

**ALEGACIÓN QUE PRESENTA LA ASOCIACIÓN PARA LA DEFENSA DEL PATRIMONIO DE ANDALUCÍA (ADEPA) A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 52 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 6.6.3**

**Andrés Joaquín Egea López, con DNI 28502027J**, en nombre y representación de la Asociación para la Defensa del Patrimonio de Andalucía (ADEPA), con domicilio en C/ Martínez de Medina 2. 410018, Sevilla. Por la presente, realiza las alegaciones a la modificación puntual 52 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla mediante la cual se modifica el artículo 6.6.3

### **1.- CUESTIONES PREVIAS.**

El Ayuntamiento acordó el 17 de junio de 2021 iniciar los trámites de la Modificación Puntual del art.6.6.3 del PGOU abriéndose el plazo de un mes para consulta pública que finalizó el pasado 14 de agosto. Asimismo, se suspendían las licencias durante un año, aunque solo para las parcelas no calificadas como Equipamientos y Servicios Públicos.

Los firmantes y otros presentaron un escrito de participación en el plazo abierto, en el que se abordaba holísticamente el problema planteado partiendo fundamentalmente del mismo diagnóstico empleado por el Ayuntamiento al justificar la necesidad de la Modificación: ““De la aplicación del art.6.6.3 han resultado edificaciones que no se adaptan a las condiciones del entorno alterando negativamente el paisaje urbano, citándose expresamente el sector de la Palmera como especialmente perjudicado””.

Diez meses después del acuerdo inicial no se presenta sin embargo un nuevo texto para el citado artículo, tampoco aparece alguna nueva aportación del Ayuntamiento ni se ha elaborado ningún diagnóstico sobre las causas de los problemas detectados y las contradicciones del planeamiento puestas de manifiesto, para proponer como evitarlas y abordar un nuevo Plan y la adecuada Gestión de este área tan singular.

### **2.-JUSTIFICACIÓN Y MOTIVOS DE LA ALEGACIÓN**

Finalmente la Modificación aprobada inicialmente se limita a suprimir unos párrafos del Art. 6.6.3 para excluir de su aplicación los lugares sin calificación expresa de equipamiento. Lo cual no es poco y efectivamente conveniente y acertado, pero no suficiente. Consiste en elevar a la categoría de Modificación del PGOU el acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias.

Aprobada de esta forma la modificación las parcelas calificadas de equipamiento mantendrían la normativa que ha merecido la suspensión. Es decir, aplicando el Art. 6.6.3 como lo interpreta el Ayuntamiento para parcelas calificadas para equipamientos, tanto públicas como privadas, resultan los mismos edificios desproporcionados que para las parcelas que no se califican así.

Esta consecuencia evidente se olvida en todos los documentos de la Modificación aprobada inicialmente incluso en la Valoración del Impacto en la Salud; se presenta como imprescindible impedir que puedan construirse los edificios que resultan del 6.6.3 pero se obvia que podrán seguir haciéndose en las parcelas con calificación de equipamiento. En la Palmera y su entorno como en otras zonas, hay muchas parcelas así calificadas de propiedad pública o privada, son colegios mayores o residencias de estudiantes, clínicas, edificios institucionales, centros de enseñanza, etc. Muchas con extensos jardines, con baja densidad, algunos pueden segregar zonas libres de edificación y en ellas se pueden ampliar las construcciones existentes o cambiar su uso, construir nuevos edificios desproporcionados como los que se pretenden evitar. Conviene recordar la construcción de la residencia de estudiantes de la barriada Elcano que tanto rechazo vecinal ha suscitado y que proviene de una parcela calificada como equipamiento, un colegio público demolido.

Además incluye el documento de aprobación municipal el apartado, 2 CONSULTA PÚBLICA, en el que se hace un resumen de los escritos de participación ciudadana presentados en su momento. El resumen pretende recoger lo expresado por los firmantes de esta alegación, lo que también se hace sin citarlo en otras partes del texto. Sin embargo y a pesar del tono y la comprensión con que parecen recogerse las sugerencias no se atiende a ninguna de ellas ni se explica por qué si o por qué no. Es decir, solo han servido para citarlas justificando así el cumplimiento de un trámite inútil.

Seguidamente se analizan las sugerencias no atendidas:

1. Retorno a la regulación establecida en el PGOU de 1987 exigiendo un Estudio de Detalle.
2. Limitar en todo caso el incremento de edificabilidad tal como ya indicaron algunos escritos. Se pedía para todos los casos con o sin calificación dotacional y la Modificación significa para el caso por ejemplo de la Palmera, en parcelas con equipamiento, edificabilidades aproximadas de 5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Edificabilidad desproporcionada e inadmisibile.
3. Establecer medidas para evitar futuros cambios de uso. Esta es una restricción necesaria que hay que garantizar ya que de no hacerla sería el camino para una mayor especulación.
4. Insistir en la necesidad de adecuar las edificaciones a su entorno y en la protección del paisaje urbano con especial atención a la conservación del arbolado.

