AVANCE

MODIFICACIÓN PUNTUAL_65

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

Para la inclusión en sus Normas Urbanísticas del artículo 6.3.9 Densidad de Viviendas

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

FEBRERO

2026

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. AFECCIONES TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS POSIBLES
8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006) y su Texto Refundido de fecha 15 de marzo de 2007.

La reciente reforma legislativa en el ámbito de la regulación del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía iniciada 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) se ha culminado con su desarrollo reglamentario constituido por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General que desarrolla dicha Ley, fue publicado en el Boletín Oficial el 2 de diciembre de 2022, nº 232.(RGLISTA).

Así, de acuerdo al art. 82.5. del Reglamento LISTA (conforme a la modificación introducida por el Decreto 3/2024, de 6 de febrero), "en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento."

Esta circunstancia no eximiría de la tramitación de una actuación de transformación urbanística, que en todos los casos habrá de efectuarse mediante una modificación del instrumento de ordenación que establece la densidad de viviendas. Tramitar un expediente de esta índole con el único objeto de incrementar el número de viviendas permitidas, supone una gran inversión en tiempo y tramitación con el único objetivo de dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda de la población, que si algo precisa es rapidez de respuesta y agilidad en su tramitación. En base a esto, se propone lo siguiente:

Para un mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística al poner en disposición una mayor oferta de vivienda y por tanto, mayor accesibilidad de estas en la ciudad, promoviendo medidas que atajen la nombrada como "emergencia habitacional" en la ciudad, se propone incorporar un parámetro de densidad en las condiciones generales del uso residencial que permita incrementar el número de viviendas, en el ámbito del art.82.5 del RGLISTA, resultando viables las solicitudes de licencias de edificación cuya densidad propuesta se ajuste a la nueva regulación establecida.

El Sr. Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales, mediante Resolución 223 de 15 de enero de 2026 encomendó al Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico la redacción de un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General a los efectos de habilitar esta posibilidad.

2. CONSULTA PÚBLICA

El Artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que la consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios.

El Reglamento General de la Ley establece que en los documentos sometidos a tramitación ambiental la Consulta Pública será preceptiva, y que el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a estos efectos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006).

El documento recoge en el Anexo I de las Normas Urbanísticas las fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Dichas fichas establecen una densidad media de vivienda superior, en la mayoría de los casos, a 100 m2t/viv, que difiere considerablemente de la permitida en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano, que para vivienda libre se establece con carácter general en 85 m2t/viv.

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). El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General que desarrolla dicha Ley, fue publicado en el Boletín Oficial el 2 de diciembre de 2022, nº 232.

La disposición transitoria tercera del mencionado Reglamento, en su apartado 3 establece que "En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada". Quiere esto decir que, la densidad de viviendas establecida en el Plan General podría incrementarse mediante el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo o modificando el mismo, en el caso de que ya estuviera aprobado.

Analizados los ámbitos de planeamiento de desarrollo con instrumentos urbanístico ya aprobado, se pone de manifiesto la existencia de una densidad residencial muy baja. Buena parte de ellas presentan una superficie media de vivienda en torno a los 115 m2t/viv. llegando en casos extremos a superar los 155 m2t/viv, lo que suponen viviendas muy grandes para las necesidades actuales de la población. En las siguientes tablas podemos ver los sectores con planeamiento de desarrollo vigente analizados:

