

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 2/2024 PTO
AN/PGM

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 22 de febrero de 2024 aprobó inicialmente la Modificación Puntual 62 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la modificación del artículo 8.2.6 de las normas urbanísticas, a los efectos de ajustar la regulación municipal a la contenida en el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Tras la aprobación inicial, se sometió el documento aprobado al correspondiente trámite de información pública, por plazo de veinte días, conforme a 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 (LISTA), publicándose el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia número 46, de fecha 6 de marzo de 2024, y en el Portal de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, de conformidad con el artículo 104 del Reglamento General de la LISTA, artículo 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y artículo 25.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.


De la misma manera, se solicitó a la Consejería de Salud y Consumo la Evaluación de Impacto en Salud, exigida en el artículo 56.1b).1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de salud Pública de Andalucía, así como a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el correspondiente informe, conforme al artículo 107.3 del Reglamento General de la LISTA.

Una vez ello, consta en el presente expediente;


- Diligencia de la Oficina de Atención al Ciudadano, Registro y Archivo, de fecha 9 de abril de 2024, la cual hace constar no ha sido presentada alegación alguna a la Modificación Puntual 62 del PGOU.
- Informe favorable de Evaluación de Impacto en Salud (EIS) de la Consejería de Salud y Consumo, de fecha 2 de abril de 2024.
- Informe favorable de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 25 de abril de 2024.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, procede la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, que habrá de otorgar el Pleno Municipal,

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

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	1/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	1/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			

conforme a lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El documento aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta 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 22 de mayo de 2024 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 62 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la modificación del artículo 8.2.6 de las normas urbanísticas a los efectos de ajustar la regulación municipal a la contenida en el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 546 de 20 de junio de 2023, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:


ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual 62 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la modificación del artículo 8.2.6 de las normas urbanísticas a los efectos de ajustar la regulación municipal a la contenida en el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.


El texto del artículo 8.2.6 que se aprueba es el siguiente:

“Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.
2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.
3. La garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	2/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	2/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			


de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164 del Reglamento General de La Ley 7/21 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que corresponda.


4. La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del Título V del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del referido Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.
5. La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.
6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el citado artículo 164.
7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.
8. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
9. Los gastos de urbanización que corresponden a la persona responsable de la urbanización son los expresados en el artículo 189 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”.

SEGUNDO: En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir la Modificación Puntual en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			


TERCERO: Conforme a lo previsto en los arts. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y 110.2 de su Reglamento General, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

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

Sevilla, en la fecha abajo indicada
 EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE
 URBANISMO, PATRIMONIO, VIVIENDA,
 IDENTIDAD URBANA Y EDIFICIOS MUNICIPALES
 Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	4/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	4/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			


modificación
puntual

MODIFICACIÓN PUNTUAL_ 62


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

Modificación del artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

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


Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	5/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	5/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			

índice

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

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07	
Observaciones		Página	6/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40	
Observaciones		Página	6/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==			

1. ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2024 acordó derogar la Ordenanza Municipal reguladora de la tramitación de los Proyectos de Urbanización aprobada por el Pleno municipal el 27 de junio de 2014, al resultar incompatible con la normativa autonómica de aplicación contenida en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El art. 8.2.6. de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, regula las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos. Alguna de sus determinaciones contradice las establecidas por la Ley y su Reglamento General, por lo que se hace necesario modificar su texto para adaptarlo a su nuevo marco jurídico.

El Sr. Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales, mediante Resolución 541 de 29 de enero de 2024 encomendó al Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico la elaboración de una Modificación del artículo 8.2.6 del Texto Refundido del PGOU a efectos de ajustar la regulación municipal a la contenida en la normativa autonómica.

