Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 13/2021 PTO
LC/MDB

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2022 aprobó inicialmente la Modificación Puntual 52 del Texto Refundo del Plan General de Ordenación Urbanística, para la modificación del art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas y la inclusión de una Disposición Adicional Tercera.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 78.4 de la Ley 7/21 de 1 de diciembre y artículo 56.1.b).1 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía, el documento fue sometido a Evaluación de Impacto en Salud el 31 de marzo de 2022.

El 10 de junio de 2022 la Consejería de Salud y Familias informó la necesidad de completar el expediente con la documentación que asimismo indicaba, la cual, una vez remitida a la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, produjo un nuevo informe de 9 de agosto de 2022 donde se concluye que la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del PGOU no va a generar impactos significativos en la salud de la población.

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.2.b de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emitió informe, de fecha 29 de junio de 2022, de carácter favorable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante la publicación de edictos en la página web de la Gerencia, en los tablones de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial del Estado, Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, 70.ter de la Ley 7/85 de 2 de abril y art. 128.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2158/78 de 23 de junio.

Durante este trámite se presentaron alegaciones suscritas por YBARRA Y CIA, S.A. Asociación Palmera Agenda 2029, D. Francisco Javier Ruiz Recco, Asociación Parque Vivo del Guadaira, SAISA 2020, Sociedad de Inversiones Andaluza, Centro Residencial La Palmera, ADEPA y D. Ignacio Ayuso Quintana.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/10/2022 13:42:58
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	1/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==		

Estas alegaciones, obrantes todas en el expediente, han sido contestadas individualmente mediante informes emitidos al efecto, los cuales proponen la desestimación de las mismas por las razones expuestas en ellos.

El documento de Modificación Puntual permanece inalterado desde la aprobación inicial, por no haber sido modificado por los informes sectoriales ni por el resultado de la información pública.

Procede pues elevar propuesta al Pleno Municipal para la desestimación de las alegaciones y la aprobación definitiva del documento, competencia que ostenta de acuerdo con el artículo 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril y artículo 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

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

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 13 de octubre de 2022 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística en el art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas por el que se regulan las condiciones de aplicación al uso de equipamientos y servicios públicos, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano y Cohesión Social que suscribe, tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Desestimar la alegación presentada contra la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística en el art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas por YBARRA Y CÍA, S.A., conforme a los argumentos contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 29 de septiembre de 2022, obrante en el expediente.

SEGUNDO: Desestimar la alegación presentada por Asociación Parque Vivo del Guadaira, conforme a los argumentos expuestos en el informe de 28 de septiembre de 2022 del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, obrante en el expediente.

TERCERO: Desestimar la alegación presentada por Asociación Palmera Agenda 2029, conforme a lo informado por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 27 de septiembre de 2022, obrante en el expediente.

CUARTO: Desestimar lo alegado por D. Francisco Javier Ruiz Recco en relación con la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística en el art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas, conforme a los argumentos expuestos en el informe de fecha 28 de septiembre de 2022 del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, obrante en el expediente.

Código Seguro De Verificación	e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/10/2022 13:42:58
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	2/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

QUINTO: Desestimar la alegación presentada por D. Ignacio Ayuso Quintana conforme a los argumentos contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 30 de septiembre de 2022.

SEXTO: Desestimar lo alegado por ADEPA a la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo informado el 3 de octubre de 2022 por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

SÉPTIMO: Desestimar la alegación presentada por Centro Residencial La Palmera, S.L. conforme a los argumentos contenidos en el informe de 3 de octubre de 2022 del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, obrante en el expediente.

OCTAVO: Desestimar la alegación de SAISA 2020, Sociedad de Inversiones Andaluzas, S.A., conforme a lo informado por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico el 3 de octubre de 2022.

NOVENO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual 52 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística para la modificación del art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas, y la inclusión de una Disposición Adicional Tercera.
El artículo 6.6.3 queda con el siguiente tenor literal:

Art. 6.6.3 Aplicación.

1. *Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.*
2. *Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.*

La Disposición Adicional Tercera tiene el siguiente tenor literal:

"Las edificaciones destinadas a equipamiento sobre parcelas que no tienen dicha calificación urbanística, construidas conforme a las condiciones establecidas en el Art. 6.6.4 por aplicación del Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas, podrán mantener sus condiciones edificatorias en tanto en cuanto se mantenga el uso dotacional. En caso de solicitarse un cambio de uso al determinado principal o a cualquier otro de los compatibles permitidos en su Zona de Ordenanzas, la edificación deberá ajustarse a las condiciones edificatorias establecidas en el Plan General para dicha Zona de Ordenanzas".

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/10/2022 13:42:58
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	3/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==		

DÉCIMO: Remitir a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda un ejemplar del documento a efectos de su depósito en el registro correspondiente, de conformidad con lo exigido en el artículo 82 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

UNDÉCIMO: Publicar en sede electrónica y en el Boletín Oficial de la Provincia, los presentes acuerdos, conforme a lo establecido en los artículos 82.2 y 83.2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO
Y COHESIÓN SOCIAL

Fdo.: Juan Manuel Flores Cordero

Código Seguro De Verificación	e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/10/2022 13:42:58
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/e+YMPq2XyMVYGCVM1py/4Q==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	4/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBWf5gSMP7linfXaSWEog==		

modificación
puntual

MODIFICACIÓN PUNTUAL __ 52

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

Modificación del artículo 6.6.3 Aplicación (de las condiciones de los Equipamientos y Servicios Públicos).

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

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	5/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

índice

1. ANTECEDENTES
2. CONSULTA PÚBLICA
3. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN
5. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
10. DISPOSICIÓN ADICIONAL
11. RESUMEN EJECUTIVO
12. ANEXOS

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	6/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

1. ANTECEDENTES

El Plan General establece unas condiciones edificatorias específicas para el uso de Equipamientos y Servicios Públicos referidas a la edificabilidad materializable, ocupación y separación a linderos, que son de aplicación a las parcelas con dicha calificación urbanística y a aquellas otras que, sin poseer dicha calificación pueden albergar uso de equipamiento por estar permitido por las condiciones particulares de zona, estando dicha determinación contenida en el Art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas.

De la aplicación de dicho precepto en determinadas zonas de ordenanza, han resultado edificaciones que no se adaptan a las condiciones del entorno, por lo que se hace precisa una revisión del citado Art. 6.6.3.

2. CONSULTA PÚBLICA

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021, acordó, en cumplimiento del Art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, iniciar los trámites de consulta pública de la Modificación Puntual del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, abriéndose para ello un plazo de un mes que finalizó el pasado 14 de agosto y habilitándose los correspondientes canales de acceso telemático a través de los cuales se han presentado un total de 10 escritos de sugerencias.

