



Documento para Aprobación Definitiva

## **INDICE**

### **0. RESUMEN EJECUTIVO**

#### **I. MEMORIA**

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVO, JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION
3. MEMORIA DE PARTICIPACION CIUDADANA
4. MEMORIA ECONOMICA

#### **II. ANEXO EVALUACION DE IMPACTO EN LA SALUD**

1. MEMORIA RESUMEN AVANCE  
---- Copia del Dictamen sobre no sometimiento
2. MEMORIA RESUMEN DE LA ADENDA AL AVANCE  
---- Copia del Dictamen sobre no sometimiento





## **0. RESUMEN EJECUTIVO**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:**

Se redacta la presente innovación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, con el objetivo de permitir los equipamientos infraestructurales en la planta baja del grado 1 de la ordenanza nº 4 "Mantenimiento de la edificación", así como actualizar e interpretar adecuadamente los preceptos contenidos en el articulado de las Normas del PGOU vigente.

En algún caso se propone modificar los términos de la redacción para actualizarla a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa; y, en otros casos, por demanda del desarrollo de la actividad ciudadana y su intervención en la imagen urbana, o para la actualización de los conceptos que se desprenden de la legislación de mayor rango o de carácter sectorial, a fin de evitar preceptos obsoletos.

En este sentido, se ha realizado un recorrido por el articulado intentando recoger el máximo de matizaciones posible con los objetivos marcados, proponiéndose modificar la redacción de los siguientes artículos:

### **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

#### **CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION**

##### **SECCION 3ª. CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.**

Artículo 57. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

### **TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 197. Definición

##### **SECCION 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA**

Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 213. Coeficiente de ocupación.

Artículo 214. Superficie libre de parcela.

##### **SECCION 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

Artículo 216. Superficie edificada por planta.

#### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas

Artículo 227. Construcciones por encima de la altura

Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada



## **MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU**



Documento para Aprobación Definitiva

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES**

Artículo 239. Piezas habitables en plantas bajo rasante

### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

Artículo 275. Fachadas

Artículo 281. Vuelos

Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada

## **TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

## **TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO**

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos

### **CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 391. Posición de la edificación

### **CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 401. Usos compatibles

### **CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 418. Condiciones de los minipolígonos industriales





## I. MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

No obstante lo anterior, se encuentra en tramitación la Revisión del vigente PGOU, habiéndose adoptado, en sesión plenaria celebrada con carácter extraordinario el día 3 de diciembre de 2.009, el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, así como suspender el otorgamiento de todo tipo de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, por un período de dos años.

Los referidos acuerdos fueron publicados en el Tablón de anuncios municipal, en un diario de mayor circulación de la provincia (El correo de Andalucía de fecha 28 de enero de 2010) y en el Boletín Oficial de la Provincia (n.º 58, de fecha 12 de marzo de 2010), por lo que el plazo de suspensión concluyó el 12 de marzo de 2.012, y por tanto, a la fecha, las determinaciones de aplicación son las que resultan del PGOU '94.

Con fecha 20 de abril de 2021, la entidad VISO VISION S.L., presenta escrito en el que solicita se tramite una modificación puntual del PGOU, que permita la instalación del CENTRO CABECERA DE RED DE TELECOMUNICACIONES DE FIBRA ÓPTICA FTTH (Fibra hasta el hogar), en el local sito en calle General Prim, n.º 16. Los terrenos sobre los que se ubica el referido inmueble están clasificados por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado y calificados con uso residencial, resultanto de aplicación la ordenanza n.º 4 "mantenimiento de la edificación" grado 1º.

El art. 401.1.b) que regula los usos de equipamientos y servicios públicos que se consideran compatibles en el ámbito del grado 1 de la ordenanza no contempla los usos infraestructurales, por lo que con su redacción actual no es posible implantar la instalación pretendida.

No obstante lo anterior, conforme al art. 398 el ámbito de aplicación de la ordenanza n.º 4 "Mantenimiento de la edificación" corresponde a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva o unifamiliar, es decir, edificios existentes a la entrada en vigor del PGOU, y que, por sus condiciones (básicamente edificabilidad y altura) no se corresponden con las características del resto de ordenanzas.

Efectivamente, el resto de parcelas a calle General Prim, y en todo su entorno cercano, la ordenanza de aplicación es la n.º 1 "Edificación entremedianeras", que resulta el uso y tipología edificatoria características de esta zona del suelo urbano.





## Documento para Aprobación Definitiva

El art. 369 sobre usos permitidos en la ordenanza nº 1, contempla los usos infraestructurales en planta baja, por lo que no tiene la consideración de uso incompatible en el entorno.

Visto lo cual, con fecha 1 de julio de 2021, consta Providencia del Delegado de Urbanismo en la que resuelve “Proceder a tramitar expediente de innovación del PGOU que incluya dicha compatibilidad, así como de aquellos artículos de las NNUU que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, deban ser actualizados”.

## **2.- OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se redacta la presente propuesta de modificación puntual del PGOU con el objetivo de permitir los equipamientos infraestructurales en la planta baja del grado 1 de la ordenanza nº 4 “Mantenimiento de la edificación”, así como actualizar e interpretar adecuadamente los preceptos contenidos en el articulado de las Normas del PGOU vigente. En algún caso se propone modificar los términos de la redacción para actualizarla a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa; y, en otros casos, por demanda del desarrollo de la actividad ciudadana y su intervención en la imagen urbana, o para la actualización de los conceptos que se desprenden de la legislación de mayor rango o de carácter sectorial, a fin de evitar preceptos obsoletos

En este sentido, se ha realizado un recorrido por el articulado intentando recoger el máximo de matizaciones posible con los objetivos marcados, proponiéndose modificar la redacción de los siguientes artículos:

### **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

#### **CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION**

##### **SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.**

Artículo 57. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

### **TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 197. Definición

##### **SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA**

Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 213. Coeficiente de ocupación.

Artículo 214. Superficie libre de parcela.

##### **SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

Artículo 216. Superficie edificada por planta.

#### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas

Artículo 227. Construcciones por encima de la altura



## **MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU**



Documento para Aprobación Definitiva

Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

### **CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES**

Artículo 239. Piezas habitables en plantas bajo rasante

### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

Artículo 275. Fachadas

Artículo 281. Vuelos

Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada

## **TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

## **TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO**

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos

### **CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 391. Posición de la edificación

### **CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 401. Usos compatibles

### **CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 418. Condiciones de los minipolígonos industriales





Seguidamente, se transcriben los citados artículos con su redacción ACTUAL, marcando **en rojo el texto suprimido**, seguida del correspondiente MODIFICADO, resaltando **en negrita los nuevos términos introducidos** y, al final de cada uno, la JUSTIFICACIÓN de la que trae causa la modificación correspondiente:

## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

### CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION

#### SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

#### **Artículo 57. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.**

##### **ACTUAL**

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

2. El Ayuntamiento para las urbanizaciones de nueva ejecución podrá imponer la constitución de Entidades de Conservación de las obras de urbanización, siendo obligatorio para las áreas, sectores y zonas de suelo urbano de uso global productivo.

##### **MODIFICADO**

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

2. El Ayuntamiento para las urbanizaciones de nueva ejecución podrá imponer la constitución de Entidades de Conservación de las obras de urbanización, siendo obligatorio para las áreas, sectores y zonas de suelo urbano de uso global productivo.

**Con la finalidad de favorecer la efectiva conservación y condiciones de seguridad en los referidos ámbitos, se permitirá la ejecución de un cerramiento perimetral, siempre y cuando quede garantizado el libre acceso al interior de los mismos.**

**JUSTIFICACIÓN:** La propia redacción del artículo.

## TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 197. Definición**

##### **ACTUAL**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de **la zona en que se localice**.





Documento para Aprobación Definitiva

**MODIFICADO**

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de zona **establecidas en el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.**

**Los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de la edificación establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.**

**JUSTIFICACIÓN:** Aclarar, para evitar errores en la interpretación, que los artículos que regulan las condiciones generales de la edificación resultan de aplicación tanto en el suelo urbano como en el urbanizable.

**SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA****Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.****ACTUAL**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

**MODIFICADO**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.
4. **Excepcionalmente, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del resto de parámetros de posición de la edificación, podrán superarse los valores de superficie ocupable para favorecer la implantación de edificios de una planta y, consecuentemente, la eliminación de barreras arquitectónicas.**

**JUSTIFICACIÓN:** Posibilitar la exención del cumplimiento de la ocupación máxima permitida en la parcela, siempre y cuando se cumplan el resto de parámetros aplicables, para la eliminación de barreras arquitectónicas, al permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta.



