

Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla, asociación registrada en la Consejería de Justicia y Administración Pública con el número de registro 13377 de la Sección Primera (13377/1ª) y con CIF G-91868695, asociación que forma parte del ecologismo social y que trabaja por la defensa del medio ambiente, realizando campañas de sensibilización, denuncias públicas y legales contra aquellas actuaciones que dañan el medio ambiente, entidad de la cual es su coordinadora, ante el anuncio de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, del día 31 de agosto de 2015 aparecido en el Boletín Oficial de la Provincia número 201, de la exposición pública del documento aprobado inicialmente "Modificación Puntual número 23 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, referente al ARI-DC-07-08 «Castellar Dueñas» y a la ASE-DC-04 «Castellar», redactado por la Gerencia de Urbanismo" hacemos las siguientes consideraciones, sugerencias y alegaciones:

Esta Modificación nº 23 del PGOU fue aprobada inicialmente el 31 de julio de 2015 y se publicó en el BOP del 31 de agosto.

Pese a que el trámite de información pública al que ha sido sometido el expediente haya finalizado formalmente, los presentes alegaciones cuentan con los siguientes **FUNDAMENTOS DE ADMISIBILIDAD**:

- 1º.- Con carácter general los procedimientos de planeamiento urbanístico, por su alcance y finalidad, interesan a todos; reconociendo la legislación urbanística, la acción pública, sin exigir una legitimación específica.
- 2º.- Los vicios de procedimientos y de contenido sustantivo de un proyecto de nuevo plan general (que tiene naturaleza reglamentaria), que pueden provocar su nulidad pueden ser alegados en cualquier momento de su tramitación.

Por todo ello se redactan estas ALEGACIONES, para ser consideradas por los órganos que intervienen en su tramitación y aprobación.

#### **ALEGACIÓN 1.- Respecto al objeto y motivación de la Modificación.**

El objeto de esta Modificación, tal como expresa el Apartado 2 de su Memoria es "*el traslado del equipamiento previsto en la actuación simple ASE-CD-04\_CASTELLAR al ámbito del área de reforma interior ARI-DC-07-08\_CASTELLAR-DUEÑAS*".

En su apartado 4 expone la motivación de este traslado "*siguiendo criterios de sostenibilidad económica*" al considerar que la obtención, gestión y mantenimiento del equipamiento AS-DC-04-Castellar sería más costosa y con peores resultados funcionales que la alternativa propuesta por la Modificación, su traslado al interior del vecino ARI ARI-DC-07-08, que, además, permite un incremento de la edificabilidad del equipamiento que pasaría de 511 m<sup>2</sup>t a 794 m<sup>2</sup>t. Concluye este apartado de motivación afirmando que "*la nueva ubicación favorece la satisfacción del interés general; la parcela SIPS que ahora se propone en el ámbito del ARI-DC-07-08 CASTELLAR-DUEÑAS resulta más coherente y funcional por plantearse en un suelo sin las limitaciones que la catalogación de la edificación de la calle Enrique el Cojo presenta, y su ubicación aporta una gran mejora en el objetivo de revitalización del interior de la manzana perseguido. En términos generales se puede asegurar que esta nueva localización propuesta resulta considerablemente más adecuada al uso dotacional perseguido, facilita la obtención y la gestión del equipamiento y en definitiva al interés general de la ciudad.*"

#### **ALEGACIÓN:**

Esta Modificación persigue abiertamente un ahorro económico para el Ayuntamiento al renunciar a la expropiación del inmueble de C/ Enrique el Cojo, pero no apreciamos que en conjunto

favorezca el interés general. No compartimos la afirmación de que la funcionalidad y los costes de rehabilitación y de mantenimiento de un edificio histórico sean necesariamente más desfavorables que los de un edificio de nueva planta, a nuestro juicio también podría suceder todo lo contrario. Para afirmar esto con certeza sería necesario un análisis comparativo del actual edificio catalogado C y del nuevo edificio sips propuesto, algo que, evidentemente, no contiene la Modificación. Además estos argumentos economicistas y funcionalistas, aplicados de forma genérica, nos llevarían a renunciar a la rehabilitación del patrimonio histórico y su vinculación a las dotaciones públicas, algo que es contrario a los principios y modelo del propio PGOU de 2006.