Así mismo, se acordó la suspensión de licencias para aquellas parcelas o solares en los que, no estando expresamente calificadas como Equipamientos y Servicios Públicos, se pretendiera la implantación de dicho uso como compatible o permitido aplicando las condiciones del Art. 6.6.3. Se adjunta como Anexo copia del citado acuerdo municipal.

Durante el citado período de consulta, se han presentado un total de diez escritos de sugerencias. De ello, tres están suscritos por diferentes asociaciones de protección del patrimonio y medio ambiente. Es de destacar la amplia participación de arquitectos, tanto a nivel particular como a través de su Colegio profesional. Por último, se han presentado dos escritos por parte de ciudadanos que se consideran directamente afectados, tal es el caso de los propietarios de las parcelas colindantes con un edificio destinado a residencia de estudiantes en construcción en la avenida de la Palmera y el solicitante de una licencia para un edificio destinado a tanatorio.

Posteriormente, y fuera del plazo establecido de consulta pública, se han presentado dos escritos más. En ambos casos los participantes se muestran en contra de la modificación del citado artículo 6.6.3 al considerarse directamente afectados por ser promotores de actuaciones a desarrollar aplicando el mencionado artículo.

En su mayoría, los ciudadanos y entidades que han participado en la Consulta Previa están a favor de la Modificación del Art. 6.6.3, pudiendo resumirse las sugerencias formuladas en los siguientes puntos:

1. Retorno a la regulación establecida en el PGOU de 1987 que, en el caso de edificios dotacionales en parcelas sin dicha calificación urbanística remitía a las condiciones particulares de zona exigiendo un Estudio

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	7/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

de Detalle en aquellos casos en que fueran necesarias unas condiciones distintas por la singularidad del equipamiento.

2. Limitar en todo caso el incremento de edificabilidad (10% en unos escritos, 50% en el escrito del COAS).
3. Establecer las medidas necesarias para impedir la sustitución de usos en los edificios que se han construido al amparo del actual Art. 6.6.3, calificando para ello las parcelas como Equipamiento.
4. Revisar el actual Plan Especial de Protección de la Palmera ampliando su ámbito, como mínimo, a las dos aceras.
5. Insistir en la necesidad de adecuar las edificaciones a su entorno y en la protección del paisaje urbano, con especial atención a la conservación del arbolado.

En otro orden de cuestiones se solicita la revisión de la Ordenanza de la Zona de Edificación Aislada y/o Agrupada (UA) y la anulación de la licencia concedida en Avda. de La Palmera, 38.

Por otra parte, hay dos escritos referidos a licencias concretas: el primero de ellos presentado por los propietarios de las parcelas colindantes con Avda. de la Palmera, 17, en la que se ha construido recientemente una residencia de estudiantes. En él manifiestan su disconformidad con la licencia concedida debido a los graves perjuicios que, a su juicio, la misma ha causado en sus propiedades, solicitando a la vista de ello, la desprotección de los inmuebles de su propiedad y que se les asignen nuevas condiciones edificatorias a sus parcelas.

El otro, presentado por el titular de la licencia en tramitación en Manuel Siurot, 6 para la construcción de nueva planta de un edificio destinado a tanatorio, solicita se excluya del ámbito de la Modificación Puntual su parcela al considerar que la misma está convenientemente regulada en el Plan Especial de Protección, concediéndose la licencia solicitada.

3. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación Puntual es definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten dicho uso como compatible.

En todas las zonas de Ordenanza, el PGOU establece como uso compatible el de equipamientos y Servicios Públicos. Quiere esto decir que en cualquier parcela de la ciudad, con independencia de su calificación urbanística, podría implantarse una edificación destinada a un uso de los contemplados en el PGOU como equipamiento.

Con carácter general, la implantación de cualquiera de los usos compatibles permitidos en una parcela no implica la aplicación de las condiciones edificatorias de dichos usos, siendo de aplicación en todo caso las condiciones particulares de la zona de ordenanzas en lo referente a ocupación, altura, edificabilidad y demás parámetros edificatorios. Esto es, en el caso de un hotel o de un edificio de oficinas en una zona de ordenanzas residencial en la que estos usos terciarios figuran como compatibles, no serían de aplicación las condiciones edificatorias de la calificación de servicios terciarios, sino las de la zona de ordenanzas concreta en la que se implante dicho uso, lo cual viene a garantizar que, con independencia del uso, el edificio en cuestión se ajustará a las condiciones edificatorias de la zona.

No ocurre lo mismo si se destina el edifico a uso de equipamiento, en cuyo caso el Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas determina que las condiciones señaladas para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación, además de en las parcelas con dicha calificación urbanística, en aquellas otras que, sin tener dicha calificación, se destinen a los citados usos dotacionales por estar dichos usos permitidos. Estas condiciones vienen determinadas en el Art. 6.6.4 y se pueden resumir en las siguientes:

- ✓ Edificabilidad: la máxima edificabilidad será el resultado del producto del 80% de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada, será de 3 plantas, a los solos efectos del cálculo de la edificabilidad.

  La extensión del uso dotacional a la planta de sótano no computará a efectos de edificabilidad.
- ✓ Si el equipamiento se sitúa con parcela colindante que deba alinearse a vial, podrá ocupar el 100% de la parcela.
- ✓ Si el equipamiento se sitúa colindante con parcela que deba retranquearse de los linderos medianeros, se respetará una distancia mínima de 3 m. a dichos linderos.

Esta regulación tan precisa de las condiciones de los equipamientos, representa una novedad del vigente Plan General respecto del planeamiento anterior, ya que el Plan General de 1987 en su Art. 4.86 establecía que los equipamientos debían adaptarse a las condiciones particulares de la zona en que se ubicaran. Únicamente en el caso de que las características específicas del equipamiento requirieran unas condiciones particulares y previa aprobación de un Estudio de Detalle, podría relevarse de su cumplimiento. De cara a la formulación del citado documento de planeamiento, se establecían unas condiciones específicas según la parcela se situara colindante a otra que debiera alinearse a vial, en cuyo caso la ocupación máxima permitida podría llegar al 100% siendo del 75% en el caso de que la parcela colindante debiera retranquearse de los linderos medianeros. En este último caso, se puntualiza que las separaciones a linderos y altura de la edificación serán los establecidos por las condiciones particulares de zona, no estableciéndose en ningún caso una edificabilidad máxima expresada en m2 techo/m2 suelo como hace el vigente PGOU.

Si bien las edificabilidades resultantes de las reglas anteriores no difieren sustancialmente de la establecida por el vigente PGOU, la principal diferencia estriba en que el anterior PGOU exigía la previa aprobación de un Estudio de Detalle, que por su propia naturaleza comporta un estudio de la volumetría resultante así como habilita la participación de la ciudadanía en el proceso a través de la exposición pública.