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (uso global residencial)					
DISTRITO	SECTOR	PLANEAMIENTO ORIGEN	FECHA AD	DENSIDAD VIVIENDA	% EJECUCIÓN
ESTE	API-DE-01 AEROPUERTO	SUNP-AE-1	29/10/2004	112,5 m2t/viv	90
	API-DE-03 TORREBLANCA SUR	PP SUNP-TO-2	19/09/2003	115 m2t/viv	85
MACARENA NORTE	API-DMN-03 VALDEZORRAS	PP-SUP-PM-3	25/03/1994	121,64 m2t/viv	0
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (uso global residencial)					
BELLAVISTA-LA PALMERA	API-DBP-01 CUARTEL SU EMINENCIA	PERI-SU-7	22/04/2004	120,48 m2t/viv	80
	API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ	PERI-GU-2	27/02/2002	113,02 m2t/viv	70
	API-DBP-03 BERMEJALES	PP SUP-GU-4	12/12/1999	118,50 m2t/viv	100
	API-DBP-05 BELLAVISTA-PASO T. SUR	PP SUP-GU-5	24/02/2000	121,85 m2t/viv	100 (locales vacíos)
	API-DBP-06 BELLAVISTA- N IV	PP SUP-GU-3	27/09/1991	99,69 m2t/viv	90
CERRO-AMATE	API-DCA-01 JESÚS, MARÍA Y JOSÉ	PERI-AM-1	27/01/1995	120 m2t/viv	80 (¿)
ESTE	API-DE-02 TORRELAGUNA	UA-TO-2	27/07/2000	133 m2t/viv	90
	API-DE-06 PARQUE ALCOSA	UA-AE-1	28/05/1998	119,23 m2t/viv	90
	API-DE-07 SANTA POLA	UA-TO-1	16/06/2005	116,93 m2t/viv	0

MACARENA	API-DM-01 FÁBRICA DE VIDRIO	PERI-NO-5	21/07/2022	120 m2t/viv (*)	100 en ejecución
	API-DM-02 CISNEO ALTO	PERI-NO-4	29/06/1990	122,17 m2t/viv	90 (1 parcela sin const)
	API-DM-03 RONDA NORTE-DC.FEDRIANI	PERI-NO-2	25/05/2000	117,24 m2t/viv	100
MACARENA NORTE	API-DMN-01 SAN JERÓNIMO-ALAMILLO	SUP-PM-4	31/03/1995	129,52 m2t/viv	90
	API-DMN-04 PINO MONTANO NORTE	PP SUP-PM-6	21/10/2004	116,19 m2t/viv	100
LOS REMEDIOS	API-DR-01 AVDA. JUAN PABLO II	PERI-TR-6	25/01/2001	117,65 m2t/viv	100
SUR	API-DS-01 RAMÓN Y CAJAL	PERI RAMÓN Y CAJAL	15/09/2005	Sin límite viv	100
	API-DS-03 PI SU EMINENCIA	PERI-UA-AM-3	10/01/2002	134,02 m2t/viv	95

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (USO GLOBAL RESIDENCIAL)				
DISTRITO	SECTOR	FECHA AD	M2/VIV	EJECUCIÓN
MACARENA NORTE	SOU-DMN-01 VALDEZORRAS NORTE	21/03/2024	108,10 m2t/viv	0
	SOU-DMN-02 VALDEZORRAS SUR	17/03/2007	106,37 m2t/viv	0

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR				
DISTRITO	SECTOR	FECHA AD	M2/VIV	EJECUCIÓN
CENTRO	ARI-DC-01 VASCONGADAS	15/10/2020	113,21 m2t/viv	
	ARI-DC-02 NAVES SAN LUIS	30/09/2016	152,29 m2t/viv	0
BELLAVISTA-LA PALMERA	ARI-DBP-03 AVDA. LA PALMERA	28/03/2014	77,06 m2t/viv (100% VP)*	0
	ARI-DBP-04 COOP. ASTILLEROS	21/09/2007	155,54 m2t/viv	100
	ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO	19/12/2024	106,07 m2t/viv	0
	ARI-DBP-07 REGIMIENTO DE ARTILLERÍA	24/01/2020	96,09 m2t/viv	0
	ARI-DBP-08 AVDA. LAS RAZAS (MOD_55)		121,09 m2t/viv	0
CERRO-AMATE	ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES	27/01/2012	120,98 m2t/viv	100
	ARI-DCA-02 PARQUE AMATE 3	16/11/2006	128,34 m2t/viv	40
ESTE	ARI-DE-01 VIRGÉN DE LOS REYES	21/12/2007	112,44 m2t/viv	40
MACARENA NORTE	ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITROEN	17/06/2021	126,43 m2t/viv	40
NERVIÓN	ARI-DN-01 FÁBRICA SANTA	26/04/2021	115,26 m2t/viv	80
	BÁRBARA (MOD_35)			
SUR	ARI-DS-01 COCHERAS TUSSAM	20/03/2009	105,08 m2t/viv (VP)	100
	ARI-DS-03 HYTASAL	17/04/2009	104,48 m2t/viv	0
SAN PABLO-SANTA JUSTA	ARI-DSP-02 SANTA JUSTA	16/02/2023	88,20 m2t/viv	0
	ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO	17/10/2019	127,50 m2t/viv	40
TRIANA	ARI-DT-04 TEJARES	21/09/2007	126,05 m2t/viv	100