2. CONSULTA PÚBLICA

En lo relativo a su tramitación administrativa debe señalarse que, de conformidad con lo establecido en el art 77 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art 100 de su Reglamento General, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

El art. 101 del referido Reglamento General establece que el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

La Modificación Puntual del Texto Refundido del Plan general de ordenación Urbanística en su art. 8.2.6 no tiene impacto alguno sobre el medio ambiente, por tratarse de un precepto que en modo alguno influye en el mismo, por tratarse de una norma regulatoria de la documentación que debe estar contenida en los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, en ningún caso relativas a la ordenación. Por consiguiente, el presente documento no se someterá a evaluación ambiental estratégica, por lo que no será preciso el trámite de consultas previas ni la formulación de un Avance.

modificación
puntual

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9KlpqeXopwsDYupuTig==		



modificación
puntual



Gerencia de Urbanismo
y Medio Ambiente

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Libro de Resoluciones:

Órgano: Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales: D. Juan de la Rosa Bonson.

Nº de Registro : 541 Fecha: 29 ENERO 2024

Servicio: Planteamiento y Desarrollo Urbanístico Expte.: 2/2024

El art. 8.2.6. de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, relativo a las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos, establece en su apartado 1 que " se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afectaciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía no hace referencia a esta garantía si bien su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, dedica el art. 195 a la garantía de urbanización.

El párrafo primero del apartado 3 del art 95 dispone que "la garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afectá a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda".

Asimismo, el apartado 4 del citado art 195 establece que "la garantía de urbanización deberá constituirse, en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización".

En consecuencia, el Texto Refundido del Plan General discrepa con lo establecido en el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en el artículo 195 por consiguiente, ajustar sus determinaciones a las establecidas en el Reglamento.

Avda. de Carlos III s/n. 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 416 300 - https://www.urbanismosevilla.org

Código Seguro De Verificación	2018204118605	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/01/2024 11:46:05
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/2018204118605		

Código Seguro De Verificación	2018204118605	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/01/2024 12:13:37
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/2018204118605		

Visto cuanto antecede,

VENGO EN RESOLVER

UNICO. - Encomendar al Servicio de Planteamiento y Desarrollo Urbanístico la elaboración de una Modificación del art. 8.2.6 del Texto Refundido del Plan General a efectos de ajustar la regulación municipal a la contenida en el Reglamento General de La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE URBANISMO,
PATRIMONIO, VIVIENDA, IDENTIDAD
URBANA Y EDIFICIOS MUNICIPALES

CERTIFICO:
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Fdo.: Juan de la Rosa Bonson

Fdo: Luis Enrique Flores Dominguez

Fdo.: Carlos Flores de Santos
EL JEFE DEL SERVICIO

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==		



3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La reciente reforma legislativa, en el ámbito de la regulación del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se inicia con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en el nº 233 del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de diciembre (en adelante LISTA).

La LISTA incluye en su art. 96 la definición de proyecto de urbanización como el proyecto técnico de obras cuyo objeto es llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Igualmente establece el plazo máximo para su aprobación.

El contenido de dicho proyecto técnico, el procedimiento de tramitación, la definición de los gastos, el establecimiento de las garantías, etc, se relegan a ser desarrolladas reglamentariamente.

Dos años después se aprueba el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se publica en el Boletín Oficial el 2 de diciembre, en el nº 232.

El objeto del Reglamento es desarrollar la ley de la que trae causa, evitando los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. Y es el Capítulo IV del Título V Reglamento, que desarrolla los aspectos de la ejecución de planeamiento en relación con los proyectos de urbanización, el que entra en conflicto con las normas urbanísticas del planeamiento general vigente, que fueron elaboradas al amparo de la LOUA.

De la lectura conjunta de la Ley y su Reglamento, junto con las Normas Urbanísticas del Plan general de 2006, se descuegan diversas discordancias.

Por ejemplo, el artículo 8.2.6. relativo a las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos, establece en su apartado 1 que se exigirá a los promotores, *previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afectaciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.*

La LISTA no hace referencia a esta garantía si bien su Reglamento General, dedica el art 195 a la garantía de urbanización. El párrafo primero del apartado 3 del art 195 dispone que *la garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando*

afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Asimismo, el apartado 4 del citado art 195 establece que *la garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.*

En consecuencia, el Texto Refundido del Plan General discrepa con lo establecido en el Reglamento General de la LISTA, siendo necesario ajustar sus determinaciones a las establecidas en el Reglamento.