### **3.- OTRAS CONSIDERACIONES**

Antes de formular alegaciones parece oportuno analizar las razones que esgrime el propio Ayuntamiento Pleno para justificar la necesidad de su aprobación. Estos criterios se exponen, fundamentalmente en los apartados 1.-“Antecedentes” y 3.-“Objeto Motivación y Justificación de la Modificación” del documento actualmente en información pública.

Así, el apartado 1. “Antecedentes” empieza señalando:

*“El Plan General establece unas condiciones edificatorias específicas para el uso de Equipamientos y Servicios Públicos referidos 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” (los subrayados son nuestros).*

¿Considera el Servicio de Planeamiento de la Gerencia que esta interpretación es correcta y ajustada al Plan General?

La segunda interpretación que remarcamos es sobre la posibilidad de albergar usos de equipamiento, *“siempre que esté permitido por las condiciones particulares de zona”*. Entendemos que, cuando el uso está permitido, pero solamente en determinadas condiciones, la implantación del uso dotacional deberá respetar tales condiciones.

¿Considera el Servicio de Planeamiento de la Gerencia que esta interpretación es correcta y ajustada al Plan General?

Pasemos ahora al apartado 3º “Objeto, Motivación y Justificación de la Modificación”, en el que se exponen una serie de argumentos que compartimos en lo fundamental. Totalmente de acuerdo con que *“la aplicación de los parámetros establecidos en el art.6.6.4 se traduce en una edificación con unas condiciones edificatorias **distintas a las de su entorno inmediato** y, generalmente con mayor ocupación, edificabilidad y volumetría, resultando, en muchos casos **un elemento discordante en el paisaje urbano”***.

También estamos completamente de acuerdo con lo que se afirma en el párrafo siguiente, y es que esta zona está constituida por *“edificaciones residenciales unifamiliares cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana. En esta Zona de Ordenanza, el PGOU propone el mantenimiento de sus condiciones tipológicas originales, con una baja ocupación de parcela (30%), y separaciones de 5 y 6 m. a linderos lateral y frontal.....y una edificabilidad de 0,6 m2/m2”*. (página 4, segundo párrafo).

Como vemos, se reconoce explícitamente que las edificaciones autorizadas con la, hasta ahora, usual interpretación del artículo 6.6.3, suponen un *“elemento discordante en el paisaje urbano”*

¿Considera el Servicio de Planeamiento de la Gerencia que las edificaciones autorizadas al amparo del art.6.6.3 en zonas de baja densidad como, por ejemplo, la Palmera, son elementos discordantes con el paisaje urbano?

La defensa del paisaje urbano sí parece estar muy presente para el Servicio de Planeamiento cuando ha redactado esta Memoria de la Modificación Puntual, al hacer constar que *“el paisaje urbano lo configuran tanto los espacios públicos como las edificaciones, elementos ambos que definen la imagen de una zona concreta de la ciudad”*; (página 4, último párrafo). Pero lo más interesante es que, a continuación, recuerda lo establecido por el art. 9.4.12 “Adaptación al ambiente e imagen urbana”, subrayando especialmente el derecho de la ciudadanía a *“disfrutar del paisaje heredado”* y, significativamente, recordándonos que el Ayuntamiento *“es el garante último del citado derecho”*, como establece este artículo, y que se cita expresamente.

Citar, por parte de un servicio municipal, y en este momento, este artículo 9.4.12 puede entenderse como un recordatorio muy oportuno, sobre unas responsabilidades municipales que, presumiblemente, no siempre se han asumido debidamente. Así, en el primer apartado del artículo, se señala que la defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento, y en el segundo apartado insiste en que *“el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad”*. Y en su apartado

tercero se establece que *“Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas”*. Recordar esto, precisamente cuando ya antes se ha reconocido que estas actuaciones están dañando el paisaje urbano, así como la insistencia en citar este artículo por parte de un Servicio de la Gerencia, equivale a recordarle, a la propia Gerencia, que dispone de herramientas jurídicas y urbanísticas suficientes para denegar o condicionar cualquier licencia de obras que se considere lesiva para la ciudad.

Igualmente interesante, aunque por distintos motivos, resulta lo que se expone en el segundo párrafo y siguientes de la página 5 de este mismo epígrafe 3.-“Objeto de la Modificación”. En ellos se relacionan los efectos negativos que para la ciudad y sus ciudadanos se derivan de las transformaciones que se están produciendo a consecuencia de la interpretación que se viene haciendo del tan citado art. 6,6,3 y que, entre otros son, el aumento de la densidad de población, la demanda de nuevos servicios no previstos, unas mayores necesidades de aparcamientos, la reducción de los espacios libres, la disminución del arbolado, etc. Argumentos cada uno de ellos, por sí solos suficientes para justificar que todas estas actuaciones, derivadas de la citada interpretación, sean consideradas como **lesivas para la ciudad**.