En los últimos tiempos se viene produciendo una fuerte demanda de suelo para equipamientos privados, fundamentalmente Centros Médicos (clínicas privadas) y Residencias de Estudiantes. Como ya hemos citado en el comienzo de este apartado, el vigente Plan General establece el uso de Equipamientos como compatible en todas las Zonas de Ordenanza, por lo que es frecuente que estos edificios se proyecten en parcelas con distintas

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	8/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

calificaciones urbanísticas. La aplicación de los parámetros establecidos en el Art. 6.6.4 se traduce en una edificación con unas condiciones edificatorias distintas a las de su entorno inmediato y generalmente con mayor ocupación, edificabilidad y volumetría, resultando en muchos casos un elemento discordante en el paisaje urbano.

En relación a lo anterior, cabe destacar por su particular incidencia, la Zona de Ordenanzas residencial Unifamiliar Aislada y/o adosada, que son suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana. En esta Zona de Ordenanzas, el PGOU propone el mantenimiento de sus condiciones tipológicas originales, con una baja ocupación de la parcela (30%) y separaciones de 5 y 6 m. a linderos laterales y frontal respectivamente. Así mismo se determina una altura máxima de 2 o 3 plantas según las zonas y una edificabilidad de 0,6 m2/m2.

De la aplicación de las determinaciones establecidas por el PGOU para los usos de equipamiento definidas en el ya citado artículo 6.6.4, están resultando edificios ajenos a los tipos edificatorios de la zona, tanto por su volumetría, -resultado de la alta edificabilidad asignada por el PGOU a los equipamientos-, como por su configuración arquitectónica derivada de la especificidad de los usos que albergan, produciéndose una alteración del paisaje urbano característico de esta calificación urbanística y una transformación de los tipos edificatorios de la zona.

Imágenes de edificios dotacionales recientemente construidos al amparo del Art. 6.6.3.

A este respecto, debe indicarse que el paisaje urbano lo configuran tanto los espacios públicos como las edificaciones, elementos ambos que definen la imagen de una zona concreta de la ciudad y tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio. A este respecto debemos tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.4.12 “Adaptación al ambiente e imagen urbana”, en el que se incide en la necesidad de que las construcciones se adapten al ambiente en que estuvieran situadas. En dicho artículo, se reconoce el

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	9/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

derecho de la ciudadanía a disfrutar del paisaje heredado y de unos niveles de calidad paisajística adecuados, de cuyo mantenimiento son responsables tanto las instituciones públicas como los particulares, constituyéndose el Ayuntamiento en el garante último del citado derecho.

Otra consecuencia de la construcción de estos grandes edificios para equipamiento es el aumento de la densidad de población que conllevan, que de manera inequívoca va a incidir en la vida de los ciudadanos del entorno, al generar demandas añadidas de servicios que no están previstas en el planeamiento. Por poner algún ejemplo, citar nuevamente la Zona de Ordenanzas residencial Unifamiliar Aislada y/o Adosada, en la que el uso principal es la vivienda unifamiliar, y en la que, como consecuencia de la aplicación del citado Art. 6.6.3 se han autorizado residencias de estudiantes para 300-400 habitaciones, de lo que podemos deducir sin lugar a dudas que se ha producido un aumento de población considerable. Ocurre lo mismo aunque en menor medida en otras calificaciones urbanísticas e incluso en zonas terciarias donde no están previstos en el Plan General los usos residenciales.

En este sentido, hemos de señalar que, en algunas zonas de la ciudad, fundamentalmente zonas residenciales de baja densidad edificatoria, los usos residenciales están viéndose sustituidos por otros usos más rentables, que requieren de otras lógicas y demandas con respecto de los espacios públicos, como pueden ser mayores necesidades de aparcamiento u otros servicios complementarios ligados a la actividad principal.

También es evidente, como así se indica en algunos de los escritos presentados, la transformación que se está produciendo en la imagen urbana al reducirse notablemente el arbolado en estas parcelas como consecuencia de la mayor ocupación que se produce del suelo y la consiguiente reducción del espacio libre, a lo cual coadyuva la ocupación del subsuelo con garajes de gran extensión demandados por estos nuevos usos.

Todo ello puede modificar el entorno urbano de determinadas zonas de la ciudad y la percepción que de las mismas tienen los ciudadanos. Llevado al extremo, y dado que el planeamiento no establece limitaciones en cuanto a la implantación de usos compatibles, podría darse el caso de que desaparecieran determinados tipos edificatorios, transformándose completamente el paisaje urbano en determinados ámbitos.

No obstante lo anterior, esta transformación de los tipos edificatorios no es exclusiva de las zonas residenciales de baja densidad, ya que en zonas de edificación en Manzana o Abierta y en otras de calificación Terciaria se perciben idénticas consecuencias al resultar edificaciones con una edificabilidad mucho mayor a la prevista en el PGOU, que puede llegar a duplicarse en algunos casos, y que igualmente transforman los tipos edificatorios.

De las consideraciones anteriormente expuestas, concluimos que, con independencia del uso a implantar en una parcela, sea el uso principal o alguno de los compatibles permitidos, la edificación debe ajustarse a las condiciones particulares que el Plan General establezca para su zona de Ordenanzas, a fin de su correcta integración en el paisaje urbano y a los efectos de la conservación de los tipos que el Plan General define.

Los distintos ambientes urbanos reconocidos por el PGOU se materializan mediante la delimitación de distintas Zonas de Ordenanza y el establecimiento de unas determinadas condiciones edificatorias para cada una de ellas. La presente Modificación Puntual propone la aplicación de dichas determinaciones a las edificaciones destinadas a equipamiento, en consonancia con lo establecido en el PGOU para el resto de los usos compatibles permitidos en cada Zona de Ordenanzas, contribuyendo de esta manera al mantenimiento de los tipos edificatorios reconocidos en el Plan y de la imagen urbana de ellos derivada, por lo que entendemos es el instrumento más adecuado para garantizar la conservación del paisaje urbano. En este sentido, la presente Modificación de Plan General se justifica en la salvaguarda de una razón imperiosa de interés general tal es la protección del medio ambiente y el entorno urbano.

En relación a la proporcionalidad de la medida, la Modificación Puntual propuesta es la mínima imprescindible y necesaria para conseguir el fin previsto, esto es, que las edificaciones destinadas a equipamiento se inserten adecuadamente en la ciudad sin que distorsionen el entorno urbano, así como evitar el cambio de uso de los equipamientos existentes consolidando unas condiciones edificatorias disconformes con las condiciones particulares de zona, traducidas fundamentalmente en una mayor edificabilidad. Dado que, tras la Modificación Puntual, a los equipamientos le serán de aplicación las condiciones que, con carácter general establece el PGOU para el uso principal y los compatibles permitidos en una determinada Zona de Ordenanzas, entendemos que no se están imponiendo condiciones añadidas con respecto de los demás usos compatibles.