4. OBJETO

La presente Modificación del artículo 8.2.6 de las Normas Urbanísticas tiene por objeto ajustar las determinaciones de la Norma Urbanística del Plan General vigente relativas a las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos, a las establecidas por el Reglamento General de la LISTA.

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

La Ley 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, se limita al ajuste y adaptación al nuevo marco normativo de regulación de ordenación del territorio, sin provocar un nuevo modelo de ordenación, por lo que ha de entenderse encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los instrumentos de ordenación que es la modificación.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==		



6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

REDACCIÓN ACTUAL Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las actuaciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- En metálico.
- Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
- En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
- Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
- Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

NUEVA REDACCIÓN Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.

3. La garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afectá a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164 del Reglamento General de La Ley 7/21 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que corresponda.

4. La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del Título V del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda, o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del referido Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.

5. La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.

6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el artículo 164.

7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.

8. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

9. Los gastos de urbanización que corresponden a la persona responsable de la urbanización son los expresados en el artículo 189 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==		



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

7.1. Introducción

7.1.1. Estructura de la evaluación

La Valoración del Impacto en Salud de la Modificación Puntual_61 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística 2006 de Sevilla se estructura en un primer apartado que enmarca el documento en la normativa que lo regula y define el objeto del mismo, que no es otro que identificar, analizar y valorar las incidencias en la salud de la población que la modificación introducida puede provocar.

El segundo apartado describe la actuación que se pretende realizar para definir las acciones que serán objeto de análisis. En los apartados tercero y cuarto se exponen las características del ámbito y de la población a la que previsiblemente afectará la actuación.

En el quinto apartado se relacionan las acciones del instrumento de planeamiento sobre la salud de la población, para poder identificar, analizar y valorar los efectos previsibles de la actuación propuesta. El objeto es adoptar las medidas que se esfinen oportunas a fin de anular o minimizar los posibles efectos negativos en la salud y potenciar aquellos efectos positivos que sobre la salud de la población pudiera provocar la actuación.

Finalmente, se incluye un último apartado de conclusiones.

7.1.2. Marco normativo.

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.

7.1.3. Objeto de la modificación

La Modificación Puntual_62 del Plan General de Ordenación Urbanística 2006, del artículo 8.2.6 de las Normas Urbanísticas tiene por objeto ajustar las determinaciones de la Norma Urbanística del Plan General vigente relativas a las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos, a las establecidas por el Reglamento General de la LISTA.

7.2. Descripción de la actuación

7.2.2. Situación de partida y Objeto final.

El Plan General establece en su Art. 8.2.6 las condiciones que regulan el establecimiento de las garantías del promotor en la ejecución de los proyectos de urbanización, siendo estas las que se enumeran a continuación:

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las acciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede consistir en:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==		



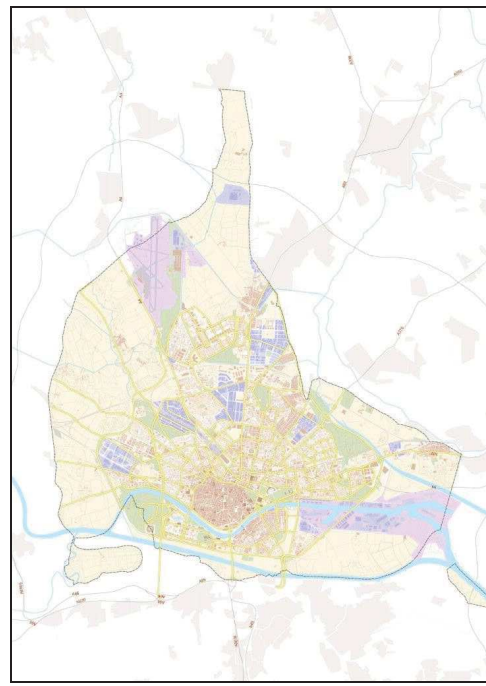
modificación puntual

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbánística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

El nuevo marco legislativo en materia de ordenación del territorio establece otros condicionantes que entran en conflicto con la ordenanza vigente, por lo que el objetivo final no es otro que la adaptación a la nueva Ley y su Reglamento General.

