



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.