**Artículo 213. Coeficiente de ocupación.****ACTUAL**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**MODIFICADO**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**3. Excepcionalmente, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del resto de parámetros de posición de la edificación, podrá superarse dicha ocupación máxima, para favorecer la implantación de edificios de una planta y, consecuentemente, la eliminación de barreras arquitectónicas.**

**JUSTIFICACIÓN:** Con el mismo objetivo del artículo anterior, posibilitar la exención del cumplimiento de la ocupación máxima permitida en la parcela, siempre y cuando se cumplan el resto de parámetros aplicables, para la eliminación de barreras arquitectónicas, al permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta.

**Artículo 214. Superficie libre de parcela.****ACTUAL**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Cuando las condiciones particulares de aplicación permitan la ejecución de construcciones auxiliares o instalaciones en la superficie libre de la parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, para la salvaguarda de las condiciones generales de estética, una separación mínima al lindero, a fin de materializar en dicha franja una pantalla de carácter vegetal que disminuya el impacto visual.

**MODIFICADO**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Cuando las condiciones particulares de aplicación permitan la ejecución de construcciones auxiliares o instalaciones en la superficie libre de la parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, para la salvaguarda de las condiciones generales de estética, una separación mínima al lindero, a fin de materializar en dicha franja una pantalla de carácter vegetal que disminuya el impacto visual.

**Siempre y cuando la ordenación pormenorizada no lo prohíba expresamente, en la superficie libre de parcela se permiten elementos secundarios en las condiciones definidas en el art. 391**





**de las Normas Urbanísticas, aplicando el grado por asimilación, en función de la superficie mínima de parcela.**

**JUSTIFICACIÓN:** En el sentido del texto introducido, permitir el desarrollo de construcciones auxiliares o instalaciones en los espacios libres de parcelas en tipologías de ciudad jardín, en los casos en los que no se hayan previsto en la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento de desarrollo, y siempre y cuando no lo prohíba expresamente.

### SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

#### Artículo 216. Superficie edificada por planta.

##### ACTUAL

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios de luces, **las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos en su integridad con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales** en cubierta siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio, la ejecución de escaleras de acceso a la cubierta de edificaciones existentes hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> incluido el espacio de desembarco de la misma, así como las entreplantas, y escaleras de acceso, proyectadas en naves industriales, siempre que no alteren el volumen máximo edificado.

3. Tampoco se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento ejecutadas en edificios destinados a viviendas ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta baja o sótano. Del mismo modo, en usos no residenciales tampoco se computará la citada superficie, cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 267, apartado 2.

4. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. Los cuerpos volados y los espacios exteriores cubiertos, tales como terrazas, **porches**, miradores u otros, computarán en las siguientes proporciones:

- Balcones y balconadas, no computan.
- Terrazas salientes y entrantes en fachada con profundidad no superior a 1 m, no computan.
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén abiertos en al menos la mitad de su perímetro, cincuenta por ciento (50%).
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén cerrados en más de la mitad de su perímetro, cien por cien (100%).
- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).

6. Las plantas bajo rasante no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como garajes, almacenes afectos a los usos del edificio.

##### MODIFICADO

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.





2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios de luces, **los porches adosados a cualquier fachada del edificio, abiertos en los otros tres lados, cenadores aislados y pérgolas** en cubierta o **espacio libre de parcelas** siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio, **las zonas comunes en tipologías de vivienda colectiva**, la ejecución de escaleras de acceso a la cubierta de edificaciones existentes hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> incluido el espacio de desembarco de la misma, así como las entreplantas, y escaleras de acceso, proyectadas en naves industriales, siempre que no alteren el volumen máximo edificado.

3. Tampoco se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento ejecutadas en edificios destinados a viviendas ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta baja o sótano. Del mismo modo, en usos no residenciales tampoco se computará la citada superficie, cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 267, apartado 2.

4. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. **Sin perjuicio de lo señalado en los puntos anteriores** los cuerpos volados y los espacios exteriores cubiertos, tales como terrazas, miradores u otros, computarán en las siguientes proporciones:

- Balcones y balconadas, no computan.
- Terrazas salientes y entrantes en fachada con profundidad no superior a 1 m, no computan.
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén abiertos en al menos la mitad de su perímetro, cincuenta por ciento (50%).
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén cerrados en más de la mitad de su perímetro, cien por cien (100%).
- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).

6. Las plantas bajo rasante no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como garajes, **instalaciones, trasteros o** almacenes afectos a los usos del edificio, **ni cuando se trate de piezas de viviendas unifamiliares.**

**JUSTIFICACION:** Regular las condiciones que se aplican para el cómputo de edificabilidad conforme a la práctica real, permitiendo la ejecución de elementos auxiliares vinculados al disfrute del espacio libre en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad máxima permitida.

## CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas

#### ACTUAL

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.





## Documento para Aprobación Definitiva

- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.
4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.
5. En los terrenos cuya rasante natural tenga una pendiente pronunciada, se permitirá el escalonamiento de la edificación, de acuerdo con el siguiente criterio:
- a) Las distintas plataformas que se creen, que tendrán la consideración de planta baja, deberán quedar por debajo de la línea paralela a la rasante **natural** trazada a uno con cincuenta (1'50) metros sobre la misma.
- b) En ningún punto de la edificación se superará la altura máxima permitida, medida desde la rasante **natural** del terreno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 227 de estas normas.

**MODIFICADO**

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.
4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.
5. En los terrenos cuya rasante natural tenga una pendiente pronunciada, se permitirá el escalonamiento de la edificación, de acuerdo con el siguiente criterio:
- a) Las distintas plataformas que se creen, que tendrán la consideración de planta baja, deberán quedar por debajo de la línea paralela a la rasante **virtual** trazada a uno con cincuenta (1'50) metros sobre la misma.
- b) En ningún punto de la edificación se superará la altura máxima permitida, medida desde la rasante **virtual** del terreno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 227 de estas normas.





**Entendiéndose por rasante virtual la línea que une la rasante media del lindero frontal de la parcela, con la del vial por el que se accede al inmueble con el que linda por su testero.**

**JUSTIFICACION:** Matizar la rasante a tener en cuenta para la ordenación de volúmenes resultante de un escalonamiento de la edificación, para permitir una adaptación topográfica real, sobretodo en el caso de nuevas urbanizaciones, en las que la apertura de nuevos viarios haya supuesto una modificación sustancial de las cotas originarias del terreno.

### **Artículo 227. Construcciones por encima de la altura**

#### **ACTUAL**

1. Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Cuando resulte un espacio habitable bajo la misma, la altura libre deberá cumplir los mínimos establecidos para el uso al que se destine.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, los elementos de cubrición de patios definidos en el artículo 244, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

#### **MODIFICADO**

1. Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Cuando resulte un espacio habitable bajo la misma, la altura libre deberá cumplir los mínimos establecidos para el uso al que se destine.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, los elementos de cubrición de patios definidos en el artículo 244, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.





### Documento para Aprobación Definitiva

- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
  - d) Antepechos, **pretil**, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
  - e) Los paneles de captación de energía solar, **que podrán situarse en cualquier posición dentro de la cubierta del edificio. En caso de que se sitúen sobre estructuras elevadas de las que resulte un espacio útil inferior (porche, pérgola, cenador....), éstas cumplirán las separaciones a fachada y altura máxima señaladas en los apartados anteriores.**
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

**JUSTIFICACION:** Aclarar la altura del pretil, así como, para la salvaguarda de la estética urbana, las condiciones de implantación de paneles solares sobre estructuras elevadas en las cubiertas de los edificios, con el fin de evitar situaciones en primera crujía, visibles desde la vía pública.

### Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

#### ACTUAL

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva, la dimensión del saliente y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, **con vuelo inferior a 1 m**, cuya longitud supera en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos.
- c) **c)** Se entiende por cierro el saliente de longitud igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
- d) **d)** Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- e) Se entiende por mirador el vuelo de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada conforme se señala en el art. 216

3. **Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:**





- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
  - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo un (1) metro.
  - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.
4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

## MODIFICADO

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva, la dimensión del saliente y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, cuya longitud supera en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos, **con dimensión de saliente inferior a 1 m.**
- c) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- d) Se entiende por cierro el saliente de longitud igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
- e) Se entiende por mirador el vuelo de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada conforme se señala en el art. 216

3. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

**JUSTIFICACION:** Ordenar las definiciones de cuerpos salientes, para mejorar su comprensión, así como limitar las condiciones respecto de la alineación exterior a la zona centro, trasladando los apartados a) y b) del punto 3 al artículo 366, para flexibilizar soluciones en el resto de zonas.





