



**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU Nº22,
ARTÍCULO 12.14.2. “Condiciones de ordenación y edificación”.
CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.
TÍTULO XII “ZONAS DE ORDENANZA DE SUELO URBANO”**

JUNIO 2024

Expediente PL 30 /23



MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU N°22.

ARTÍCULO 12.14.2. “Condiciones de ordenación y edificación”.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

TÍTULO XII “ZONAS DE ORDENANZA DE SUELO URBANO”

En aplicación del art 62 de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, así como del art. 85 del **Reglamento General**, y conforme a las reglas particulares de documentación y procedimiento del art. 121 del Reglamento General, la presente modificación de las ordenanzas del PGOU, en función de su alcance y determinaciones, contiene los siguientes documentos:

- a) **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- b) **NORMATIVA URBANÍSTICA**
- c) **ANEXOS**

A) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de la Normativa del PGOU se realiza sobre el art. 12.14.2 del PGOU vigente en relación a los parámetros urbanísticos de aplicación en la Zona de Equipamiento.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado de equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución y/o Instrumentos de Ordenación Urbanística.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas acorde a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.



Es por ello que los parámetros urbanísticos de referencia se remiten a las ordenanzas de la zona en que se encuentren, introduciendo algún factor de flexibilidad en cuanto al techo edificable atendiendo fundamentalmente a que se trata de edificaciones dotacionales que prestan un servicio a la comunidad, y que por interés público puede ser necesario o recomendable que dispongan de mayor superficie construida, siempre y cuando la integración del edificio en el entorno sea proporcionada y armónica.

El objeto de la Modificación de PGOU es contemporizar la redacción de dicho artículo con las previsiones contenidas en la actual Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, especialmente en relación al supuesto en el que justificadamente y por interés público, podría incrementarse la edificabilidad de los equipamientos privados, que si bien prestan un innegable servicio a la comunidad y complementan la oferta dotacional pública, su superficie construida debe contabilizar como aprovechamiento lucrativo a diferencia de los equipamientos públicos.

2.- ANÁLISIS COMPARATIVO PLANES GENERALES 1983,1997,2011

La regulación de los equipamientos ha tenido un tratamiento bastante homogéneo en los Planes Generales de 1983, 1997,2011 con algunas matizaciones, como se pone de manifiesto a continuación:

PGOU 1983

La regulación de los equipamientos se contiene en el Capítulo 10º Sistema de Equipamiento Comunitario de dicho Planeamiento General.

Art. 161. Titularidad y Dominio

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el art 111 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como educativo, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo.

Art. 162. Índice de edificabilidad de los equipamientos

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

Uso de la parcela	Edificabilidad neta
Educativo y Deportivo	0,5 m ² /m ² s
Social-asistencial	1 m ² /m ² s



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas en todas las parcelas de equipamiento. Estos mínimos podrán rebasarse cuanto sea ello posible hasta un tope tal que la envolvente del edificio de equipamiento no supere a ninguno de los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a la Zona o Subzona de Suelo Urbano en que esté localizado.

A las parcelas de equipamiento en Suelo Urbano que el plano "A" de Calificación no incluya en ninguna Zona o Subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior

PGOU 1997

La regulación de los equipamientos se contiene en el Capítulo 13 Zona de Equipamiento art. 13.13.1 y siguientes de dicho Planeamiento General.

Artículo 13.13.1. Definición y objetivos

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Artículo 13.13.2. Condiciones de ordenación y edificación

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de **equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable programado**, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

- Educativo y deportivo..... 0,50 m²/m²s
- Resto de usos..... 1 m²/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

Las parcelas destinadas para este uso en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Educativo y deportivo..... 0,50 m²/m²s
- Resto de usos..... 1 m²/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.



Se introduce en el PGOU 97 la posibilidad de modificar los parámetros urbanísticos de referencia, como son los de edificabilidad, alturas y separación a linderos, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Siendo los parámetros edificatorios que definen la envolvente máxima del área de movimiento del edificio en la parcela, los de altura, ocupación y separación a linderos, se observa que la normativa de 1983 era más restrictiva que la del PGOU 97 ya que limitaba las posibilidades de incremento de edificabilidad a que no se superaran dichos parámetros definitorios de la envolvente.