Tampoco se sostiene la afirmación de que trasladar el equipamiento al interior de la manzana resulte "más coherente y funcional" y mejore la revitalización de este espacio interior, dado que el emplazamiento del actual ASE, con posibilidad de doble acceso desde c/ Enrique el Cojo y también desde el futuro espacio libre del ARI, tendría, igualmente posibilidad de contribuir a su revitalización y, además, permitiría, mejorar la accesibilidad y permeabilidad de este espacio interior de manzana, dado que el propio equipamiento podría actuar a modo de "pasaje público", dentro de su horario de funcionamiento.

Trasladar el ASE al ARI supone vincular su gestión al desarrollo de esta Área, en efecto ahorraría al Ayuntamiento el coste de la expropiación del inmueble, pero en ningún caso garantiza su obtención pública, dado que la gestión de esta Área de Reforma Interior depende de la iniciativa de sus propietarios privados, que, hasta la fecha y que sepamos, no han presentado ante al Ayuntamiento ninguna iniciativa de desarrollo. Es decir, el uso dotacional perseguido queda vinculado a la voluntad y de los propietarios del ámbito ARI, puesto que tampoco el Ayuntamiento ha decidido establecer, ni en este caso ni en otros del Casco Norte, un sistema de gestión público que ponga en marcha estas actuaciones urbanísticas necesarias, a pesar de que en este caso el Plan de 2006 preveía su desarrollo en el primer cuatrienio, condiciones de gestión que, por cierto, mantiene tal cual en la nueva ficha urbanística de la Modificación.

## **ALEGACIÓN 2.- Respecto al aumento de Edificabilidad y Volumetría en el ARI.**

La Modificación ignora el hecho de que el traslado del equipamiento al interior del ARI sería a costa de incrementar su edificabilidad, 794 m<sup>2</sup>t, sobre el conjunto de la edificabilidad del ARI, que pasaría de 6.826 m<sup>2</sup>t sobre un ámbito de 5.251 m<sup>2</sup>s (1'3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) a 7.620 m<sup>2</sup>t sobre el mismo ámbito de 5.251 m<sup>2</sup>s (1'4512 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), es decir, supone un aumento de casi el 12% de la edificabilidad global del ARI.

Para poder mantener el espacio libre previsto, de 1.849 m<sup>2</sup>s y la misma edificabilidad lucrativa, al añadir la nueva edificabilidad que requiere el equipamiento trasladado, será necesario un incremento de la volumetría de los usos lucrativos, fundamentalmente en servicios avanzados y residencial que, tal como avanza la ordenación no vinculante que expresa la nueva ficha, necesitarán reducir su ocupación en planta (331 m<sup>2</sup>s) y aumentar, por tanto, sus alturas edificadas. Aunque esto es algo que ha de ser desarrollado por el futuro PERI, esta Modificación debería justificar la viabilidad de este aumento de volúmenes edificadas, particularmente en lo que se refiere a su incidencia en las parcelas colindantes y, en especial, en el BIC del Palacio de Dueñas, en cuyo entorno está incluido este ARI.

Evaluando la situación expuesta en los párrafos anteriores en relación a los apartados 1 y 5 del artículo 17 de la LOUA:

*1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:*

*1.ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo*

adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo...

**5.** En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

Apreciamos un incumplimiento evidente de este artículo, debido a que el traslado del equipamiento al ARI supone que su edificabilidad global pasaría de 1'3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que ya alcanzaba el límite máximo previsto por el art. 17.5, a 1'4512 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, dado que aunque el equipamiento no es un uso lucrativo sí suma edificabilidad en su cómputo total del ARI y, con ello supone un aumento considerable en su volumetría (incremento del 12% de la volumetría del conjunto del ARI). Además de lo anterior, la Modificación no evalúa la incidencia que este incremento de edificabilidad total tendría sobre el entorno del ARI y su adecuación al modelo general del PGOU y a las características del Conjunto Histórico en el que se inserta, tal como requieren los apartados 1 y 5 del artículo 17 de la LOUA.

#### ALEGACIÓN:

Por las razones expuestas, la Modificación incumple los apartados 1 y 5 del art. 17 de la LOUA.

#### **ALEGACIÓN 3.- Respecto al aumento del aprovechamiento y régimen de suelo aplicable.**

Como consecuencia de esta Modificación se produce un incremento de 511 m<sup>2</sup>t residencial, con capacidad para 6 nuevas viviendas, localizados en la parcela de calle Enrique el Cojo que ocupa en el planeamiento vigente el ASE-CD-04\_CASTELLAR. Sin embargo la Modificación no reconoce este hecho y, por tanto, no contempla medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones generales y locales respecto al incremento de aprovechamiento residencial, bien mediante suelo o mediante compensación económica, tal como exigen el art. 36.2,a) de la LOUA en sus Reglas de Ordenación 2<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>:

*2.<sup>a</sup> Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería*

competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.