Documento para Aprobación Definitiva

**CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS  
SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES****Artículo 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano****ACTUAL**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables
2. En plantas bajo rasante sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

En caso de que el cambio de uso de una planta sótano, en aplicación de lo dispuesto en el art. 216, suponga exceso de edificabilidad respecto del máximo permitido, la discrepancia con la normativa tendrá la consideración de no sustancial a efectos de su legalización.

**MODIFICADO****Artículo 239. Piezas habitables en plantas bajo rasante**

1. En plantas bajo rasante sólo se autorizará la instalación de locales habitables siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad, y se destinen a usos no residenciales o bien se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar.
2. En caso de que el cambio de uso de una planta sótano, en aplicación de lo dispuesto en el art. 216, suponga exceso de edificabilidad respecto del máximo permitido, la discrepancia con la normativa tendrá la consideración de no sustancial a efectos de su legalización.

**JUSTIFICACION:** Aclarar las dudas que surgen en la aplicación del artículo, por contradicción existente en la redacción actual de los puntos 1 y 2, estableciendo las condiciones de implantación de piezas habitables en plantas bajo rasante.

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA****Artículo 275. Fachadas****ACTUAL**

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.





## Documento para Aprobación Definitiva

5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de uno con veinte (1,20) metros con placas de piedra, mármol o similares, **que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de** piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, **siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.**

6. Se prohíbe el uso de azulejos en fachada.

**MODIFICADO**

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

5. **Sólo** se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de uno con veinte (1,20) metros con placas de piedra, mármol o similares, **cuando quede garantizada mediante certificado técnico la ausencia total de desprendimiento y, por consiguiente, riesgo para los viandantes. Condición que se exigirá igualmente cuando se utilicen** piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares,.

6. Se prohíbe el uso de azulejos en fachada.

**JUSTIFICACION:** Introducir en la norma la exigencia de certificado técnico para el uso de revestimientos de piedra, mármol o similares por encima de una altura de 1,20 m.

**Artículo 281. Vuelos****ACTUAL**

1. En edificación entre medianeras, el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros.

2. Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.

3. Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.

4. No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle.

**MODIFICADO**

1. En edificación entre medianeras, el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros.





**Excepto en el ámbito delimitado en el art. 366, en el resto de calles de más de 10 m de sección, el saliente podrá alcanzar 1 m, siempre y cuando el acerado tenga al menos 2 m de anchura.**

2. Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.
3. Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.
4. No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle.

**JUSTIFICACION:** Conforme al texto introducido, permitir vuelos mayores en calles con sección suficiente, fuera del ámbito del centro urbano.

### **Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada**

#### **ACTUAL**

1. El cerramiento **de las parcelas a vías o espacios libres públicos** deberá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de 40 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura **máxima** de doscientos (200) centímetros, prohibiéndose expresamente los elementos de malla de simple torsión o malla de gallinero.

b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible **que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura** de dos (2) metros.

**2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos (200) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.**

3. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

4. En ningún caso se permitirá remate de cerramientos con elementos que puedan lesionar a personas o animales (vidrios, etc.).

5. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.



**MODIFICADO**

1. El cerramiento **en edificación abierta** deberá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de 40 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura de doscientos (200) centímetros, prohibiéndose expresamente los elementos de malla de simple torsión o malla de gallinero.

b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible de dos (2) metros **de altura**.

2. En ningún caso se permitirá remate de cerramientos con elementos que puedan lesionar a personas o animales (vidrios, etc.).

3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

4. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

**JUSTIFICACION:** Igualar la solución de cerramientos en alineación exterior y linderos, homogeneizando la tipología.

**TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS****Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos****ACTUAL**

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada, cuando sea el único acceso a dicho portal.

**MODIFICADO****Artículo 349. Acceso a los edificios desde ejes peatonales, parques y jardines públicos**

1. Desde los **ejes peatonales** y espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de





tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada, cuando sea el único acceso a dicho portal.

**2. Excepcionalmente podrán autorizarse nuevos accesos rodados a edificios situados en ejes peatonales o viarios en plataforma única, de cinco (5) metros de anchura mínima, siempre y cuando medie informe técnico favorable del órgano municipal competente en materia de dominio público viario, en el que se justifique que no resulta incompatible con el diseño de dicho espacio, ni interfiere en el uso y disfrute del mismo.**

**JUSTIFICACION:** Incorporar una restricción del acceso rodado a edificios situados en ejes peatonales o viarios en plataforma única, salvo autorización excepcional por los servicios técnicos municipales por razón de la compatibilidad con el diseño del espacio peatonal o de plataforma única y la no interferencia en su uso y disfrute

## TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos

#### **ACTUAL**

1. En el ámbito delimitado gráficamente en el plano adjunto y literalmente en el siguiente punto se establecen condiciones estéticas de fachadas más restrictivas así como limitaciones de usos, que las reguladas con carácter general y que afectan parcialmente a los ámbitos de las Ordenanzas 1,2,4,5 y 7. Dichas condiciones son las que se determinan en los puntos 3 y siguientes de este artículo.

2. El límite se inicia en el norte por la calle Zacatín, continuando por las calles Barrio Nuevo, Telmo Maqueda, Plaza San Telmo, Lassaleta, Plaza del Comercio, Párroco Juan Otero, Padre Flores, Juan Pérez Díaz, Mairena, Avenida Antonio Mairena, Bailén, San Francisco y sigue por el límite del suelo urbano de la ciudad con el río Guadaíra hasta la carretera de Sevilla a Alcalá, continuando por las calles Duquesa de Talavera, San José, Gestoso, Plaza de España, Doctor Roquero, Camero, Cancionera, José Zorrilla y A. Vives, concluyendo en la calle Zacatín. En dicho ámbito se incluyen las parcelas que tengan frente a dichas calles así como las parcelas de esquina.

3. En las nuevas actuaciones edificatorias no se admiten soportales, así como tampoco los patios de luces abiertos a la calle o espacio libre de uso público, salvo en las excepciones señaladas en el artículo 371 y siempre que exista un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

4. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, cierros y miradores tradicionales, en ningún caso cerrados, aunque solo lo sean lateralmente, con las dimensiones que se establecen en los artículos 231 y 281 de estas Normas y, además, con las siguientes condiciones:

- a) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales.
- b) Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.
- c) El ancho del vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.

5. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas reflejará la división parcelaria existente.

6. El acabado de las fachadas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.





## Documento para Aprobación Definitiva

- b) Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
- c) Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares. Quedan expresamente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el párrafo anterior.
- d) Los herrajes de protección, en el caso de los balcones y miradores, no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
- e) Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos deberán acabarse preferentemente en ladrillo visto o enfoscado y pintado en blanco o en tonos grises, blancos o marrones. En planta baja, siempre que se destine a uso no residencial, podrán admitirse acabados de cualquier tipo que los Servicios Técnicos Municipales consideren adecuados, debiendo cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en el art. 275 de estas normas.
- f) Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. El resto de los huecos de una fachada podrán estar asimismo enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En ambos casos, los recercos deberán estar acabados en ladrillo visto o enfoscados y pintados preferentemente en tonos grises, blancos o marrones.
- g) Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas en colores que no distorsionen la imagen urbana, quedando expresamente prohibidos los brillantes citados en el apartado c) anterior. Excepcionalmente, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá admitirse el acabado de ladrillo cara vista en la totalidad de la fachada.
7. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la formación de la cubierta deberá realizarse con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar.
8. Se prohíbe expresamente el establecimiento de Comercio No Especializado en todas sus Categorías.
9. De forma adicional, la implantación de Comercio Especializado requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Técnico que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a) Respecto de la superficie de venta definirá las características que configuran su singularidad o imagen, debiendo incidir en aspectos tales como:
- Estética del local: elementos de decoración, iluminación, texturas, color, etc.
  - Segmentación del espacio en función de la línea de productos y, en su caso, gamas.
  - Etiquetado de los productos ofertados, que no podrán exponerse en el propio soporte de transporte
- b) Venta asistida.
- c) Escaparate en fachada, donde queden realzados los elementos de diseño del mismo.
- d) Diseño de la Marca o Imagen del comercio.

**MODIFICADO**

1. En el ámbito delimitado gráficamente en el plano adjunto y literalmente en el siguiente punto se establecen condiciones estéticas de fachadas más restrictivas así como limitaciones de usos, que las





## Documento para Aprobación Definitiva

reguladas con carácter general y que afectan parcialmente a los ámbitos de las Ordenanzas 1,2,4,5 y 7. Dichas condiciones son las que se determinan en los puntos 3 y siguientes de este artículo.