La regulación planteada no supone una limitación absoluta, en cuanto que el uso dotacional sigue estando permitido como uso compatible en todas las Zonas de Ordenanza. Por otra parte, la presente Modificación Puntual no afecta a las parcelas que el PGOU ha calificado como Equipamiento y Servicios Públicos que mantienen su calificación urbanística y sus condiciones edificatorias reguladas en el Art. 6.6.4 de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la transparencia del procedimiento, tal como se ha reflejado en el apartado 2 de este documento, se ha realizado una consulta pública con carácter previo a la redacción de esta Modificación Puntual, facilitando la participación de toda la ciudadanía. Posteriormente, tras la aprobación inicial del documento de planeamiento, se abrirá un plazo de información pública tal como se describe en el apartado 7.

Por último, una cuestión que hay que tener en cuenta es que las edificaciones destinadas a equipamiento y construidas según las condiciones establecidas en el Art. 6.6.3, resultan disconformes con las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas de cara a un posible cambio de uso de la parcela. Esta es una cuestión de especial relevancia que debe ser abordada en la presente Modificación Puntual y que como hemos citado en el epígrafe anterior, ha sido reiteradamente esgrimida por los participantes en la consulta pública previa.

Las citadas edificaciones, tras la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual, resultarían disconformes con las nuevas determinaciones urbanísticas y se considerarían por tanto en situación de fuera de ordenación, estando su régimen urbanístico regulado en el vigente PGOU en el Art. 1.1.13 de sus Normas Urbanísticas. En aplicación de dicho artículo, las citadas edificaciones resultarían "*parcialmente incompatibles*" con las determinaciones urbanísticas de la nueva ordenación, permitiéndose en las mismas, según se determina en el apartado 4, "*todos los tipos de obras tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación y las obras de reforma que sean compatibles, en su caso, con el régimen de protección del edificio (…)*".

Quiere esto decir que serían viables obras de reforma que implicaran un cambio de uso en la edificación al pormenorizado de la parcela o a otro de los permitidos en la Zona de Ordenanzas. Como ya hemos dicho

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	10/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

10

anteriormente, la implantación de cualquiera de los usos compatibles permitidos en una parcela no implica la aplicación de las condiciones edificatorias de dichos usos, siendo de aplicación las condiciones particulares de la zona de ordenanzas en lo referente a ocupación, altura, edificabilidad y demás parámetros edificatorios, no ocurriendo así en el caso de destinar el edificio a un uso de equipamiento, en el que en aplicación del 6.6.3 resultan unas condiciones edificatorias más ventajosas. De permitirse el cambio de uso, de equipamiento a terciario, por ejemplo, se estaría consolidando una edificación con unas condiciones edificatorias no acordes a la Zona de Ordenanzas, traducidas en mayor edificabilidad y volumen, lo cual nunca hubiera sido posible de haber solicitado en origen autorización para el citado uso terciario. En este caso, la Modificación Puntual estaría sirviendo a un fin no lícito cual sería obtener mayor edificabilidad de la permitida por el planeamiento.

Por todo ello, se incluye en la presente Modificación Puntual una Disposición Final que regula el régimen aplicable a las edificaciones dotacionales construidas en aplicación del Art. 6.6.3, de tal modo que puedan mantener sus condiciones edificatorias mientras se mantenga el uso dotacional. En el caso de solicitar un cambio de uso, al principal determinado en la Zona de Ordenanzas en que se ubique la parcela o a cualquiera de los permitidos como compatibles, la edificación habrá de ajustar sus condiciones edificatorias a las establecidas en la citada Zona de Ordenanzas.

Hechas estas consideraciones, se propone la modificación del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General suprimiendo el apartado 2 que hace referencia a la aplicación de las condiciones señaladas para los Equipamientos a las parcelas que, sin tener dicha calificación urbanística, son susceptibles de albergar dicho uso por estar dicho uso permitido.

El citado artículo 6.6.3 se modifica en el siguiente sentido:

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 6.6.3. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar esos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

REDACCIÓN PROPUESTA

Artículo 6.6.3. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.
2. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

11

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

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, regula, en su Art. 86, el régimen de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación, remitiendo a un desarrollo reglamentario la determinación de la documentación y procedimiento que hayan de observarse y definiendo ambos conceptos en el mencionado artículo. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística, considerándose modificación toda innovación de la ordenación establecida no contemplada en la definición anterior.

El objeto del presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual la determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los instrumentos de ordenación que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

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

5.1. Introducción

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

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

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

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

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

5.2. Descripción de la actuación

5.2.1. Objeto de la modificación

El objeto de esta Modificación Puntual es definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten el uso de equipamiento como compatible.

5.2.2. Situación de partida y Objetivo final.

El Plan General determina en su Art. 6.6.3 que las condiciones edificatorias establecidas para el uso de Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación tanto a las edificaciones en parcelas con tal calificación urbanística como a aquellas otras en las que se implante el uso de equipamiento por estar dicho uso permitido por las condiciones particulares de la zona de ordenanzas.

El vigente Plan General establece el uso de Equipamientos como compatible en todas las Zonas de Ordenanza, por lo que es frecuente que estos edificios se proyecten en parcelas con distintas calificaciones urbanísticas, en las que la aplicación de los parámetros establecidos por el PGOU para el uso de Equipamiento se traduce en una edificación que, en muchos casos, tendrá más edificabilidad de la que resultaría de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se ubica la parcela.

En relación a lo anterior, cabe destacar la incidencia que la aplicación de este precepto tiene en las zonas residenciales de baja densidad y particularmente en las zonas con calificación Unifamiliar Aislada y/o adosada, que son suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana. En esta Zona de Ordenanzas, el PGOU propone el mantenimiento de sus condiciones tipológicas originales, con una baja ocupación de la parcela (30%) y separaciones de 5 y 6 m. a linderos laterales y frontal respectivamente. Así mismo se determina una altura máxima de 2 o 3 plantas según las zonas y una edificabilidad de 0,6 m2/m2.

De la aplicación de las determinaciones establecidas por el PGOU para los usos de equipamiento conforme a lo dispuesto en el Art. 6.6.3, están resultando edificios ajenos a los tipos edificatorios de la zona, tanto por su volumetría, -resultado de la alta edificabilidad asignada por el PGOU a los equipamientos-, como por su configuración arquitectónica derivada de la especificidad de los usos que albergan, produciéndose una alteración del paisaje urbano característico de esta calificación urbanística y una transformación de los tipos edificatorios de la zona.

A este respecto, debe indicarse que el paisaje urbano lo configuran tanto los espacios públicos como las edificaciones, elementos ambos que definen la imagen de una zona concreta de la ciudad y tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio. A este respecto debemos tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.4.12 Adaptación al ambiente e imagen urbana, en el que se incide en la necesidad de que las construcciones se adapten al ambiente en que estuvieran situadas.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	12/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

12

Otra consecuencia de la construcción de estos grandes edificios para equipamiento es el aumento de la densidad de población que conllevan, que de manera inequívoca, va a incidir en la vida de los ciudadanos del entorno, al generar demandas añadidas de servicios que no están previstas en el planeamiento.