ATA (aprobadas con suelo residencial)				
DISTRITO	SECTOR	FECHA AD	M2/VIV	EJECUCIÓN
MACARENA	ATA-DM-01 LEÓN XIII	13/07/2016	108,32 m2t/viv	100
	ATA-DM-02 MAIMONIDES	21/09/2006	89,78 m2t/viv	100
TRIANA	ATA-DT-01 EL TURRUÑUELO	20/10/2022	106,66 m2t/viv	0
	ATA-DT-02 TRABAJO-FEBO	21/12/2007	103,62 m2t/viv	100

SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
DISTRITO	SECTOR	FECHA AD	M2/VIV	EJECUCIÓN
ESTE	SUO-DE-01 SANTA BÁRBARA 1	19/072006	108,19 m2t/viv	0

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
DISTRITO	SECTOR	FECHA AD	M2/VIV	EJECUCIÓN
SUR	SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR	17/10/2008	114,53 m2t/viv	70
	SUS-DBP-07 PÍTAMO SUR	21/12/2007	88,09 m2t/viv	95
ESTE	SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA 2	31/05/2016	104,73 m2t/viv	0
	SUS-DE-06 TORREBLANCA ESTE	19/09/2008	120,03 m2t/viv	50
	SUS-DE-07 TORREBLANCA OESTE	18/07/2008	117,35 m2t/viv	50
	SUS-DE-08 HACIENDA SANTA BÁRBARA	24/09/2010	111,70 m2t/viv	100
	SUS-DE-09 HACIENDA EL ROSARIO	17/07/2009	107,80 m2t/viv	100
MACARENA NORTE	SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE	20/02/2025	125,29 m2t/viv	0

A la vista de ello, se comprueba que la superficie media de vivienda es muy alta en comparación con la densidad de vivienda establecida por las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas zonas de suelo urbano que, en muchos casos, ya son colindantes con los ámbitos referidos. Cualquier modificación de estas densidades obligaría a estos ámbitos a una nueva tramitación.

Por otro lado, de acuerdo al Art. 82.5. del Reglamento LISTA (redactado por el Decreto 3/2024, de 6 de febrero), las actuaciones de transformación urbanística con un incremento poblacional derivado de la nueva ordenación inferior al 20%, no precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales. La LISTA determina una ocupación por vivienda de 2,4 habitantes, por lo que el citado incremento poblacional se traduce en un aumento del 20% del número de viviendas. Esto no exime de tramitar una actuación de transformación urbanística, que en todos los casos se trataría de una modificación del instrumento de planeamiento que establece la densidad de viviendas con el único objeto el incrementar el número de viviendas permitidas, lo cual supone una gran inversión en tiempo y tramitación con el único objetivo de dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda de la población. En base a esto, se propone lo siguiente:

Para un mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística al poner en disposición una mayor oferta de vivienda y por tanto, mayor accesibilidad de estas en la ciudad, promoviendo medidas que atajen la nombrada como "emergencia habitacional" en la ciudad, se propone incorporar un parámetro de densidad que permita incrementar el número de viviendas establecido en estos sectores, en el ámbito del art.82.5., admitiéndose como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la nueva regulación establecida.

4. OBJETO

La presente Modificación Puntual tiene por objeto modificar las normas urbanísticas del PGOU con la finalidad de regular la posibilidad de incrementar el número de viviendas en suelo urbano conforme a las determinaciones derivadas del nuevo marco normativo sin necesidad de una tramitación previa.

