
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIHXBW==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

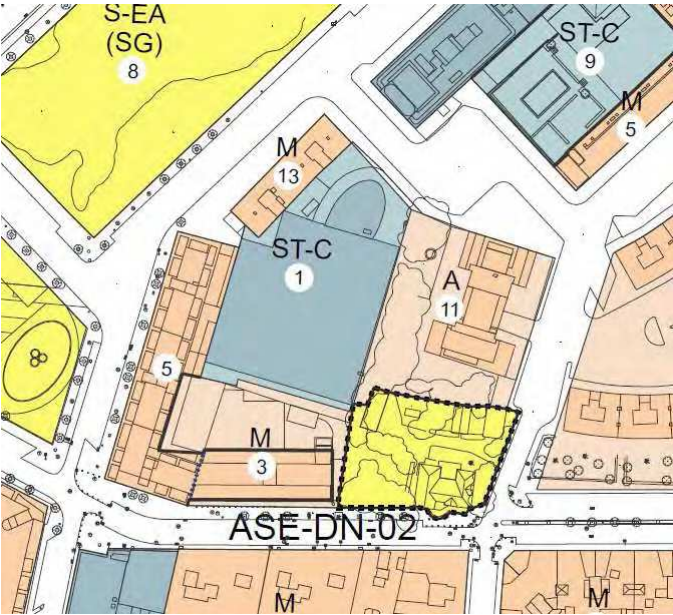
modificación
puntual

Plano de Ordenación Pormenorizada Completa.

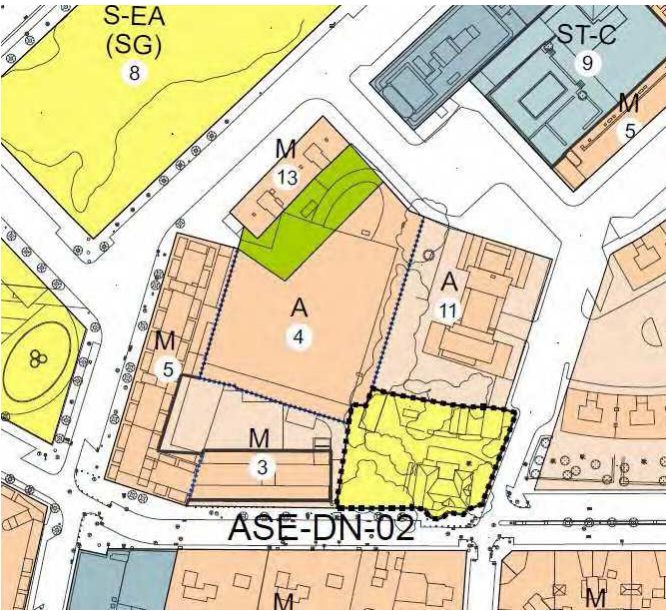
(hoja 13-14)



TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACION PUNTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA_JUNIO-2019

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXI6eueOKbg==		Estado	Firma y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis		Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones			Página	56/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXI6eueOKbg==			

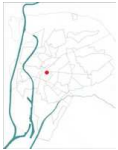
Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez		Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones			Página	60/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Plano de Ordenación General.
o.g. 09 Ordenación Urbanística Integral



TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACION PUNTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA __JUNIO-2019

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0ISf4tXI6eudeOKg==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	03/07/2019 13:29:57
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0ISf4tXI6eudeOKg==		
			

Código Seguro De Verificación:	FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	61/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FpLYdF8w9ce4M4HzIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

4.- RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, dispone que “en los procedimientos de aprobación o de alteración de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos, en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la misma.

Esta regulación, se reproduce en el artículo 19.3 de la LOUA, según la adición realizada por el Artículo Único Nueve 2 a la Ley andaluza 2/2012.

Por tanto, el presente apartado viene a dar cumplimiento a las exigencias del artículo 19.3 de la LOUA (en concordancia con el artículo 11.3 del TRLS de 2008).

Objeto, finalidad y naturaleza.-

Mediante el presente expediente, y a solicitud de la entidad mercantil TALLERES FLORIDA S.A, titular de la parcela de suelo urbano consolidado ubicada entre las calles Alcuza y Mallén (nº 21), el Ayuntamiento de Sevilla procede en cumplimiento e la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 8 de marzo de 2012 (confirmada por STS de 8 de octubre de 2014 de la Sala Tercera dictada en recurso de casación) a completar la ordenación pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (la Revisión del PGOU aprobada definitivamente el 19 de julio de 2006) estableciendo los parámetros relativos a la calificación pormenorizada, atribución de zona de ordenanzas y determinación de la altura máxima de la misma conforme a los pronunciamientos del fallo de la sentencia.

El presente expediente reviste formalmente el carácter de innovación de la Revisión del PGOU, si bien desde el punto de vista sustantivo su objeto propio no es incorporar alteración alguna al planeamiento vigente sino completar el mismo con aquellas determinaciones del nivel de la ordenación pormenorizada preceptiva de las que carece la parcela a consecuencia de la anulación por sentencia de las previamente asignadas en el PGOU aprobado definitivamente el día 19 de julio de 2006

Ámbito territorial afectado por el Expediente de Complemento.-

La parcela de suelo urbano consolidado de titularidad de Talleres Florida, ubicada entre Calle Alcuza-Calle Mallén, n1 21 (número de policía).



MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA __JUNIO-2019

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones		Página	58/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/echdx0ISf4tXI6eude0Kbg==		



Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	62/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIHXBW==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020
EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

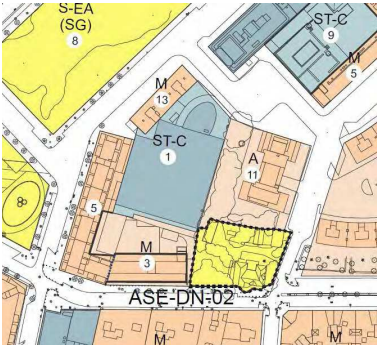
Determinaciones urbanísticas vigentes.-

Determinaciones de la Ordenación Estructural:

Clasificación de suelo: suelo urbano.
Categoría: suelo urbano consolidado por la urbanización.
Uso Global del área urbana: uso global residencial.
Nivel de densidad del área urbana: sin determinar en el PGOU de 2006, por estar aprobado antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de reforma de la LOUA.

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:

Uso pormenorizado: sin determinación en los planos de ordenación completa del PGOU vigente.
Zona y subzona de ordenanza: sin determinación en los planos de ordenación completa del PGOU vigente, y por ello, no siendo posible la aplicación de la regulación correspondiente a las condiciones particulares de la edificación establecidas en las NNUU en los diversos capítulos de su Título XII para cada zona (y subzona).
Altura máxima: sin determinación en los planos de ordenación completa del PGOU vigente.
Alineación (en cuanto identificación del límite entre terrenos de uso público y privado): el establecido en el plano 13 de ordenación pormenorizada del PGOU.

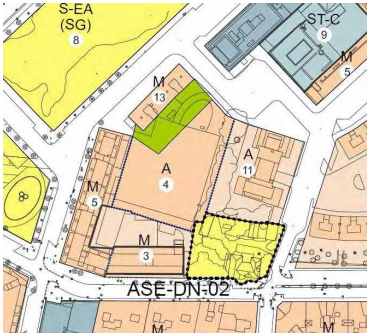


Determinaciones urbanísticas resultantes de la aprobación del expediente de Complemento.-

Determinaciones de la Ordenación Estructural: se mantienen las vigentes.

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:

Uso pormenorizado: en una superficie de 2.250 m2, el uso residencial, como uso ordinario, con aplicación del artículo 12.4.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto a compatibilidad. En la superficie de 606 m2, el uso (en el suelo y vuelo) de espacio libre público.
Zona y subzona de ordenanza en la superficie de la parcela edificable: Residencial en Edificación Abierta (A), que regula sus condiciones particulares de edificación en el Capítulo IV del Título XII de las NNUU del PGOU vigente.
Altura máxima: Cuatro plantas sobre rasante (Baja + III), fijada en la hoja correspondiente del plano de ordenación completa del PGOU.
Alineación (en cuanto identificación del límite entre terrenos de uso público y privado): se mantiene la determinación del planeamiento vigente indicada en el plano 13 de ordenación pormenorizada del PGOU de 2006, con la incorporación de la calificación de la superficie de 606 m2 del espacio libre público.
Reconocimiento del aprovechamiento privado del subsuelo de la parcela calificada como sistema local de espacios libres públicos, conforme al apartado 5 del artículo 3.1.2 de las NNUU vigentes del PGOU.



MODIFICACIÓN PUNTUAL_33 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA_JUNIO-2019

Código Seguro De Verificación:	ecHDX0ISf4tXI6eude0Kbg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis			Firmado	03/07/2019 13:29:57
Observaciones				Página	59/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ecHDX0ISf4tXI6eude0Kbg==				
					

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==				
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/01/2020 12:34:30
Observaciones		Página	63/64		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9Ce4M4HZIIHXBW==				
					

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

EL SECRETARIO GENERAL

modificación
puntual

Identificación del ámbito susceptible de suspensión de licencias de edificación o/y demolición.-

Dado que el presente expediente no tiene por objeto la reforma de la ordenación pormenorizada vigente, sino el complemento de aquella de la que carece el PGOU de 2006 (las determinaciones correspondientes al uso pormenorizado, zona de ordenanza y determinación de altura), por la tramitación no se suspende ninguna de sus determinaciones.

No obstante, de entenderse que acontece dicho efecto, el único ámbito afectado sería la parcela objeto de este expediente, esto es, la parcela de titularidad de Talleres Florida, ubicada entre Calle Alcuza-Calle Mallén, n1 21 (número de policía).

Código Seguro De Verificación:	eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	03/07/2019 13:29:57	
Observaciones			Página	60/60
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCHDX0tSF4tXtI6eudeOKbg==			
				

Código Seguro De Verificación:	FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez			Firmado	27/01/2020 12:34:30
Observaciones				Página	64/64
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/FptYdF8w9ce4M4HZIIHXBW==				
					

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24/01/2020

El SECRETARIO GENERAL