7.2.3. Encauadre geográfico

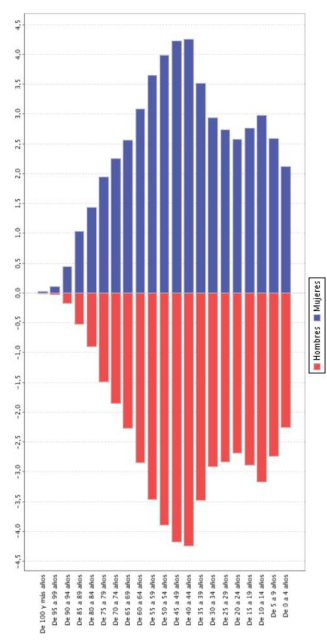
El ámbito de aplicación de esta Modificación Puntual es la totalidad del término municipal de Sevilla en el que es de aplicación el Plan General.



7.3. Descripción de la población afectada.

El ámbito de aplicación de las normas urbanísticas es el término municipal. Según del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, la población de Sevilla en 2022 es:

HOMBRES	MUJERES	TOTAL
323.275	358.723	681.998



7.4. 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:

- 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 accidentalidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1pqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1pqeXopwsDYupuTig==		



modificación
puntual

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.

Pero, como ya se ha señalado anteriormente, la presente Modificación Puntual tiene por objeto ajustar las determinaciones de la norma local a la autonómica.

El artículo que se adapta se refiere a las condiciones de gestión de las garantías que se exigen a los urbanizadores frente a la ejecución de las obras de urbanización. Se trata de adaptar cantidades, tipos de depósito y forma de devolución. Estas cuestiones no afectan a la redacción de los proyectos, a las soluciones técnicas ni al modelo de construcción, por lo que no influye en aspectos de la supervivencia ante catástrofes naturales, hábitos saludables o exposición ante potenciales factores contaminantes.

Por todo lo anterior, se considera que la Modificación propuesta no tiene incidencia alguna en la población.

7.5. Análisis preliminar

Como queda aclarado, esta Modificación Puntual se redacta para adaptar las consideraciones normativas urbanísticas del Plan general de Sevilla, acerca de las garantías económicas del proceso urbanizador, a la nueva Ley autonómica de regulación de la ocupación y usos del suelo. Se trata de una modificación del proceso administrativo de los proyectos de urbanización.

Se considera que, desde el punto de vista de una posible afección a la salud, la presente Modificación Puntual no aumenta ni disminuye usos, no altera técnicas constructivas, no disminuye o produce componentes contaminantes, no incide en cuestiones ambientales y la población no verá afectado su modo de vida.

5.6. Conclusión

El objeto de esta Modificación Puntual es la adaptación a la LISTA del artículo 8.2.6. del Plan General de Ordenación Urbana, que regula las garantías del promotor para la ejecución de los proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

Tras el análisis realizado de los posibles efectos que la misma pudiera ocasionar sobre la salud de la población, se puede afirmar que la modificación introducida en el PGOU de Sevilla no afecta negativamente a ningún determinante individual o colectivo de la salud de las personas.

A la vista de las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, debe concluirse que la Modificación Puntual 62 del Texto Refundido del PGOU 2006, no supone afección a la salud, no estimándose necesaria la adopción de medidas adicionales.

8. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Modificación Puntual del Texto Refundido del Plan General en su art. 8.2.6 no tiene impacto alguno sobre el medio ambiente por tratarse de un precepto que en modo alguno infliere en el mismo, se refiere a una norma regulatoria de la gestión del procedimiento administrativo de las garantías de los proyectos de ejecución que, en ningún caso, afecta a la ordenación.