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 a ampliar los usos compatibles en una categoría muy concreta que es el equipamiento deportivo, 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.

6. AFECCIONES TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES

Afecciones ambientales

La nueva redacción del artículo 40, apartado 4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tras la aprobación de la LISTA, es la siguiente:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

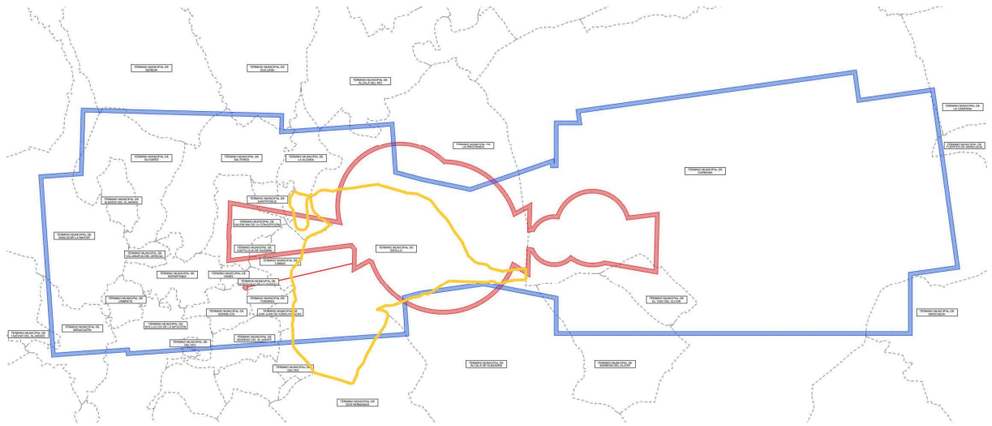
La modificación que se propone tiene por objeto aumentar la densidad de vivienda en el suelo urbano de la ciudad en el ámbito del artículo 82.5 del RGLISTA para un mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística al poner en disposición una mayor oferta de vivienda y por tanto, mayor accesibilidad de estas en la ciudad, de una forma rápida y efectiva que permita, a través de la normativa urbanística de la ciudad, admitirse como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la nueva regulación establecida. Es en este aspecto donde radica el interés general de la Modificación Puntual.

A la vista del contenido de la Modificación Puntual y de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada según lo dispuesto en la Disposición final quinta de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con fecha 6 de febrero de 2024 se ha solicitado al Servicio de Protección Ambiental información sobre la pertinencia de someter a Evaluación Ambiental Estratégica la citada Modificación Puntual.

Afecciones Aeronáuticas.

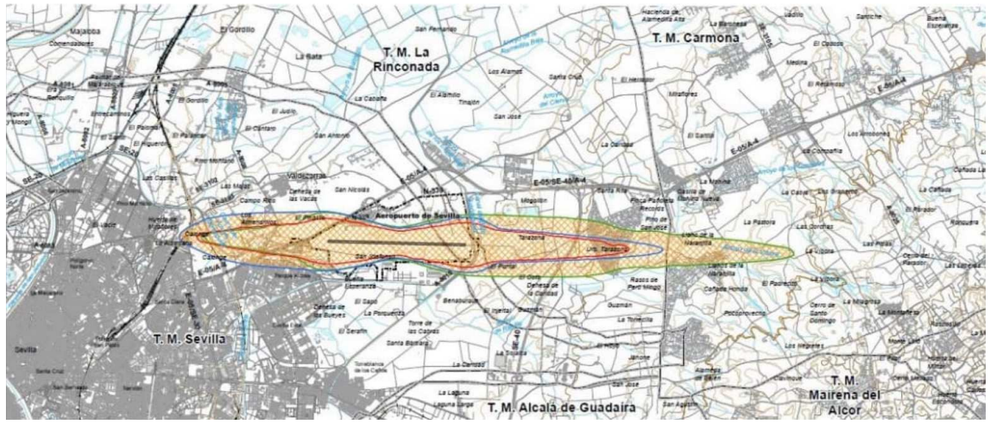
Servidumbres Aeronáuticas Radioeléctricas y de Operaciones

El término municipal de Sevilla se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla conforme al Real Decreto 764/2017 tal y como se puede observar en el siguiente plano. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al municipio, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.



Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

En el siguiente plano, se representan las servidumbres aeronáuticas acústicas modificadas por el Real Decreto 630/2023.



A la vista del mismo, parte de los suelos del municipio se encuentran dentro de las curvas isófonas Ld ≥60 dB(A), Le≥ 60 dB(A) y Ln≥ 50 dB(A) y por tanto no son compatibles con nuevos usos residenciales.

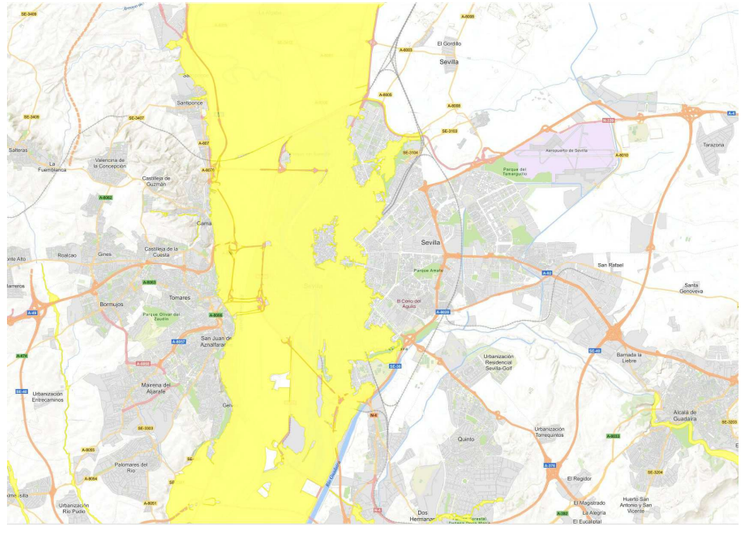
A tales efectos y dado que existen sectores con usos residenciales ya clasificados en el Plan General de 1987 dentro de esta delimitación en los que no es posible aumentar el número de personas y viviendas afectadas respecto a lo previsto, dichos suelos quedan excluidos de la presente modificación y así se indicará expresamente en el nuevo artículo.

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 bis de la Ley 48/1960 y 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, y en el artículo 15 del Real Decreto 369/2023, respectivamente.

Afecciones en materia de aguas

La legislación estatal básica vigente en materia hidráulica está constituida por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y su desarrollo reglamentario efectuado por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Dado que el municipio de Sevilla se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, la competencia en esta materia recae en la Confederación Hidrográfica de esta cuenca.

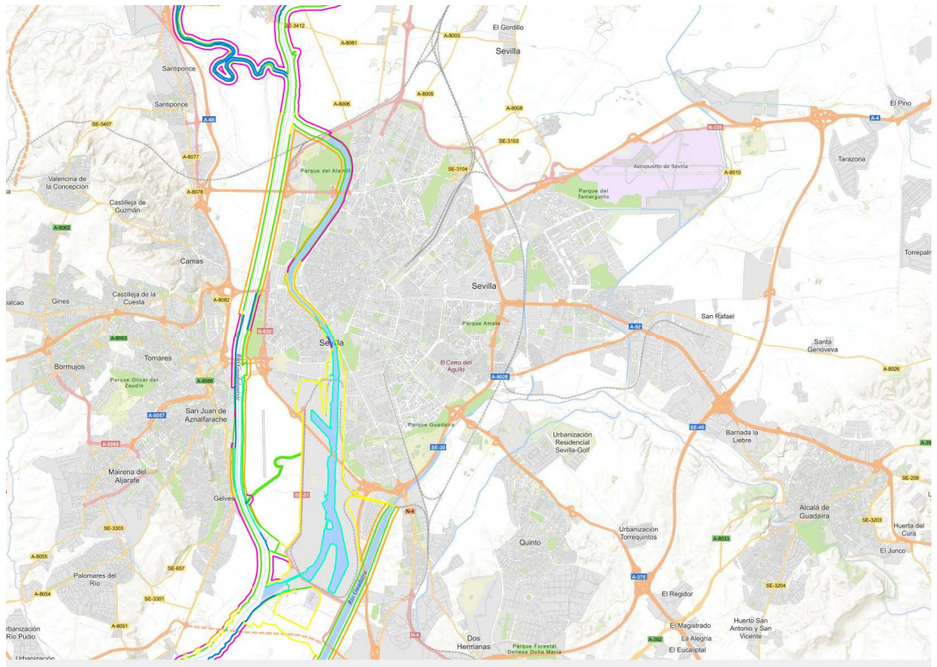
Así, existen terrenos en el municipio afectos al dominio público hidráulico y a sus zonas asociadas (servidumbre y de policía) tal y como se recoge en el Título I del mencionado Reglamento al discurrir diferentes arroyos y cauces por el término municipal. Igualmente, tal y como se observa en el siguiente plano, parte del municipio presenta riesgos de inundabilidad con probabilidad baja o excepcional T= 500 años.



El Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, introducen el Artículo 14bis al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a limitaciones de usos del suelo en la zona inundable.

En él se indica que, en aquellos suelos que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta las condiciones enumeradas en dicho artículo.

Por otro lado, el río Guadalquivir a su paso por este municipio tiene delimitación de Dominio Público Marítimo Terrestre.



7. IMPACTO EN LA SALUD

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 entre los que se encuentran los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones (Art. 56). Por tanto, la modificación propuesta deberá someterse a Evaluación de Impacto en la Salud.

8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS POSIBLES

Las Normas Urbanísticas del PGOU únicamente establecen parámetros de densidad máxima residencial a través de las condiciones particulares de determinadas zonas de suelo urbano. Así, la densidad de viviendas en cada parcela queda establecida para las ordenaciones del uso pormenorizado de vivienda de Centro Histórico (CH), edificación en Manzana (M), edificación Abierta (A) y Suburbana (SB), distinguiendo diferentes promedios de superficie construible según se trate de vivienda libre, vivienda protegida o vivienda para rehabilitación que, con carácter general, varían de los 85 m2t/viv en vivienda libre a los 75 m2t/viv en vivienda protegida y solamente, en la calificación de Centro Histórico (CH) se reduce a 80 m2t por vivienda libre y 70 m2t para vivienda protegida.

Para el resto de calificaciones residenciales plurifamiliares, Ciudad Jardín (CJ9), y Conservación Tipológica (CT), no se establecen condiciones.

Por otro lado, y tal como se ha indicado anteriormente en el apartado de justificación de la modificación, en las fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión delimitadas por el PGOU, se establece una densidad media de vivienda superior, en la mayoría de los casos, a 100 m2t/viv.

Esta densidad de vivienda, podría ser aumentada mediante una actuación de transformación urbanística y, de acuerdo al art. 82.5. del Reglamento LISTA (conforme a la modificación introducida por el Decreto 3/2024, de 6 de febrero), no se precisarían nuevas dotaciones públicas, locales o generales, "*cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento*."

Tramitar un expediente de esta índole con el único objeto de incrementar el número de viviendas permitidas, supone una gran inversión en tiempo y tramitación con el único objetivo de dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda de la población, que si algo precisa es rapidez de respuesta y agilidad en su tramitación.

Por otro lado, el RD 1/25, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de viviendas permite en su art. 2, entre otras medidas, en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, un incremento de la densidad del 20% sin necesidad de tramitar una actuación de transformación urbanística estableciendo una serie de condiciones para ello. Así, en el apartado 3.c) del mencionado artículo se establece que la densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70.

A la vista de lo anterior, en materia de viviendas protegidas ya se encuentra definido el parámetro de densidad máxima de viviendas con carácter general.