En este sentido, hemos de señalar que, en algunas zonas de la ciudad, fundamentalmente zonas residenciales de baja densidad edificatoria, los usos residenciales están viéndose sustituidos por otros usos más rentables, que requieren de otras lógicas y demandas con respecto de los espacios públicos, como pueden ser mayores necesidades de aparcamiento u otros servicios complementarios ligados a la actividad principal.

Todo ello puede modificar el entorno urbano de determinadas zonas de la ciudad y la percepción que de las mismas tienen los ciudadanos. Llevado al extremo, y dado que el planeamiento no establece limitaciones en cuanto a la implantación de usos compatibles, podría darse el caso de que desaparecieran determinados tipos edificatorios, transformándose completamente el paisaje urbano en determinados ámbitos.

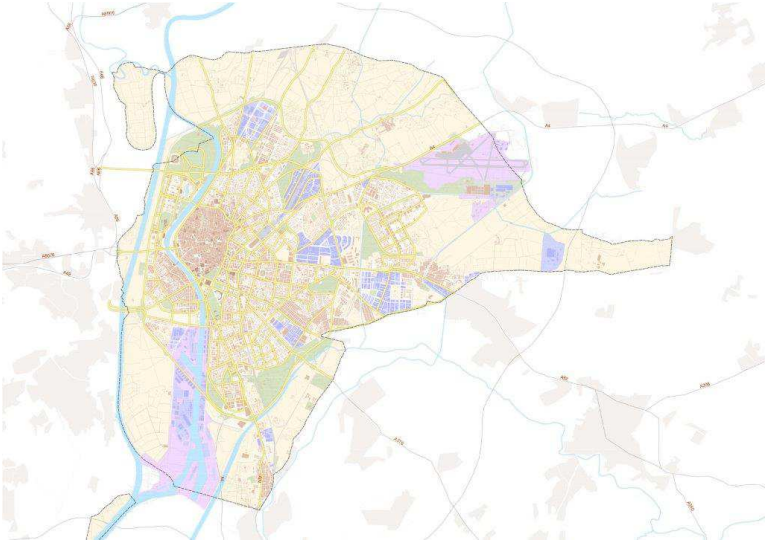
No obstante lo anterior, esta transformación de los tipos edificatorios no es exclusiva de las zonas residenciales de baja densidad, ya que en zonas de edificación en Manzana o Abierta y en otras de calificación Terciaria se perciben idénticas consecuencias al resultar edificaciones con una edificabilidad mucho mayor a la prevista en el PGOU, que puede llegar a duplicarse en algunos casos.

De las consideraciones anteriormente expuestas, concluimos que, con independencia del uso a implantar en una parcela, sea el uso principal o alguno de los compatibles permitidos, la edificación debe ajustarse a las condiciones particulares que el Plan General establezca para su zona de Ordenanzas, y ello a fin de su correcta integración en el paisaje urbano y a los efectos de la conservación de los tipos que el Plan General define. Por ello, proponemos que en las parcelas en las que, sin tener dicha calificación urbanística se permitan los usos dotacionales como usos compatibles, las condiciones de la edificación sean las de la zona de ordenanzas en la que se implante. Y todo ello con la finalidad perseguida por esta Modificación Puntual que no es otra que la protección del entorno urbano. Para ello, se propone modificar el Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General suprimiendo el apartado 2 que hace referencia a la aplicación de las condiciones señaladas para los Equipamientos a las parcelas que, sin tener dicha calificación urbanística, son susceptibles de albergar dicho uso por estar dicho uso permitido.

A resultas de lo anterior, la implantación de un edificio destinado a Equipamientos y Servicios públicos en una determinada zona de la ciudad, tendrá que ajustarse a las condiciones de la zona de ordenanzas en la que se sitúe. Por lo tanto, será un edificio cuya ocupación, altura y demás parámetros edificatorios serán similares a los de su entorno, evitándose distorsiones en el paisaje urbano. Con la modificación propuesta del Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas consideramos que se evitarán los efectos negativos enunciados anteriormente.

5.2.3. Encuadre geográfico

El ámbito de aplicación de esta Modificación Puntual es la totalidad de suelo urbano del término municipal de Sevilla en el que es de aplicación el Plan General, dado que en todas las Zonas de Ordenanza se establece como compatible el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.



Plano de situación

5.3. Descripción de la población afectada.

Si bien el ámbito de aplicación es el término municipal, la población afectada sería la que ocupa el suelo urbano y los ámbitos desarrollados en aplicación del planeamiento vigente. Según datos del Padrón de habitantes a fecha 1 de enero de 2021 la población de Sevilla que se vería afectada es la siguiente:

HOMBRES	MUJERES	TOTAL
329.614	364.878	694.492

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

Según se expone en el "*Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*" el urbanismo presenta impactos en la salud desde una óptica que contempla tres dimensiones críticas:

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	13/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

13

- Como medio de supervivencia en las catástrofes naturales como inundaciones u olas de calor, escenarios que según la evidencia disponible en materia de cambio climático, se darán cada vez con mayor frecuencia e intensidad.
- Como factor estructural que puede potenciar o facilitar hábitos saludables, el contacto humano y la interacción social e influir en la tasa de accidentabilidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

Es evidente que estas tres dimensiones del urbanismo inciden sobre los determinantes clásicos de salud como son los estilos de vida y/o la exposición a los factores ambientales.

Como ya hemos dicho anteriormente, la presente Modificación Puntual tiene por objeto definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten dicho uso como compatible. En concreto, se propone que en las citadas parcelas sean de aplicación las condiciones edificatorias que, con carácter general, el PGOU establece para la Zona de Ordenanzas en la que se implanta el equipamiento, a fin de que la nueva edificación se integre adecuadamente en el paisaje urbano.

La presente Modificación Puntual va a tener especial incidencia en las zonas residenciales con baja densidad edificatoria, constituidas por edificaciones unifamiliares, de baja ocupación de parcela con jardín, cuyas características tipológicas se están viendo alteradas por la aparición de edificaciones de equipamiento de gran volumetría, construidas al amparo de lo determinado en los Art. 6.6.3 y por remisión al 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Dichas edificaciones, que resultan con una edificabilidad muy superior a la correspondiente por aplicación de las condiciones particulares de zona, llevan implícita una utilización intensiva del suelo con mayor densidad de población de las que derivan unas necesidades específicas como la necesaria dotación de plazas de aparcamiento dentro y fuera de la parcela.

Todo ello puede modificar el entorno urbano de determinadas zonas de la ciudad y la percepción que de las mismas tienen los ciudadanos. Llevado al extremo, y dado que el planeamiento no establece limitaciones en cuanto a la implantación de usos compatibles, podría darse el caso de que desaparecieran determinados tipos edificatorios, transformándose completamente el paisaje urbano en determinados ámbitos.