2. El límite se inicia en el norte por la calle Zacatín, continuando por las calles Barrio Nuevo, Telmo Maqueda, Plaza San Telmo, Lassaleta, Plaza del Comercio, Párroco Juan Otero, Padre Flores, Juan Pérez Díaz, Mairena, Avenida Antonio Mairena, Bailén, San Francisco y sigue por el límite del suelo urbano de la ciudad con el río Guadaíra hasta la carretera de Sevilla a Alcalá, continuando por las calles Duquesa de Talavera, San José, Gestoso, Plaza de España, Doctor Roquero, Camero, Cancionera, José Zorrilla y A. Vives, concluyendo en la calle Zacatín. En dicho ámbito se incluyen las parcelas que tengan frente a dichas calles así como las parcelas de esquina.

3. En las nuevas actuaciones edificatorias no se admiten soportales, así como tampoco los patios de luces abiertos a la calle o espacio libre de uso público, salvo en las excepciones señaladas en el artículo 371 y siempre que exista un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

4. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, cierros y miradores tradicionales, en ningún caso cerrados, aunque solo lo sean lateralmente, con las dimensiones que se establecen en los artículos 231 y 281 de estas Normas y, además, con las siguientes condiciones:

- a) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales.
- b) Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.
- c) El ancho del vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.
- d) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.**
- e) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo un (1) metro.**

5. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas reflejará la división parcelaria existente.

6. El acabado de las fachadas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.
- b) Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
- c) Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares. Quedan expresamente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el párrafo anterior.
- d) Los herrajes de protección, en el caso de los balcones y miradores, no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
- e) Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos deberán acabarse preferentemente en ladrillo visto o enfoscado y pintado en blanco o en tonos grises, blancos o marrones. En planta baja, siempre que se destine a uso no residencial, podrán admitirse acabados de cualquier tipo que los Servicios Técnicos Municipales consideren adecuados, debiendo cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en el art. 275 de estas normas.
- f) Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. El resto de los huecos de una fachada podrán estar asimismo





## Documento para Aprobación Definitiva

enmarcados con recercos que no podrán sobresalir mas de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En ambos casos, los recercos deberán estar acabados en ladrillo visto o enfoscados y pintados preferentemente en tonos grises, blancos o marrones.

- g) Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas en colores que no distorsionen la imagen urbana, quedando expresamente prohibidos los brillantes citados en el apartado c) anterior. Excepcionalmente, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá admitirse el acabado de ladrillo cara vista en la totalidad de la fachada.

7. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la formación de la cubierta deberá realizarse con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar.

8. Se prohíbe expresamente el establecimiento de Comercio No Especializado en todas sus Categorías.

9. De forma adicional, la implantación de Comercio Especializado requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Técnico que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Respecto de la superficie de venta definirá las características que configuran su singularidad o imagen, debiendo incidir en aspectos tales como:
- Estética del local: elementos de decoración, iluminación, texturas, color, etc.
  - Segmentación del espacio en función de la línea de productos y, en su caso, gamas.
  - Etiquetado de los productos ofertados, que no podrán exponerse en el propio soporte de transporte
- b) Venta asistida.
- c) escaparate en fachada, donde queden realzados los elementos de diseño del mismo.
- d) Diseño de la Marca o Imagen del comercio.

**10. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, el cerramiento de la misma, en la alineación oficial, deberá tener tratamiento de falsa fachada, no permitiéndose, en ningún caso, acabado mediante bloque de hormigón visto ni pintado.**

**JUSTIFICACION:** En el sentido de lo señalado en el art. 281, limitar las condiciones respecto de la alineación exterior a la zona centro, trasladando los apartados a) y b) del punto 3 al artículo 366, para flexibilizar soluciones en el resto de zonas, obligando a que los solares se oculten tras fachadas fachadas cuando no se prevea su construcción inmediata, para la salvaguarda de la estética urbana.

#### CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN

##### SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### **Artículo 391. Posición de la edificación**

#### **ACTUAL**

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los **siguientes** valores:

Grado 1 : tres (3) metros

Grados 2 y 3: seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.





## Documento para Aprobación Definitiva

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: cinco (5) metros.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2 y el 4% en el grado 3. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297.

5. En el grado 1 se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su una anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art. 392.

**MODIFICADO**

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los valores **señalados en el punto siguiente, salvo en el frente de la parcela para el que se establece un retranqueo igual o superior a:**

Grado 1 : tres (3) metros.





## Documento para Aprobación Definitiva

Grados 2 y 3: seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: cinco (5) metros.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2 y el 4% en el grado 3. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297.

5. En el grado 1 se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su una anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art. 392.

**JUSTIFICACION:** Mantener una mayor separación respecto de la alineación exterior, respecto del lindero por el que se produce el acceso a la parcela, de forma que en parcelas con frente a varias vías, el resto de retranqueos tengan la consideración de linderos laterales, para evitar áreas de movimiento de la edificación "tubos".



**CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION****SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO****Artículo 401. Usos compatibles****ACTUAL**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

**1. Grado 1:****a) Productivo**

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos **e infraestructurales** no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

**2. Grado 2:****a) Productivo:**

- Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

**3. Grado 3:****a) Productivo:**

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

**4. Grado 4:****a) Productivo:**

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.





## Documento para Aprobación Definitiva

- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.

**MODIFICADO**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

## 1. Grado 1:

## a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos no se permiten. El resto de usos pomenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

## 2. Grado 2:

## a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

## 3. Grado 3:

## a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

## 4. Grado 4:

## a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.





b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.

**JUSTIFICACION:** Permitir los usos infraestructurales en planta baja de edificios en el ámbito del grado 1 de la ordenanza, por no considerarse uso prohibido, al tratarse de un uso compatible en el característico de las zonas de suelo urbano en las que se inserta.

## CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

#### **Artículo 418. Condiciones de los minipolígonos industriales**

##### **ACTUAL**

1. En los grados 1 y 2 de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante sera del setenta por ciento (70 %) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

d) El espacio libre común se escriturara en proindiviso.

e) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

f) Si se dispusiera viario interior la separacion entre las edificaciones sera como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no sera inferior a 14'50 m. en vías de doble sentido, y a 12 m. en vías de sentido único.

g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono sera necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerara el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores será necesario, asimismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no este concluida la urbanización exterior e interior precisa.

##### **MODIFICADO**

1. Se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:





## Documento para Aprobación Definitiva

- a) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
- b) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante sera del setenta por ciento (70 %) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
- c) El espacio libre común se escriturara en proindiviso.
- d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
- e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones sera como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no sera inferior a 14'50 m. en vías de doble sentido, y a 12 m. en vías de sentido único.
- f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono sera necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerara el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases será necesario, asimismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas, **definiendo, en su caso, los viarios interiores necesarios para dar acceso a las edificaciones** y precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no este concluida la urbanización exterior e interior precisa.

**JUSTIFICACION:** Permitir la implantación de actividades logísticas en parcelas calificadas con el grado 3 de la ordenanza, flexibilizando la tramitación, eliminando el Estudio de Detalle en cualquier caso, cuando se prevea su ejecución en base a proyectos unitarios.

### **3.- MEMORIA DE PARTICIPACION CIUDADANA E INFORMACION PUBLICA**

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de septiembre de 2022, se aprobó el Avance de una Modificación Puntual del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU, conforme al documento que consta en el expediente con código seguro de verificación (CSV) 9JQG9Q5HZXXYTND3R3GMJTH43D, validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que tiene la consideración de borrador de la Modificación del PGOU a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El documento de Avance se sometió a un trámite de consulta pública mediante su publicación en el Portal de Transparencia municipal con fecha 15 de septiembre de 2022, por un período de veinte días, al objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por personas o entidades, sin que consten presentado ningún escrito durante el referido plazo.

En sesión ordinaria celebrada el día 24 de febrero de 2023, el Pleno del Ayuntamiento acordó, entre otros, la aprobación inicial de la referida Modificación Puntual del PGOU, conforme al documento, con código seguro de verificación (CSV) ZSMQKRNLHDNQNGYQJKYC2KTSD.

El referido acuerdo ha sido sometido a un trámite de información pública por un período de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 73 de 30 de marzo de 2023 y en el Portal de Transparencia municipal, sin que se hayan presentado ningún escrito de alegaciones durante el referido plazo.



## MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

Documento para Aprobación Definitiva

### 4.- MEMORIA ECONOMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En atención al alcance de la Innovación Puntual relativa exclusivamente a la modificación del articulado de las Normas Urbanísticas, no resulta necesaria esta información.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada

**LA ARQUITECTA MUNICIPAL**  
(documento firmado electrónicamente al margen)  
**Nuria Becerril Rangel**



**MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTICULADO  
DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU**



Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

Documento para Aprobación Definitiva

**II. ANEXO EVALUACION DE IMPACTO EN LA SALUD**



# 1. MEMORIA RESUMEN AVANCE

## DOCUMENTO DE CRIBADO VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

"MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)"

---

### PROMOTOR:

VISO VISION S.L  
CIF: B-41.679.283

### REDACCIÓN:

Cristina Molina Molina  
Licenciada en Ciencias Ambientales  
Nº colegiada 985

**MAYO 2022**



## **PRÓLOGO. CONSULTAS PREVIAS E INFORMACIÓN PÚBLICA**

Los organismos competentes deben de velar por la salud pública y medio ambiental, teniendo en cuenta los principios de consulta previa e información pública, ejerciendo el derecho de voz de los entes implicados en este procedimiento y siendo de utilidad para el presente estudio.

Según lo dispuesto en el artículo 13 de Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. *Las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.*
2. *La solicitud de información se realizará, según modelo establecido en el Anexo IV, antes de iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento y deberá incluir, al menos, una memoria resumen que contenga información sobre:*
  - a) *Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.*
  - b) *Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.*
  - c) *Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.*
  - d) *Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.*
  - e) *Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.*
  - f) *Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.*
3. *Recibida dicha información, en el plazo de quince días, el órgano competente para emitir el informe de EIS comunicará al solicitante su parecer sobre el alcance, amplitud y grado de especificación de la información que debe contener la valoración de impacto en salud, sin perjuicio de que en fases posteriores de la tramitación y una vez examinada la documentación prevista en el artículo 6, pueda requerir información adicional.*

También se establece la información pública en el artículo 21 sobre Información pública.

1. *La valoración de impacto en la salud presentada por el titular o promotor de la actividad será sometida al trámite de información pública por el órgano ambiental competente, según lo previsto sobre dicho trámite en la normativa que regule el procedimiento de prevención ambiental de que se trate.*
2. *Una vez finalizado el trámite de información pública, el órgano ambiental comunicará al órgano competente en materia de salud pública, en el plazo máximo de diez días, el resultado de los aspectos relacionados directa o indirectamente con la valoración de impacto en salud.*



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD  
“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”



## INDICE

0.	INTRODUCCIÓN.....	5
0.1.	JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE.....	5
0.2.	PROMOTOR.....	6
0.3.	MARCO NORMATIVO.....	6
0.4.	DEFINICIONES.....	6
0.5.	IMPACTO A LA SALUD.....	7
1.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	9
1.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
1.2.	AMBITO DE ACTUACIÓN.....	9
1.3.	CONTENIDO DEL PLAN.....	10
2.	CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.....	31
2.1.	ENTORNO FÍSICO Y MEDIO AMBIENTAL Y SUS RIESGOS.....	31
2.1.1.	ENTORNO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL.....	31
2.1.2.	RIESGOS.....	32
2.2.	PERFIL DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y CALIDAD AMBIENTAL.....	34
2.2.1.	DEMOGRAFÍA.....	34
2.2.2.	SOCIOECONOMÍA.....	41
2.2.3.	VULNERABILIDAD DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.....	47
2.2.4.	CALIDAD AMBIENTAL.....	54
3.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS. 57	
3.1.	CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.....	65
3.2.	MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN CONSIDERANDO LAS POSIBLES MEDIDAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA SALUD.....	66
4.	REDACCIÓN.....	67
5.	ANEXOS.....	69
5.1.	DOCUMENTACIÓN DE APOYO.....	69
5.2.	CARTOGRAFÍA.....	69



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD  
“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”



## 0. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Impacto a la Salud sobre “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)” se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo previsto la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía* y al *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

La Evaluación de Impacto a la Salud (EIS, en adelante) tiene múltiples definiciones, pero, el consenso de Gotemburgo la define como:

“una combinación de procedimientos, métodos y herramientas mediante las que una política, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos en la salud de la población y de su distribución en dicha población. Su principal finalidad es asesorar en la toma de decisiones para maximizar los efectos positivos en salud, reducir razonablemente los negativos y distribuirlos de forma equitativa entre la población”.

Por lo tanto, este EIS es un procedimiento que tiene como objetivo dar visibilidad a los intereses de salud pública en el proceso de toma de decisiones de innovaciones del planeamiento urbanístico que se van a desarrollar. A través de este estudio se va a proceder a evaluar los potenciales efectos del plan sobre la salud de la población y distribución de estas.

Con esto, se pretende promover la equidad de la salud pública y colectiva, anticipándose a los posibles efectos adversos que pueda tener el desarrollo del plan, así como la toma de decisiones en métodos de prevención y mejora para reducir las desigualdades en salud que pudieran resultar de la ejecución de esta.

Con el objetivo claro de mejorar el estilo de vida y bienestar físico y social del municipio de Alcalá de Guadaíra, se hace necesario analizar una serie de factores personales, sociales, demográficos e infraestructurales que puedan estar afectados directa o indirectamente por la modificación puntual de PGOU.

### 0.1. JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE

Esta EIS se encuentra incluida en el *artículo 56* de *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, modificada por *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, indica lo siguiente:

*«1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*

*b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

....

*2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*

.....

*3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:*

.....



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

Por tanto, la modificación puntual que se propone estaría sometido a proceso de cribado, siendo la Consejería competente en materia de Salud la que determine si se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto en la salud.

#### 0.2. PROMOTOR

La entidad promotora de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra es la entidad VISO VISION S.L, con CIF nº B-41679283, con domicilio en Calle Electricistas nº14I, 41.520-EI Viso de Alcor (Sevilla); siendo el redactor de esta Modificación Puntual la arquitecta municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, Nuria Becerril Rangel; y siendo esta VIS elaborada y dirigida por Cristina Molina Molina Licenciada en Ciencias Ambientales, Colegiada nº 985 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA), con domicilio a efecto de notificaciones en Cl. Galeno nº 80 de Armilla (Granada).

#### 0.3. MARCO NORMATIVO

##### Nivel Estatal:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

##### Nivel Autonómico:

- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.
- Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad de Andalucía.
- Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.

#### 0.4. DEFINICIONES

a) Actuaciones: Los planes y programas, los instrumentos de planeamiento urbanístico y las obras, actividades, y sus proyectos, señalados en el artículo 3 del presente decreto.



- b) Áreas urbanas socialmente desfavorecidas: Aquellos espacios urbanos, claramente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en los que se aprecian significativamente problemas de renta, educación, empleo y vivienda. En todo caso las Zonas con Necesidades de Transformación Social definidas en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía serán consideradas áreas urbanas socialmente desfavorecidas.
- c) Determinantes de la salud: Conjunto de factores del medio físico, social y económico en el que trabajan y viven las personas y que inciden en el estado de salud individual y colectiva.
- d) Evaluación del impacto en la salud: Combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, con relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población. La evaluación de impacto en salud integra la valoración y el informe de evaluación de impacto en la salud.
- e) Informe de evaluación del impacto en la salud: Informe emitido por la Consejería competente en materia de salud, sobre la valoración del impacto en la salud realizada a un plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad.
- f) Planes y programas con clara incidencia en la salud: Aquellos cuya implementación podría tener un impacto significativo en la salud y bienestar de las personas, en las condiciones del medio físico, social y económico en el que éstas viven y trabajan e inciden sobre su estado de salud, o en su capacidad para adoptar y mantener hábitos de vida y conductas saludables.
- g) Población vulnerable: Población o grupo de población que, por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica está más expuesta a desarrollar efectos adversos para la salud.

## 0.5. IMPACTO A LA SALUD

La salud es un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. Esta definición fue adoptada por la Organización Mundial de la Salud (Preámbulo de la Constitución de la OMS) en la Conferencia Sanitaria Internacional de Nueva York (1946), fue firmada por los representantes de 61 Estados y entró en vigor en 1948. Posteriormente, la salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). Hay que remarcar que, en esta concepción se considera la salud en sentido positivo e incluye no solo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos.

La LSPA define los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así, los determinantes de salud se dividen en cuatro grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos, y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física, etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (transporte, vivienda, planificación urbana, etc.). Podríamos decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir indirectamente o impactar en éstos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros.