Con objeto de contribuir a poner en disposición una mayor oferta de vivienda y, por tanto, mayor accesibilidad de estas en la ciudad, así como facilitar de los procedimientos necesarios para su construcción se propone introducir un parámetro de densidad máxima en las condiciones generales del uso residencial de las Normas Urbanísticas del Plan General a los efectos de aumentar la densidad de viviendas libres en el suelo urbano de la ciudad en el marco de la vigente legislación.

ALTERNATIVA 0

Esta primera opción se limita a analizar las ventajas e inconvenientes de no actuar sobre la ordenación del Plan General vigente, esto es, mantener las densidades de viviendas actuales que podrían ser aumentadas mediante

actuaciones de transformación urbanística en cada una de las parcelas de suelo urbano.

Esta circunstancia exigiría la tramitación de un Estudio de Ordenación de la parcela o de una modificación del instrumento de ordenación que establece la densidad de viviendas. Dependiendo del porcentaje que suponga el aumento poblacional serían necesarias nuevas dotaciones públicas.

La tramitación de este tipo de actuaciones con el único objeto de aumentar el número de viviendas exige una burocracia que se dilata en el tiempo y en el coste y, por tanto, no dan respuesta rápida a las necesidades actuales de la población.

ALTERNATIVA 1

Esta opción consiste en regular mediante un nuevo artículo la posibilidad de incrementar el número de viviendas en suelo urbano conforme a las determinaciones derivadas del nuevo marco normativo admitiéndose como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad no suponga un incremento de población superior al veinte por ciento conforme a las determinaciones derivadas del marco normativo sin establecer ningún tipo de limitación a la superficie de la vivienda.

En este sentido, se podría aumentar el número de viviendas hasta el límite de lo permitido en las condiciones del uso residencial y concretamente en el artículo 6.3.3. punto 2 que establece para los apartamentos una superficie mínima establecido de 40 metros cuadrados útiles.

Con esta alternativa se corre el riesgo de que se cree una gran cantidad de viviendas de tamaño reducido que pueden tener un impacto significativo en la calidad de vida de sus ocupantes.

Según datos recientes, uno de los principales problemas de la vivienda además de su escasez es la falta de espacio habitable. Este fenómeno se manifiesta de manera aguda en la proliferación de "mini pisos", donde resulta difícil, sino imposible, establecer una convivencia digna para una familia.

ALTERNATIVA 2

Esta opción consiste en regular la posibilidad de incrementar el número de viviendas en suelo urbano conforme a las determinaciones derivadas del nuevo marco normativo mediante un nuevo artículo que además limite las superficies mínimas de las viviendas de forma coordinada con lo dispuesto en el PGOU en la mayoría de las condiciones particulares de zonas del uso residencial. Así, la densidad máxima de viviendas libres permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

En base al análisis de las anteriores propuestas, se considera que la más adecuada, dado que garantiza un mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, es la ALTERNATIVA 2, siendo esta la que se propone en este Avance.

9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

REDACCIÓN PROPUESTA ARTÍCULO DE NUEVA REDACCIÓN

LIBRO I. NORMAS GENERALES
TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
CAPÍTULO III USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.9. Densidad de Viviendas

En suelo urbano y en los ámbitos de planeamiento que cuenten con instrumentos de ordenación detallada aprobado, la densidad máxima de viviendas en las parcelas con uso pormenorizado principal de vivienda libre podrá aumentarse en un porcentaje inferior al 20%, siempre que se mantengan el resto de las determinaciones urbanísticas de la parcela.

Este incremento se efectuará directamente a través de la correspondiente licencia urbanística.

La densidad final aplicable a estas parcelas, no superará, salvo que las condiciones particulares de zona especifiquen otra, la resultante de dividir la máxima superficie construible por ochenta y cinco metros (85) metros cuadrados. El número total de viviendas se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta metros (40) metros cuadrados.

Se exceptuarán de la regla anterior aquellas parcelas que hayan sido previamente objeto de una actuación de transformación urbanística en la que se haya incrementado el número de viviendas.

En los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto de Sevilla no es posible aumentar la densidad de viviendas ya existente.