Esta utilización intensiva de las parcelas puede tener efectos sobre el bienestar y la salud de la ciudadanía, derivados del incremento del tráfico resultante de la mayor densidad de población, incremento de los niveles de ruido, mayor utilización de los espacios públicos, demanda de servicios externos no contemplados por el planeamiento, etc. Otra consecuencia apreciable es la pérdida de identidad de los barrios al verse sustituidos los tipos edificatorios residenciales tradicionales por nuevas edificaciones destinadas a otros usos, viéndose desplazada la población residente y siendo sustituida por un número indeterminado de personas usuarias de estos nuevos equipamientos.

Es por ello que entendemos que al remitir la presente Modificación Puntual a las condiciones particulares de zona, la edificación será acorde al entorno urbano en cuanto a ocupación, edificabilidad y demás parámetros edificatorios, y la menor intensidad de uso favorecerá su compatibilidad con los usos habituales del entorno. La Modificación Puntual no supone la modificación de las determinaciones urbanísticas de la parcela, que en todo caso mantiene su calificación urbanística. Al contrario, supone el mantenimiento de las condiciones edificatorias asignadas por el PGOU con independencia del uso a implantar en la misma.

5.5. Análisis preliminar

Como ya se ha citado, esta Modificación Puntual se redacta para definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten dicho uso como compatible. En concreto, se propone que en las citadas parcelas sean de aplicación las condiciones edificatorias que, con carácter general, el PGOU establece para la Zona de Ordenanzas en la que se implanta el equipamiento, a fin de que la nueva edificación se integre adecuadamente en el paisaje urbano.

Consideramos que, desde el punto de vista de una posible afección a la salud, la presente Modificación Puntual en todo caso supondría una afección positiva al disminuir la intensidad de determinados usos y propiciar una mayor integración de las edificaciones en el entorno urbano.

.

5.6. Conclusión

A la vista de las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, debe concluirse que la presente Modificación Puntual del PGOU, cuyo objeto es definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística no supone afección a la salud.

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El Art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de junio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece de manera pormenorizada qué documentos de planeamiento deben someterse a evaluación ambiental estratégica, distinguiendo entre los que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada.

Evacuada consulta a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en relación a la procedencia de someter el presente documento de planeamiento a Evaluación Ambiental Estratégica, el Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en fecha 1 de marzo de 2022, ha emitido informe en el que concluye que la Modificación Puntual no se enmarca en ninguno de los casos recogidos en los artículos 40.2 y 40.3 de la Ley 7/2007, por lo que se entiende no es necesario someterla a Evaluación Ambiental Estratégica.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

14

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	14/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con lo previsto en el Art. 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento debe someterse a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Derogada la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por la Disposición derogatoria única de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, acudimos al RD 2159/1978 de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, aún vigente, para determinar cómo se instrumentaliza dicha información pública. El Art 128.1 dispone que, aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el BOE y en el BOP, cuando se trate de capitales de provincia o de municipios de población superior a los 50.000 habitantes, y solo en el BOP en los demás casos. En cualquiera de los dos supuestos se anunciará además en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

De conformidad con lo establecido en el Art. 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de Abril, las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

A la vista de lo anterior, la información pública se anunciará en el BOE, BOP, uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (http://www.sevilla.org/urbanismo/).

8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece en su Art. 62 lo siguiente:

"Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: (…) a) 4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica."

Por otra parte, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, definiendo las citadas actuaciones de transformación urbanística en el Art. 7, como:

"a) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

1.) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

2.) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior*

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

La presente Modificación Puntual pretende definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística admiten dicho uso como compatible, no teniendo repercusión alguna en la programación y gestión del Plan General.

Por otra parte, la Modificación Puntual no implica una actuación de transformación urbanística, no conllevando obras de urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes, así como no es una actuación cuya finalidad sea incrementar las dotaciones.

A la vista de lo anterior, y en aplicación de los preceptos anteriormente citados, se concluye que no es necesario estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El RDL 7/2015 citado en el apartado anterior, establece en su Art. 22.5:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad 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 (…)"

La presente Modificación Puntual, no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados, puesto que no supone una modificación de los usos pormenorizado establecidos por el Plan General. La finalidad de esta Modificación Puntual es

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	15/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

15

extender la aplicación de las condiciones edificatorias establecidas por el Plan General para las distintas Zonas de Ordenanza a todos los usos a implantar como compatibles en las mismas, incluidos los dotacionales, por lo que se considera que no es necesaria la redacción de una Memoria de Viabilidad Económica.

10. DISPOSICIÓN ADICIONAL FINAL

Las edificaciones destinadas a equipamiento sobre parcelas que no tienen dicha calificación urbanística, construidas conforme a las condiciones establecidas en el Art. 6.6.4 por aplicación del Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas, podrán mantener sus condiciones edificatorias en tanto en cuanto se mantenga el uso dotacional. En caso de solicitarse un cambio de uso al determinado principal o a cualquier otro de los compatibles permitidos en su Zona de Ordenanzas, la edificación deberá ajustarse a las condiciones edificatorias establecidas en el Plan General para dicha Zona de Ordenanzas.

11. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto

El objeto de esta Modificación Puntual es definir las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten dicho uso como compatible.

Antecedentes

El Plan General establece unas condiciones edificatorias específicas para el uso de Equipamientos y Servicios Públicos referidas a la edificabilidad materializable, ocupación y separación a linderos, que son de aplicación a las parcelas con dicha calificación urbanística y a aquellas otras que, sin poseer dicha calificación pueden albergar uso de equipamiento por estar permitido por las condiciones particulares de zona, estando dicha determinación contenida en el Art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas.

De la aplicación de dicho precepto en determinadas zonas de ordenanza, han resultado edificaciones que no se adaptan a las condiciones del entorno, por lo que se hace precisa una revisión del citado Art. 6.6.3.

Justificación

En los últimos tiempos se viene produciendo una fuerte demanda de suelo para equipamientos privados, fundamentalmente Centros Médicos (clínicas privadas) y Residencias de Estudiantes. Como ya hemos, el vigente Plan General establece el uso de Equipamientos como compatible en todas las Zonas de Ordenanza, por lo que es frecuente que estos edificios se proyecten en parcelas con distintas calificaciones urbanísticas. La aplicación de los parámetros establecidos en el Art. 6.6.4 se traduce en una edificación que, en muchos casos, tendrá más edificabilidad de la que resultaría de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se ubica la parcela. A mayor abundamiento, estos edificios resultan a los tipos edificatorios de la zona, tanto por su volumetría, -resultado de la alta edificabilidad asignada por el PGOU a los equipamientos-, como por su configuración arquitectónica derivada de la especificidad de los usos que albergan, produciéndose una alteración del paisaje urbano y una transformación de los tipos edificatorios de la zona.