PGOU 2011

En el PGOU 2011, se recoge igualmente la posibilidad de modificación de los parámetros urbanísticos por razones de interés público mediante Estudio de Detalle ya prevista en el PGOU 97, si bien exclusivamente para las parcelas calificadas como equipamiento, aclarándose expresamente en el párrafo primero del apartado 2 del art. 12.14.2 la referencia a equipamiento comunitario, ya sea público como privado.

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de **equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado**, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. **Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano**, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.



Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

3.- DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El procedimiento de tramitación de Estudio de Detalle para la modificación de la edificabilidad nos enfrenta en principio a una aparente contradicción, dado que tanto en la Legislación Urbanística anterior **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía** en su art. 15, como en la actualmente vigente, **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, art.71, se declara expresamente que dicho instrumento no puede modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

No obstante, se estima que no se vulnera dicho precepto del art 71 de la LISTA, ni anteriormente art. 15 de la LOUA, dado que no es el Estudio de Detalle el instrumento urbanístico que faculta dicho incremento de edificabilidad sino el propio Planeamiento General, ya desde 1983 como ya se ha analizado en el apartado anterior en sus respectivos artículos:

Art. 162 PGOU 1983
Art 13.13.2 PGOU 1997
Art.12.14.2 PGOU 2011

El Estudio de Detalle se limitaría a concretar la justificación del interés público que debe tenerse en consideración en cada caso concreto y a definir la ordenación de volúmenes del futuro edificio dotacional, en desarrollo del PGOU.

No obstante la aprobación de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA**, introduce nuevos conceptos que inciden directamente en la regulación contenida en el vigente 12.14.2 del vigente PGOU 2011:

-Por un lado, la diferenciación entre actuaciones urbanísticas y actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, pudiendo ser estas últimas de mejora urbana o de reforma interior.

-Por otro lado, el tipo de instrumento de ordenación que se exige según el tipo de actuación urbanística de que se trate. De esta forma, las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana se ordenarán mediante un estudio de ordenación, y las de reforma interior mediante un plan de reforma interior.



De esta forma, si en atención a la posibilidad contemplada en el citado artículo 12.14.2 del PGOU, se propusiera incrementar la edificabilidad de un equipamiento existente, cuando existe un aprovechamiento lucrativo en suelo urbano, por motivos de interés público, conforme a la LISTA, nos encontraríamos ante una **Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana** a desarrollar mediante el correspondiente **Estudio de Ordenación**. En consecuencia, el Estudio de Detalle no es el instrumento de ordenación idóneo para completar las previsiones del PGOU cuando se pretenda aumentar la edificabilidad de un equipamiento por motivos de interés general.

Efectivamente, el Título II de la LISTA, Capítulo II “Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano”, en su art. 27 se definen las Actuaciones de Mejora Urbana en los siguientes términos:

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, **tienen por objeto el aumento de edificabilidad**, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o **cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico**, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Por último, es preciso indicar que las Actuaciones de Mejora Urbana comportan unos determinados deberes vinculados a la promoción de dichas actuaciones que deberán ser cumplimentados por la propiedad y que se especifican en el art. 28 de la LISTA.

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes: quedan especificados en el art. 28 de la LISTA:



a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al **diez por ciento** del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el **suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales**, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) **Indemnizar a los titulares de derechos** sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

A la vista de lo indicado anteriormente y teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad en el caso de un equipamiento privado (con independencia del interés público de la actuación, que en cualquier caso debe prevalecer por encima de cualquier otra consideración), tiene como consecuencia un evidente incremento de aprovechamiento lucrativo y, por tanto, comporta los deberes y obligaciones especificados en el art. 28 de la LISTA anteriormente transcrito, se estima necesaria la modificación del artículo 12.14.2 del PGOU en los términos que se concretan en el siguiente apartado de **NORMATIVA**.