¿Considera el Servicio de Planeamiento de la Gerencia que las edificaciones autorizadas al amparo del art.6.6.3 en zonas de baja densidad, como por ejemplo, la Palmera, son perjudiciales y lesivas para la ciudad?

Por último queremos hacer constar nuestra plena conformidad con lo expresado en el párrafo 7 de la página 5:

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

Con independencia de nuestra conformidad con todo lo expresado queremos centrarnos en la última afirmación *“a los efectos de la conservación de los tipos que el Plan General define”*. A tenor de lo expuesto podemos comprobar que, en determinadas zonas de baja densidad, como claramente en la Palmera, pero también en otras como Nervión, está desapareciendo el tipo edificatorio residencial que históricamente las ha identificado. En la Palmera, en concreto, la Vivienda Unifamiliar Aislada “UA” que el Plan General pretende proteger y mantener, está quedando muy en minoría y de manera casi residual, abocada a su completa desaparición.

¿Considera el Servicio de Planeamiento de la Gerencia que el uso del art.6.6.3 para implantar equipamientos privados en zonas de baja densidad está poniendo en peligro la conservación de algunos de los tipos que define el Plan General y, en consecuencia, va contra los fines y objetivos del PGOU?

Creemos que la anterior conclusión debe ser entendida como interpretación de la Norma Urbanística del Plan General, por ser la que mejor se ajusta a sus fines y objetivos, y que, como tales, figuran recogidos expresamente tanto en la Memoria del Plan como en los propios artículos de su Ordenanza.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

A nadie conocedor de la dinámica urbanística de la ciudad, se le escapa que, la presente Modificación fue una solución de urgencia para atajar un problema que se había hecho

patente por la aparición de elementos gravemente “discordantes” con el paisaje urbano de una zona especialmente sensible como la avenida de la Palmera. Como tal medida de urgencia puede ser aceptada temporalmente, pero no resuelve la totalidad del problema que, ni es exclusivo de la Palmera ni afecta solamente a las parcelas no calificadas de equipamiento.

En primer lugar sería preciso identificar todas aquellas zonas, generalmente de baja densidad, que están sufriendo, o es previsible que lo hagan, estos ataques a sus tipologías tradicionales para establecer, o aumentar en su caso, las medidas para su protección.

En segundo lugar, reconsiderar en su integridad el artículo 6.6.4 por considerar que, con independencia de si este uso está previsto o no en el planeamiento, esta normativa propicia la aparición de tales elementos discordantes con el ambiente urbano. A tal efecto hay que señalar que la edificabilidad máxima que se le permite (2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), es la mayor de las que, expresamente, se recogen en el Plan General, superior incluso a la establecida para las zonas industriales (1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). No es casual, por tanto, que la imagen de determinadas edificaciones autorizadas por este criterio tenga un cierto aspecto industrial.

Por todo ello formulamos las siguientes

### **ALEGACIONES**

1. Se solicita la modificación de los parámetros edificatorios definidos en el artículo 6.6.4 que propician la edificación de tales “elementos discordantes” y en concreto las siguientes: la edificabilidad máxima, que debe ser inferior a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que los usos en planta sótano contabilicen, y que la ocupación sea inferior al 50%. No protegeremos suficientemente el paisaje urbano si, en las propias construcciones de equipamiento públicos, no reservamos un porcentaje suficiente de espacios libres y ajardinados.
2. En el Artículo. 6.6.3 se agregará un nº3 para indicar que los equipamientos y servicios públicos situados en el Conjunto Histórico de la ciudad deberán respetar, de acuerdo con la Ley de Patrimonio, el Paisaje Urbano, el volumen edificado y las alturas, además de los elementos que la ficha del edificio, si este cuenta con protección singular, determine. Si fuera un solar o careciera de protección, las alturas indicadas para la zona. En todo caso deberá respetarse el Paisaje Urbano del Conjunto Histórico. Toda modificación de uso deberá ser acompañada de un estudio de detalle que permita la participación pública y observar el cumplimiento del respeto al paisaje urbano con especial atención a la conservación del arbolado.
3. Debe modificarse el artículo 6.6.6 de manera que se eviten futuros cambios de uso que beneficien a los equipamientos ya construidos o por construir para evitar la posibilidad de conversión de equipamiento para usos hoteleros o viviendas plurifamiliares.

Andrés Joaquín Egea López

Presidente de ADEPA