Por consiguiente, el presente documento no se someterá a evaluación ambiental estratégica, por lo que no será preciso el trámite de consultas previas ni la formulación de un Avance.

El objeto de esta Modificación Puntual_62 es ajustar las determinaciones del art. 8.2.6 la Norma Urbanística del Plan General vigente, a las establecidas por el Reglamento General de la LISTA.

9. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De conformidad con lo establecido en el art. 10.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, art. 7 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba su reglamento general y art 4.2.c) del real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en su legislación correspondiente tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

Conforme a lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art.104 de su Reglamento General, el documento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a 20 días. El correspondiente anuncio de información pública será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en el art. 8 del Reglamento General de la ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, art 70 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, art 25.4 del Real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, art. 13 de la ley 1/2014 de 24 de Junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAAppZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAAppZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1pqpXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1pqpXopwsDYupuTig==		



10. 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_62 adapta la ordenanza urbanística local a la de rango autonómico, ajustando las determinaciones de la primera a las nuevas condiciones de la de rango superior. Esta modificación se refiere al proceso puramente administrativo de un procedimiento de ejecución urbanística, no siendo, en sí misma, una actuación de transformación urbanística. Esto es, se queda en el ámbito de lo administrativo, sin afectar en la programación y gestión del Plan General.

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, que se limita a la adaptación del proceso administrativo de los proyectos de urbanización a las ordenanzas a la nueva ley de ordenación del territorio, no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente puesto que no supone una modificación de los usos pormenorizados establecidos por el Plan General.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:29:07
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqeXopwsDYupuTig==		



12. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto

La Modificación Puntual_62, del artículo 8.2.6 de las Normas Urbanísticas tiene por objeto ajustar las determinaciones de la Norma Urbanística del Plan General vigente relativas a las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos, a las establecidas por el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Antecedentes

El art. 8.2.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, regula las garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos. Alguna de sus determinaciones contradice las establecidas por la Ley y su Reglamento General, por lo que se hace necesario modificar su texto para adaptarlo a su nuevo marco jurídico.

Justificación

La reciente reforma legislativa, en el ámbito de la regulación del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se inicia con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en el nº 233 del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de diciembre (en adelante LISTA).

La LISTA incluye la definición de proyecto de urbanización como el proyecto técnico de obras cuyo objeto es llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Igualmente establece el plazo máximo para su aprobación.

El contenido del proyecto técnico, el procedimiento de tramitación, la definición de los gastos, el establecimiento de las garantías, etc, se relegan a ser desarrolladas reglamentariamente.

Dos años después se aprueba el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se publica en el Boletín Oficial el 2 de diciembre, en el nº 232.

El objeto del Reglamento es desarrollar la LISTA, evitando los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. Y es el Capítulo IV del Título V Reglamento, que desarrolla los aspectos de la ejecución de planeamiento en relación con los proyectos de urbanización, el que entra en conflicto con las normas urbanísticas vigentes, que fueron elaboradas al amparo de la LOUA.

En consecuencia, es necesario ajustar las determinaciones de la norma local vigente. Texto Refundido del Plan General de Ordenación urbanística 2006, a las establecidas en el Reglamento General.

El citado artículo se modifica en el siguiente sentido:

Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

REDACCIÓN ACTUAL

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contratados, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede consistir en:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

NUEVA REDACCIÓN

- 1.- La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAPpZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1lpqexopwsDYupuTig==		



modificación
puntual

ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

2.- La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.

3.- La garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afectá a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164 del Reglamento General de La Ley 7/21 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que corresponda.

4.- La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del Título V del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda, o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del referido Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.

5.- La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.

6.- La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el artículo 164.

7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.

8.- El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

9.- Los gastos de urbanización que corresponden a la persona responsable de la urbanización son los expresados en el artículo 189 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	22/05/2024 12:25:07
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ELS9jmI5hrzN0TRgAppZqQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/05/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	iqj9K1pqeXopwsDYupuTig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/05/2024 12:29:40
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iqj9K1pqeXopwsDYupuTig==		