B) NORMATIVA

1.- REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 ²/m²s



El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

2.- REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado (actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico), tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

2. Las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento público, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s

Resto de usos: 1 m²/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

4. Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.
5. Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.



C) ANEXOS

La modificación de la ordenanza objeto del presente expediente se refiere a la necesidad de la tramitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, y la redacción de un Estudio de Ordenación, cuando se justifique por interés público, la conveniencia de un incremento de aprovechamiento en parcelas calificadas como equipamiento privado.

Dado que la Modificación de PGOU que se pretende es una modificación de las ordenanzas de edificación del PGOU relativa a las parcelas calificadas de equipamiento, de conformidad con la redacción dada al artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la Disposición Final Única del Reglamento General de la LISTA, no requiere del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.



RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU Nº22. ARTÍCULO 12.14.2. "Condiciones de ordenación y edificación".

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de la Normativa del PGOU se realiza sobre el art. 12.14.2 del PGOU vigente en relación "Condiciones de ordenación y edificación". en la Zona de Equipamiento.

El objeto de la Modificación de PGOU es contemporizar la redacción de dicho artículo con las previsiones contenidas en la actual Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, especialmente en relación al supuesto en el que justificadamente y por interés público, podría incrementarse la edificabilidad de los equipamientos privados, que si bien prestan un innegable servicio a la comunidad y complementan la oferta dotacional pública, su superficie construida debe contabilizar como aprovechamiento lucrativo a diferencia de los equipamientos públicos.

2.- DETERMINACIONES PGOU 2011

En el PGOU 2011, se recoge la posibilidad de modificación de los parámetros urbanísticos por razones de interés público mediante Estudio de Detalle ya prevista en el PGOU 97, si bien exclusivamente para las parcelas calificadas como equipamiento, aclarándose expresamente en el párrafo primero del apartado 2 del art. 12.14.2 la referencia a equipamiento comunitario, ya sea público como privado.

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación. (redacción actual)

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1 m²t/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. **Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano.** tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1 m²t/m²s

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

3.- DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La aprobación de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA**, introduce nuevos conceptos que inciden directamente en la regulación contenida en el vigente 12.14.2 del vigente PGOU 2011:

-Por un lado, la diferenciación entre actuaciones urbanísticas y actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, pudiendo ser estas últimas de mejora urbana o de reforma interior.

--Por otro lado, el tipo de instrumento de ordenación que se exige según el tipo de actuación urbanística de que se trate. De esta forma, las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana se ordenarán mediante un estudio de ordenación, y las de reforma interior mediante un plan de reforma interior.

De esta forma, si en atención a la posibilidad contemplada en el citado artículo 12.14.2 del PGOU, se propusiera incrementar la edificabilidad de un equipamiento existente, cuando existe un aprovechamiento lucrativo en suelo urbano, por motivos de interés público, conforme a la LISTA, nos encontraríamos ante una **Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana** a desarrollar mediante el correspondiente **Estudio de Ordenación**. En consecuencia, el Estudio de Detalle no es el instrumento de ordenación idóneo para completar las previsiones del PGOU cuando se pretenda aumentar la edificabilidad de un equipamiento por motivos de interés general.

En el Título II, Capítulo II, Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, en art. 27 y art 28 de la LISTA, se definen las Actuaciones de Mejora Urbana así como los deberes vinculados a su promoción.

A la vista de lo indicado anteriormente, y teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad en el caso de un equipamiento privado, con independencia del interés público de la actuación, que en cualquier caso debe prevalecer por encima de cualquier otra consideración, tiene como consecuencia un evidente incremento de aprovechamiento lucrativo y en consecuencia comporta los deberes y obligaciones especificados en el art. 28 de la LISTA, se estima necesario la modificación del artículo 12.14.2 del PGOU con la siguiente redacción:





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación. (redacción propuesta)

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado (actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico), tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1²t/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento público, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1 m²t/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1 m²t/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

4. Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.
5. Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

