

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte: 13/2021 PTO.
LC/PGM

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de junio de 2021, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

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

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

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

El Plan General de 1987 en su Art. 4.86 establecía que los equipamientos debían adaptarse a las condiciones particulares de la zona en que se ubicaran. Sin embargo la

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

Código Seguro De Verificación	1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	18/06/2021 12:59:21
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==		



revisión del PGOU de 2006 introdujo esta novedad respecto al planeamiento anterior que el tiempo ha permitido reconocer un resultado no deseable a consecuencia de las importantes diferencias y desproporción producidas entre las condiciones de ocupación, posición, forma, volumen y edificabilidades correspondientes al uso principal de zona y las del uso permitido de Equipamiento y Servicios Públicos.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	18/06/2021 12:59:21	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==			

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDOS

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

Código Seguro De Verificación	1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	18/06/2021 12:59:21
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==		



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

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

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

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que, para hacer llegar la opinión de cuantos estén interesados en ello, ésta habrá de remitirse a consultaspreviasplaneamiento@urbanismo-sevilla.org. Esta consulta finalizará el próximo 19 de julio de 2021.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
EL OFICIAL MAYOR

Fdo.: Fernando Manuel Gómez Rincón

Código Seguro De Verificación	1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	18/06/2021 12:59:21	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1pG5ftEI8Y5kylh88K0pFQ==			