Estos efectos son más perceptibles en zonas residenciales de baja densidad edificatoria, en las que los usos residenciales están viéndose sustituidos por otros usos más rentables, que requieren de otras lógicas y demandas con respecto de los espacios públicos, como pueden ser mayores necesidades de aparcamiento u otros servicios complementarios ligados a la actividad principal.

No obstante lo anterior, esta transformación de los tipos edificatorios no es exclusiva de las zonas residenciales de baja densidad, ya que en zonas de edificación en Manzana o Abierta y en otras de calificación Terciaria se perciben idénticas consecuencias al resultar edificaciones con una edificabilidad mucho mayor a la prevista en el PGOU, que puede llegar a duplicarse en algunos casos.

Otra consecuencia de la construcción de estos grandes edificios para equipamiento es el aumento de la densidad de población que conllevan, que de manera inequívoca va a incidir en la vida de los ciudadanos del entorno, al generar demandas añadidas de servicios que no están previstas en el planeamiento.

Todo ello puede modificar el entorno urbano de determinadas zonas de la ciudad y la percepción que de las mismas tienen los ciudadanos. Llevado al extremo, y dado que el planeamiento no establece limitaciones en cuanto a la implantación de usos compatibles, podría darse el caso de que desaparecieran determinados tipos edificatorios, transformándose completamente el paisaje urbano en determinados ámbitos.

Otra cuestión que hay que tener en cuenta es que las edificaciones destinadas a equipamiento y edificadas según las condiciones establecidas en el Art. 6.6.4, resultan disconformes con las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas de cara a un posible cambio de uso a algún otro de los compatibles permitidos por el planeamiento. A los efectos de regular futuras actuaciones en dichos edificios, la Modificación Puntual incorpora una Disposición Final en la que se determina el mantenimiento de las condiciones edificatorias de los edificios construidos al amparo del Art. 6.6.3 mientras se mantenga el uso dotacional en los mismos. En el caso de cambio de uso, al principal de la Zona de Ordenanzas o a cualquiera de los compatibles, será necesario ajustar las condiciones edificatorias a las de la citada Zona de Ordenanzas.

De las consideraciones anteriormente expuestas, concluimos que, con independencia del uso a implantar en una parcela, sea el uso principal o alguno de los compatibles permitidos, la edificación debe ajustarse a las condiciones particulares que el Plan General establezca para su zona de Ordenanzas, y ello a fin de su correcta integración en el paisaje urbano y a los efectos de la conservación de los tipos que el Plan General define. Por ello, proponemos que en las parcelas en las que, sin tener dicha calificación urbanística se permitan los usos dotacionales como usos compatibles, las condiciones de la edificación sean las de la zona de ordenanzas en la que se implante. Y todo ello con la finalidad perseguida por esta Modificación Puntual que no es otra que la protección del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación | yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==
Firmado Por | Carlos Flores de Santis | Estado | Firmado | Fecha y hora | 03/03/2022 09:01:37
Observaciones | Página | 12/16
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==
16

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación | IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez | Estado | Firmado | Fecha y hora | 21/10/2022 15:56:12
Observaciones | Página | 16/20
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==

Hechas estas consideraciones, se propone la modificación del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General suprimiendo el apartado 2 que hace referencia a la aplicación de las condiciones señaladas para los Equipamientos a las parcelas que, sin tener dicha calificación urbanística, son susceptibles de albergar dicho uso por estar dicho uso permitido.

El citado artículo se modifica en el siguiente sentido:

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 6.6.3. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar esos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

REDACCIÓN PROPUESTA

Artículo 6.6.3. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.
2. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado	Fecha y hora
		Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado	Fecha y hora
		Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	17/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

12. ANEXOS

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis		Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página		14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==			

18

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez		Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página		18/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==			

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 13/2021 PTO
LC

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística establece unas condiciones edificatorias específicas para el uso de Equipamientos y Servicios Públicos referidas a la edificabilidad materializable, ocupación y separación a linderos, que son de aplicación a las parcelas con dicha calificación urbanística y a aquellas otras que, sin poseer dicha calificación pueden albergar uso de equipamiento por estar permitido por las condiciones particulares de zona, estando dicha determinación contenida en el Art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas. De la aplicación de dicho precepto en determinadas zonas de ordenanza, han resultado edificaciones que no se adaptan a las condiciones del entorno, por lo que se hace precisa una revisión del citado Art. 6.6.3 y, en su caso, una modificación del mismo que permita evitar la gran distorsión de la imagen de la ciudad que produce la sustitución del uso principal por el permitido de Equipamientos y Servicios Públicos en esas zonas de ordenanza.

El objeto de dicha Modificación Puntual sería la definición de las condiciones de aplicación a aquellas edificaciones que se destinen a uso de equipamiento y servicios públicos desarrolladas en parcelas que si bien carecen de dicha calificación urbanística, admiten dicho uso como compatible. En todas las zonas de Ordenanza, el PGOU establece como uso compatible el de equipamientos y Servicios Públicos. Quiere esto decir que en cualquier parcela de la ciudad, con independencia de su calificación urbanística, podría implantarse una edificación destinada a un uso de los contemplados como equipamiento.

La implantación de cualquiera de los usos compatibles permitidos en una parcela no implica la aplicación de las condiciones edificatorias de dichos usos, siendo de aplicación las condiciones particulares de la zona de ordenanzas en lo referente a ocupación, altura, edificabilidad y demás parámetros edificatorios. Esto es, en el caso de un hotel o de un edificio de oficinas en una zona de ordenanzas residencial en la que estos usos terciarios figuran como compatibles, no serían de aplicación las condiciones edificatorias de la calificación de servicios terciarios, sino las de la zona de ordenanzas concreta en la que se implante dicho uso. No ocurre lo mismo si se destina el edificio a uso de equipamiento en cuyo caso el Art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas determina que las condiciones señaladas para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación, además de en las parcelas con dicha calificación urbanística, en aquellas otras que, sin tener dicha calificación, se destinen a los citados usos dotacionales por estar dichos usos permitidos.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	a07AsAug/Mp7AN jnAkiZ6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/06/2021 07:16:58
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a07AsAug/Mp7AN jnAkiZ6Q==		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17/06/2021
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	0AcXj3Pram06/MVGidro8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/06/2021 12:57:01
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0AcXj3Pram06/MVGidro8g==		

El Plan General de 1987 en su Art. 4.86 establecía que los equipamientos debían adaptarse a las condiciones particulares de la zona en que se ubicaran. Sin embargo la revisión del PGOU de 2006 introdujo esta novedad respecto al planeamiento anterior que el tiempo ha permitido reconocer un resultado no deseable a consecuencia de las importantes diferencias y desproporción producidas entre las condiciones de ocupación, posición, forma, volumen y edificabilidades correspondientes al uso principal de zona y las del uso permitido de Equipamiento y Servicios Públicos.