...

5.<sup>a</sup> Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6.<sup>a</sup> En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

La Modificación trata de obviar este asunto aludiendo al art. 45.2.B.c) de la LOUA que define uno de los casos del suelo urbano no consolidado, que adquieren esta categoría cuando, como consecuencia del planeamiento, va a precisarse una actuación de transformación urbanística, en este caso del apartado c), por la siguiente razón:

c) *Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.*

Para ello utiliza el siguiente razonamiento en su Resumen Ejecutivo:

*"El cambio de uso produce un aumento del aprovechamiento de 551 UAs respecto a los 245.963 UAs del área homogénea (ámbito del Sector de Protección 8.2 San Andrés-San Martín) donde se integra, lo que supone un incremento del aprovechamiento objetivo inferior al 10% por lo que en virtud del Art. 45.2.B. c) no se requiere el incremento o mejora de las dotaciones."*

Es decir, reconoce que hay un incremento de aprovechamiento objetivo de 551 UAs (se trata de un error porque en realidad son 511 m<sup>2</sup>t que suponen 511 UAs), pero este no lo refiere a la parcela urbana donde se localiza este incremento, sino a un área homogénea muchísimo mayor, respecto a la cual este incremento, obviamente, no supera el 10% de su aprovechamiento total que, sin justificación alguna, cuantifica en 245.963 UAs. Esto significa que, empleando esta sorprendente interpretación del art 45, el planeamiento, en cada una de sus modificaciones puntuales, podría incrementar el aprovechamiento en una o en varias parcelas de esta área de suelo urbano hasta un total de 24.596 UAs (que en uso residencial equivale a más de 300 viviendas) sin que ello requiera el incremento o mejora de las dotaciones y servicios públicos del área homogénea. Obviamente, mediante esta interpretación incorrecta, llegaríamos a una

conclusión inadmisibles, pues la correcta es evaluar el % de incremento sobre las parcelas urbanas objeto de la modificación y no sobre el conjunto del área que puede ser, como en este caso, muy extenso y no es objeto de modificación alguna.

Es evidente que la Modificación confunde el concepto de *área homogénea*, cuya definición se desprende de la lectura del art. 10.2.A)b) con el de *zona de suelo urbano*, que ha de definir el planeamiento general conforme al art. 10.1.A)d) y al art. 10.2.A)g) de la LOUA, y que nos serviría, en este caso, sólo para ver si superamos la densidad de viviendas (que ha sido matizado por las modificaciones introducida por la Ley 2/2012) y si mantenemos su nivel de dotaciones, conforme al régimen que corresponde al suelo urbano no consolidado asistemático, regulado por el art. 55.3.a) de la LOUA.

Sobre la base del razonamiento incorrecto que hemos expuesto, la Modificación tampoco prevé la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo que se ha incrementado, que también requiere el art. 55.2 de la LOUA para actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, la discusión sobre si el suelo de la parcela de calle Enrique el Cojo 20, como consecuencia de esta Modificación, pase a ser considerado suelo urbano consolidado o bien mantenga su condición actual de suelo urbano consolidado, no resta eficacia a la obligación de cumplir el art. 36.2,a) de la LOUA y sus Reglas de Ordenación 2ª, 5ª y 6ª:

#### ALEGACIÓN:

Esta Modificación, por su aumento de aprovechamiento, sin disponer por ello medidas compensatorias que mantengan el nivel de dotaciones generales y locales, ni la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento objetivo, por las razones expuestas en los párrafos anteriores, está incumpliendo los artículos 36, 45 y 55 de la LOUA.

#### **Por todo lo expuesto,**

**SOLICITO:** Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón; tenga a esta compareciente por personada e interesada en el procedimiento para la aprobación de la MP, en su propio nombre y en la representación que ostenta, teniéndome por parte en el mismo, y notificándome las sucesivas diligencias que se produzcan en dicho procedimiento; tenga asimismo por formuladas las ALEGACIONES que en este escrito se contienen, sirviéndose estimarlas, denegando la aprobación de la MP.

**En Sevilla, a 20 de octubre de 2015.**

**Fdo.:**

**AL SR. GERENTE DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**