Si bien las edificabilidades resultantes de las reglas anteriores no difieren sustancialmente de la establecida por el vigente PGOU, la principal diferencia estriba en que el anterior PGOU exigía la previa aprobación de un Estudio de Detalle, que por su propia naturaleza comporta un estudio de la volumetría resultante así como habilita la participación de la ciudadanía en el proceso a través de la exposición pública.

En los últimos tiempos se viene produciendo una fuerte demanda de suelo para equipamientos privados, fundamentalmente Centros Médicos (clínicas privadas) y Residencias de Estudiantes. Como ya hemos citado en el comienzo de este apartado, el vigente Plan General establece el uso de Equipamientos como compatible en todas las Zonas de Ordenanza, por lo que es frecuente que estos edificios se proyecten en parcelas con distintas calificaciones urbanísticas. La aplicación de los parámetros establecidos en el Art. 6.6.4 se traduce en una edificación que, en muchos casos, tendrá más edificabilidad de la que resultaría de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se ubica la parcela.

En relación a lo anterior, cabe destacar por su particular incidencia, la Zona de Ordenanzas residencial Unifamiliar Aislada y/o adosada, que son suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana. En esta Zona de Ordenanzas, el PGOU propone el mantenimiento de sus condiciones tipológicas originales, con una baja ocupación de la parcela (30%) y separaciones de 5 y 6 m. a linderos laterales y frontal respectivamente. Así mismo se determina una altura máxima de 2 o 3 plantas según las zonas y una edificabilidad de 0,6 m2/m2.

De la aplicación de las determinaciones establecidas por el PGOU para los usos de equipamiento definidas en el ya citado artículo 6.6.4, están resultando edificios ajenos a los tipos edificatorios de la zona, tanto por su volumetría, -resultado de la alta edificabilidad asignada por el PGOU a los equipamientos-, como por su configuración arquitectónica derivada de la especificidad de los usos que albergan, produciéndose una alteración del paisaje urbano.

El art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados , a los efectos de la elaboración o innovación de dichos instrumentos.

Código Seguro De Verificación	a07AsAug/Mp7AN jnAkiZ6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/06/2021 07:16:58
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a07AsAug/Mp7AN jnAkiZ6Q==		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17/06/2021
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	0AcXj3Pram06/MVGidro8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/06/2021 12:57:01
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0AcXj3Pram06/MVGidro8g==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	19/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

Con esta medida de suspensión de licencias y autorizaciones se trata de proteger el "nasciturus urbanístico" para que su gestación no se vea obstaculizada por actuaciones que, aún cuando puedan ampararse en la normativa existente, sean susceptibles de comprometer su viabilidad.

Es reconocido por la doctrina jurisprudencial, que defender el planeamiento futuro es defender el interés público, porque cuando se aprueba un plan destinado a concretar usos y destinos del suelo o se reforma el ya existente, debe presumirse que el interés de la ciudadanía demandaba un cambio de la normativa urbanística, bien ante retos o circunstancias sobrevenidas que no pudo tener en cuenta el anterior planificador, bien ante la fuerza de los hechos que ha puesto de relieve las lagunas y defectos del planeamiento vigente, como parece ser el caso que nos ocupa.

La Jurisprudencia señala que el interés público justifica la adopción de la medida cautelar que es la suspensión de licencias para hacer viables las determinaciones del planeamiento futuro. Con todo, el interés del administrado exige la correlativa indemnización a quien, confiando en unas legítimas expectativas, ha efectuado un desembolso económico que no le ha permitido, en última instancia, obtener licencia.

Pese a todo, la primacía del interés público tampoco debe suponer una interpretación laxa de las posibilidades de adoptar esta medida, que es sin duda una excepción al carácter reglado del otorgamiento de licencias.

El art. 27.4 de la Ley 7/2002 dispone que los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

En otro orden de cosas es preciso indicar, asimismo, que de conformidad con lo establecido en el art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, debe sustanciarse una consulta pública a través del portal web de la Gerencia en la que se recabará la opinión pública

En virtud de cuanto ha sido expuesto se considera procedente elevar propuesta al Excmo. Ayuntamiento Pleno en orden a iniciar los estudios y trabajos necesarios para una modificación puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística en su art. 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas por el que se regula las condiciones de aplicación al uso de equipamientos y servicios públicos, acordar la suspensión cautelar por el plazo de un año en la totalidad del término municipal, de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para la implantación de equipamientos y servicios públicos en parcelas que permiten este uso como compatible o permitido, conforme a lo previsto en el art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y finalmente, según lo previsto en el art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la sustanciación de una consulta pública que garantice la participación de los ciudadanos.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 - https://www.urbanismosevilla.org

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 9 de junio de 2021, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos que este Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer:

ACUERDOS

PRIMERO: Con objeto de abordar las modificaciones necesarias a introducir en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística para regular adecuadamente las determinaciones urbanísticas aplicables a la implantación de equipamientos y servicios públicos en parcelas que admiten este uso como compatible o permitido, se suspenden por plazo de un año en todo el territorio municipal las licencias urbanísticas para las parcelas o solares que, no estando calificadas expresamente de equipamiento y servicios públicos, se pretenda la implantación de dicho uso como compatible o permitido aplicando las condiciones del art. 6.6.3 de las Normas Urbanísticas.

SEGUNDO: Iniciar los estudios y trabajos necesarios para una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla en el artículo 6.6.3 de sus Normas Urbanísticas por el que se regulan las condiciones de aplicación al uso de equipamientos y servicios público.

TERCERO: En virtud de lo dispuesto en el art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con objeto de garantizar la participación de los ciudadanos, acordar la sustanciación de una consulta pública por plazo de un mes, a través del portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente para recabar la opinión pública acerca de la futura modificación del planeamiento general.

No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

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	a07AsAuq/Mp7JANjnAkiJ6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/06/2021 07:16:58
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a07AsAuq/Mp7JANjnAkiJ6Q==		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17/06/2021
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	0AcXj3Fram06/MVGidro8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/06/2021 12:57:01
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0AcXj3Fram06/MVGidro8g==		

Código Seguro De Verificación	a07AsAuq/Mp7JANjnAkiJ6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/06/2021 07:16:58
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a07AsAuq/Mp7JANjnAkiJ6Q==		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17/06/2021
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	0AcXj3Fram06/MVGidro8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/06/2021 12:57:01
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0AcXj3Fram06/MVGidro8g==		

Código Seguro De Verificación	yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	03/03/2022 09:01:37
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yNojyYdjPILeQCXXnfiwuQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20/10/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	21/10/2022 15:56:12
Observaciones		Página	20/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/IXBwf5gSMP7linfXaSWEog==		