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

La evaluación a priori de una actuación tiene la ventaja de poder identificar y valorar de manera prospectiva los impactos que puede producir en los determinantes (y, a su vez, poder estimar los impactos de éstos en la salud). Por el contrario, cuando el impacto en la salud ya se ha producido, la mayoría de las ocasiones resulta difícil asociar los efectos con las causas que lo han provocado

La agrupación de los determinantes está muy relacionada con la forma en la que queramos analizarlos, siendo de interés saber cómo y de qué forma pueden influir la ejecución de un plan en la salud humana y colectiva de un determinado grupo de población.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ asilamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud). Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.
Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Una vez categorizado los determinantes de salud, tenemos que entender que es un impacto a la salud. Se trata del cambio que una actuación puede inducir en el estado de salud de una comunidad o en alguno de los factores determinantes (arriba descritos) como el medio ambiente, los factores individuales o sociales. También, es de entender que un impacto puede tener carácter negativo y positivo, si, por ejemplo, favorece la accesibilidad a bienes, servicios, empleo, mejora del medio ambiente sobre colectivos más vulnerables o desfavorecidos.

Los motivos de cambiar la ordenación de un municipio mediante una modificación, tiene como objetivo claro la mejora de los servicios y bienes del colectivo social al que representa y por el que vela. Así mismo, una mejora del medio ambiente repercutirá en todos los factores determinantes dentro de este colectivo.



## 1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con fecha 20 de abril de 2021, la entidad VISO VISION S.L., presenta escrito en el que solicita se tramite una modificación puntual del PGOU, que permita la instalación del CENTRO CABECERA DE RED DE TELECOMUNICACIONES DE FIBRA ÓPTICA FTTH (Fibra hasta el hogar), en el local sito en calle General Prim, nº 16. Los terrenos sobre los que se ubica el referido inmueble están clasificados por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado y calificados con uso residencial, resultando de aplicación la ordenanza n.º 4 “mantenimiento de la edificación” grado 1º.

El art. 401.1.b) que regula los usos de equipamientos y servicios públicos que se consideran compatibles en el ámbito del grado 1 de la ordenanza no contempla los usos infraestructurales, por lo que con su redacción actual no es posible implantar la instalación pretendida.

No obstante lo anterior, conforme al art. 398 el ámbito de aplicación de la ordenanza n.º 4 “Mantenimiento de la edificación” corresponde a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva o unifamiliar, es decir, edificios existentes a la entrada en vigor del PGOU, y que, por sus condiciones (básicamente edificabilidad y altura) no se corresponden con las características del resto de ordenanzas.

Efectivamente, el resto de parcelas a calle General Prim, y en todo su entorno cercano, la ordenanza de aplicación es la nº 1 “Edificación entremedianeras”, que resulta el uso y tipología edificatoria características de esta zona del suelo urbano: El art. 369 sobre usos permitidos en la ordenanza nº 1, contempla los usos infraestructurales en planta baja, por lo que no tiene la consideración de uso incompatible en el entorno.

Es por ello que se redacta la propuesta de modificación puntual del PGOU con el objetivo de permitir los equipamientos infraestructurales en la planta baja del grado 1 de la ordenanza nº 4 “Mantenimiento de la edificación”, así como actualizar e interpretar adecuadamente los preceptos contenidos en el articulado de las Normas del PGOU vigente. En algún caso se propone modificar los términos de la redacción para actualizarla a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa; y, en otros casos, por demanda del desarrollo de la actividad ciudadana y su intervención en la imagen urbana, o para la actualización de los conceptos que se desprenden de la legislación de mayor rango o de carácter sectorial, a fin de evitar preceptos obsoletos.

### 1.2. AMBITO DE ACTUACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan General, afecta al SUELO URBANO del municipio de Alcalá de Guadaíra, donde se incluyen las modificaciones del articulado que se proponen.



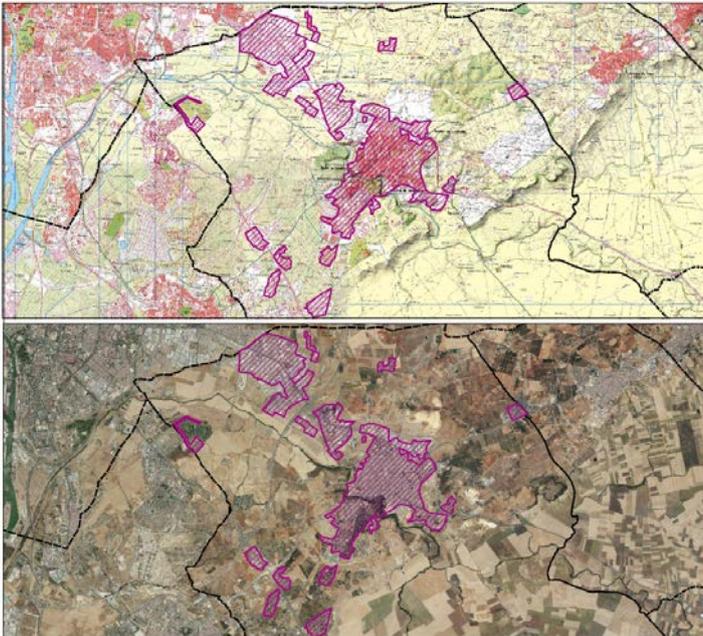


Figura 1. Mapa de emplazamiento  
Fuente: MTN25 raster. Ortofoto PNOA máxima resolución. Centro Nacional de Información Geográfica. Elaboración propia.

### 1.3. CONTENIDO DEL PLAN

A continuación se transcriben los artículos que se han modificado con su redacción ACTUAL, marcando **en rojo el texto suprimido**, seguida del correspondiente MODIFICADO, resaltando **en negrita los nuevos términos introducidos** y, al final de cada uno, la JUSTIFICACIÓN de la que trae causa la modificación correspondiente:

## TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 197. Definición

##### ACTUAL

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de **la zona en que se localice**.

##### MODIFICADO

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de zona **establecidas en el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla**.

**Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de la edificación establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.**



**JUSTIFICACIÓN:** Aclarar, para evitar errores en la interpretación, que los artículos que regulan las condiciones generales de la edificación resultan de aplicación tanto en el suelo urbano como en el urbanizable.

### SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

#### Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.

##### ACTUAL

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

##### MODIFICADO

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.
- 4. Excepcionalmente, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del resto de parámetros de posición de la edificación, podrán superarse los valores de superficie ocupable para favorecer la implantación de edificios de una planta y, consecuentemente, la eliminación de barreras arquitectónicas.**

**JUSTIFICACIÓN:** Posibilitar la exención del cumplimiento de la ocupación máxima permitida en la parcela, siempre y cuando se cumplan el resto de parámetros aplicables, para la eliminación de barreras arquitectónicas, al permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta.

#### Artículo 213. Coeficiente de ocupación.

##### ACTUAL

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que se aplica de aplicación.

##### MODIFICADO

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.



2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**3. Excepcionalmente, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del resto de parámetros de posición de la edificación, podrá superarse dicha ocupación máxima, para favorecer la implantación de edificios de una planta y, consecuentemente, la eliminación de barreras arquitectónicas.**

JUSTIFICACIÓN: Con el mismo objetivo del artículo anterior, posibilitar la exención del cumplimiento de la ocupación máxima permitida en la parcela, siempre y cuando se cumplan el resto de parámetros aplicables, para la eliminación de barreras arquitectónicas, al permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta.

#### Artículo 214. Superficie libre de parcela.

##### ACTUAL

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Cuando las condiciones particulares de aplicación permitan la ejecución de construcciones auxiliares o instalaciones en la superficie libre de la parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, para la salvaguarda de las condiciones generales de estética, una separación mínima al lindero, a fin de materializar en dicha franja una pantalla de carácter vegetal que disminuya el impacto visual.

##### MODIFICADO

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Cuando las condiciones particulares de aplicación permitan la ejecución de construcciones auxiliares o instalaciones en la superficie libre de la parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, para la salvaguarda de las condiciones generales de estética, una separación mínima al lindero, a fin de materializar en dicha franja una pantalla de carácter vegetal que disminuya el impacto visual.

**Siempre y cuando la ordenación pormenorizada no lo prohíba expresamente, en la superficie libre de parcela se permiten elementos secundarios en las condiciones definidas en el art. 391 de las Normas Urbanísticas, aplicando el grado por asimilación, en función de la superficie mínima de parcela.**

JUSTIFICACIÓN: En el sentido del texto introducido, permitir el desarrollo de construcciones auxiliares o instalaciones en los espacios libres de parcelas en tipologías de ciudad jardín, en los casos en los que no se hayan previsto en la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento de desarrollo, y siempre y cuando no lo prohíba expresamente.

#### SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

#### Artículo 216. Superficie edificada por planta.

##### ACTUAL

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.





citada superficie, cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 267, apartado 2.

4. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. Sin perjuicio de lo señalado en los puntos anteriores los cuerpos volados y los espacios exteriores cubiertos, tales como terrazas, **porches**, miradores u otros, computarán en las siguientes proporciones:

- Balcones y balconadas, no computan.
- Terrazas salientes y entrantes en fachada con profundidad no superior a 1 m, no computan.
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén abiertos en al menos la mitad de su perímetro, cincuenta por ciento (50%).
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén cerrados en más de la mitad de su perímetro, cien por cien (100%).
- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).

6. Las plantas bajo rasante no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como garajes, instalaciones, trasteros o almacenes afectos a los usos del edificio, ni cuando se trate de piezas de viviendas unifamiliares.

**JUSTIFICACION:** Regular las condiciones que se aplican para el cómputo de edificabilidad conforme a la práctica real, permitiendo la ejecución de elementos auxiliares vinculados al disfrute del espacio libre en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad máxima permitida.

## CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas

#### ACTUAL

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.



4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.
5. En los terrenos cuya rasante natural tenga una pendiente pronunciada, se permitirá el escalonamiento de la edificación, de acuerdo con el siguiente criterio:
- Las distintas plataformas que se creen, que tendrán la consideración de planta baja, deberán quedar por debajo de la línea paralela a la rasante **natural** trazada a uno con cincuenta (1'50) metros sobre la misma.
  - En ningún punto de la edificación se superará la altura máxima permitida, medida desde la rasante **natural** del terreno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 227 de estas normas.

### MODIFICADO

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
  - Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.
4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.
5. En los terrenos cuya rasante natural tenga una pendiente pronunciada, se permitirá el escalonamiento de la edificación, de acuerdo con el siguiente criterio:
- Las distintas plataformas que se creen, que tendrán la consideración de planta baja, deberán quedar por debajo de la línea paralela a la rasante **virtual** trazada a uno con cincuenta (1'50) metros sobre la misma.
  - En ningún punto de la edificación se superará la altura máxima permitida, medida desde la rasante **virtual** del terreno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 227 de estas normas.

**Entendiéndose por rasante virtual la línea que une la rasante media del lindero frontal de la parcela, con la del vial por el que se accede al inmueble con el que linda por su testero.**

**JUSTIFICACION:** Matizar la rasante a tener en cuenta para la ordenación de volúmenes resultante de un escalonamiento de la edificación, para permitir una adaptación topográfica real, sobretudo en el caso de nuevas urbanizaciones, en las que la apertura de nuevos viarios haya supuesto una modificación sustancial de las cotas originarias del terreno.

### Artículo 227. Construcciones por encima de la altura



## ACTUAL

1. Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Cuando resulte un espacio habitable bajo la misma, la altura libre deberá cumplir los mínimos establecidos para el uso al que se destine.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, los elementos de cubrición de patios definidos en el artículo 244, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

MODIFICADO

1. Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Cuando resulte un espacio habitable bajo la misma, la altura libre deberá cumplir los mínimos establecidos para el uso al que se destine.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, los elementos de cubrición de patios definidos en el artículo 244, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Antepechos, **pretil**, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- e) Los paneles de captación de energía solar, **que podrán situarse en cualquier posición dentro de la cubierta del edificio con las siguientes limitaciones:**
  - **Cuando se sitúen sobre estructuras, su altura máxima no podrá sobrepasar los 1,80 m y se colocarán a más de 4 m de la alineación de fachada.**



- **En ciudad jardín podrán situarse sobre la cubierta de la edificación principal o de los elementos secundarios no alineados a vial.**

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

**JUSTIFICACION:** Para la salvaguarda de la estética urbana, aclarar las condiciones de implantación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, y evitar situaciones en primera crujía, visibles desde la vía pública.

#### Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

##### ACTUAL

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva, la dimensión del saliente y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, **con vuelo inferior a 1 m**, cuya longitud supera en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos.
- c) **c)** Se entiende por cierro el saliente de longitud igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
- d) **d)** Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- e) Se entiende por mirador el vuelo de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada conforme se señala en el art. 216

3. **Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:**

**La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.**

**Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo un (1) metro.**

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.



4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

#### MODIFICADO

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva, la dimensión del saliente y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, cuya longitud supera en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos, **con dimensión de saliente inferior a 1 m.**
  - c) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
  - d) Se entiende por cierro el saliente de longitud igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
  - e) Se entiende por mirador el vuelo de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
  - f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada conforme se señala en el art. 216
3. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.
4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

**JUSTIFICACION:** Ordenar las definiciones de cuerpos salientes, para mejorar su comprensión, así como limitar las condiciones respecto de la alineación exterior a la zona centro, trasladando los apartados a) y b) del punto 3 al artículo 366, para flexibilizar soluciones en el resto de zonas.

## CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS

### SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Artículo 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano



## ACTUAL

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables
2. En plantas bajo rasante sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

En caso de que el cambio de uso de una planta sótano, en aplicación de lo dispuesto en el art. 216, suponga exceso de edificabilidad respecto del máximo permitido, la discrepancia con la normativa tendrá la consideración de no sustancial a efectos de su legalización.

## MODIFICADO

### **Artículo 239. Piezas habitables en plantas bajo rasante**

1. **En plantas bajo rasante sólo se autorizará la instalación de locales habitables siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad, y se destinen a usos no residenciales o bien se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar.**
2. En caso de que el cambio de uso de una planta sótano, en aplicación de lo dispuesto en el art. 216, suponga exceso de edificabilidad respecto del máximo permitido, la discrepancia con la normativa tendrá la consideración de no sustancial a efectos de su legalización.

JUSTIFICACION: Aclarar las dudas que surgen en la aplicación del artículo, por contradicción existente en la redacción actual de los puntos 1 y 2, estableciendo las condiciones de implantación de piezas habitables en plantas bajo rasante .

## **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

### Artículo 275. Fachadas

## ACTUAL

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
5. **No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de uno con veinte (1,20) metros con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas.** Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.



6. Se prohíbe el uso de azulejos en fachada.

#### MODIFICADO

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

5. **Sólo** se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de uno con veinte (1,20) metros con placas de piedra, mármol o similares, **cuando quede garantizada mediante certificado técnico la ausencia total de desprendimiento y, por consiguiente, riesgo para los viandantes. Condición que se exigirá igualmente cuando se utilicen** piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares,.

6. Se prohíbe el uso de azulejos en fachada.

JUSTIFICACION: Introducir en la norma la exigencia de certificado técnico para el uso de revestimientos de piedra, mármol o similares por encima de una altura de 1,20 m.

#### Artículo 281. Vuelos

#### ACTUAL

1. En edificación entre medianeras, el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros.

2. Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.

3. Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.

4. No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle.

#### MODIFICADO

1. En edificación entre medianeras, el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros.

**Excepto en el ámbito delimitado en al art. 366, en el resto de calles de más de 10 m de sección, el saliente podrá alcanzar 1 m, siempre y cuando el acerado tenga al menos 2 m de anchura.**



2. Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.
3. Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.
4. No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle.

**JUSTIFICACION:** Conforme al texto introducido, permitir vuelos mayores en calles con sección suficiente, fuera del ámbito del centro urbano.

#### Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada

##### ACTUAL

1. El cerramiento **de las parcelas a vías o espacios libres públicos** deberá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de 40 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura **máxima** de doscientos (200) centímetros, prohibiéndose expresamente los elementos de malla de simple torsión o malla de gallinero.

b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible **que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.**

**2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos (200) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.**

**3. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.**

4. En ningún caso se permitirá remate de cerramientos con elementos que puedan lesionar a personas o animales (vidrios, etc.).

**5. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:**

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

##### MODIFICADO

1. El cerramiento en **edificación abierta** deberá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de 40 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura de doscientos (200) centímetros, prohibiéndose expresamente los elementos de malla de simple torsión o malla de gallinero.



- b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible de dos (2) metros **de altura**.
2. En ningún caso se permitirá remate de cerramientos con elementos que puedan lesionar a personas o animales (vidrios, etc.).
3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
- b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.
4. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

JUSTIFICACION: Igualar la solución de cerramientos en alineación exterior y linderos, homogeneizando la tipología.

## TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos

##### ACTUAL

1. En el ámbito delimitado gráficamente en el plano adjunto y literalmente en el siguiente punto se establecen condiciones estéticas de fachadas más restrictivas así como limitaciones de usos, que las reguladas con carácter general y que afectan parcialmente a los ámbitos de las Ordenanzas 1,2,4,5 y 7. Dichas condiciones son las que se determinan en los puntos 3 y siguientes de este artículo.
2. El límite se inicia en el norte por la calle Zacatín, continuando por las calles Barrio Nuevo, Telmo Maqueda, Plaza San Telmo, Lassaleta, Plaza del Comercio, Párroco Juan Otero, Padre Flores, Juan Pérez Díaz, Mairena, Avenida Antonio Mairena, Bailén, San Francisco y sigue por el límite del suelo urbano de la ciudad con el río Guadaíra hasta la carretera de Sevilla a Alcalá, continuando por las calles Duquesa de Talavera, San José, Gestoso, Plaza de España, Doctor Roquero, Camero, Cancionera, José Zorrilla y A. Vives, concluyendo en la calle Zacatín. En dicho ámbito se incluyen las parcelas que tengan frente a dichas calles así como las parcelas de esquina.
3. En las nuevas actuaciones edificatorias no se admiten soportales, así como tampoco los patios de luces abiertos a la calle o espacio libre de uso público, salvo en las excepciones señaladas en el artículo 371 y siempre que exista un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.
4. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, cierros y miradores tradicionales, en ningún caso cerrados, aunque solo lo sean lateralmente, con las dimensiones que se establecen en los artículos 231 y 281 de estas Normas y, además, con las siguientes condiciones:



- a) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales.
- b) Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.
- c) El ancho del vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.

5. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas reflejará la división parcelaria existente.

6. El acabado de las fachadas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.
- b) Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
- c) Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares. Quedan expresamente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el párrafo anterior.
- d) Los herrajes de protección, en el caso de los balcones y miradores, no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
- e) Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos deberán acabarse preferentemente en ladrillo visto o enfoscado y pintado en blanco o en tonos grises, blancos o marrones. En planta baja, siempre que se destine a uso no residencial, podrán admitirse acabados de cualquier tipo que los Servicios Técnicos Municipales consideren adecuados, debiendo cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en el art. 275 de estas normas.
- f) Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. El resto de los huecos de una fachada podrán estar asimismo enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En ambos casos, los recercos deberán estar acabados en ladrillo visto o enfoscados y pintados preferentemente en tonos grises, blancos o marrones.
- g) Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas en colores que no distorsionen la imagen urbana, quedando expresamente prohibidos los brillantes citados en el apartado c) anterior. Excepcionalmente, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá admitirse el acabado de ladrillo cara vista en la totalidad de la fachada.

7. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la formación de la cubierta deberá realizarse con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar.

8. Se prohíbe expresamente el establecimiento de Comercio No Especializado en todas sus Categorías.

9. De forma adicional, la implantación de Comercio Especializado requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Técnico que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Respecto de la superficie de venta definirá las características que configuran su singularidad o imagen, debiendo incidir en aspectos tales como:
  - Estética del local: elementos de decoración, iluminación, texturas, color, etc.
  - Segmentación del espacio en función de la línea de productos y, en su caso, gamas.
  - Etiquetado de los productos ofertados, que no podrán exponerse en el propio soporte de transporte.
- b) Venta asistida.



- c) Escaparate en fachada, donde queden realizados los elementos de diseño del mismo.
- d) Diseño de la Marca o Imagen del comercio.

### MODIFICADO

1. En el ámbito delimitado gráficamente en el plano adjunto y literalmente en el siguiente punto se establecen condiciones estéticas de fachadas más restrictivas así como limitaciones de usos, que las reguladas con carácter general y que afectan parcialmente a los ámbitos de las Ordenanzas 1,2,4,5 y 7. Dichas condiciones son las que se determinan en los puntos 3 y siguientes de este artículo.

2. El límite se inicia en el norte por la calle Zacatín, continuando por las calles Barrio Nuevo, Telmo Maqueda, Plaza San Telmo, Lassaleta, Plaza del Comercio, Párroco Juan Otero, Padre Flores, Juan Pérez Díaz, Mairena, Avenida Antonio Mairena, Bailén, San Francisco y sigue por el límite del suelo urbano de la ciudad con el río Guadaira hasta la carretera de Sevilla a Alcalá, continuando por las calles Duquesa de Talavera, San José, Gestoso, Plaza de España, Doctor Roquero, Camero, Cancionera, José Zorrilla y A. Vives, concluyendo en la calle Zacatín. En dicho ámbito se incluyen las parcelas que tengan frente a dichas calles así como las parcelas de esquina.

3. En las nuevas actuaciones edificatorias no se admiten soportales, así como tampoco los patios de luces abiertos a la calle o espacio libre de uso público, salvo en las excepciones señaladas en el artículo 371 y siempre que exista un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

4. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, cierros y miradores tradicionales, en ningún caso cerrados, aunque solo lo sean lateralmente, con las dimensiones que se establecen en los artículos 231 y 281 de estas Normas y, además, con las siguientes condiciones:

- a) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales.
- b) Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.
- c) El ancho del vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.
- d) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.**
- e) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo un (1) metro.**

5. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas reflejará la división parcelaria existente.

6. El acabado de las fachadas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.
- b) Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
- c) Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares. Quedan expresamente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el párrafo anterior.
- d) Los herrajes de protección, en el caso de los balcones y miradores, no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
- e) Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos deberán acabarse preferentemente en ladrillo visto o enfoscado y pintado en blanco o en tonos grises, blancos o marrones. En planta baja,



siempre que se destine a uso no residencial, podrán admitirse acabados de cualquier tipo que los Servicios Técnicos Municipales consideren adecuados, debiendo cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en el art. 275 de estas normas.

- f) Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. El resto de los huecos de una fachada podrán estar asimismo enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En ambos casos, los recercos deberán estar acabados en ladrillo visto o enfoscados y pintados preferentemente en tonos grises, blancos o marrones.
- g) Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas en colores que no distorsionen la imagen urbana, quedando expresamente prohibidos los brillantes citados en el apartado c) anterior. Excepcionalmente, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá admitirse el acabado de ladrillo cara vista en la totalidad de la fachada.

7. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la formación de la cubierta deberá realizarse con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar.

8. Se prohíbe expresamente el establecimiento de Comercio No Especializado en todas sus Categorías.

9. De forma adicional, la implantación de Comercio Especializado requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Técnico que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Respecto de la superficie de venta definirá las características que configuran su singularidad o imagen, debiendo incidir en aspectos tales como:
  - Estética del local: elementos de decoración, iluminación, texturas, color, etc.
  - Segmentación del espacio en función de la línea de productos y, en su caso, gamas.
  - Etiquetado de los productos ofertados, que no podrán exponerse en el propio soporte de transporte
- b) Venta asistida.
- c) Escaparate en fachada, donde queden realizados los elementos de diseño del mismo.
- d) Diseño de la Marca o Imagen del comercio.

**JUSTIFICACION:** En el sentido de lo señalado en el art. 281, limitar las condiciones respecto de la alineación exterior a la zona centro, trasladando los apartados a) y b) del punto 3 al artículo 366, para flexibilizar soluciones en el resto de zonas.

## CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN

### SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 391. Posición de la edificación

#### ACTUAL

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores

Grado 1 : tres (3) metros

Grados 2 y 3: seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.



2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: cinco (5) metros.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2 y el 4% en el grado 3. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297.

5. En el grado 1 se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su una anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art. 392.

#### MODIFICADO

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los valores **señalados en el punto siguiente, salvo en el frente de la parcela para el que se establece un retranqueo igual o superior a:**

Grado 1 : tres (3) metros.



Grados 2 y 3: seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: cinco (5) metros.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2 y el 4% en el grado 3. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297.

5. En el grado 1 se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbrera más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su una anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art. 392.

**JUSTIFICACION:** Mantener una mayor separación respecto de la alineación exterior, respecto del frente por el que se produce el acceso a la parcela, de formas que en parcelas con frente a varias vías, el resto de retranqueos tengan la consideración de linderos laterales, para evitar áreas de movimiento de la edificación “tubos”.



## CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

#### Artículo 401. Usos compatibles

##### ACTUAL

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

##### 1. Grado 1:

###### a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e **infraestructurales** no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

##### 2. Grado 2:

###### a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

##### 3. Grado 3:

###### a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

##### 4. Grado 4:

###### a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados útiles.



**MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**  
**“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”**

- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.

**MODIFICADO**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

1. Grado 1:

a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. Grado 2:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

3. Grado 3:

a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

4. Grado 4:

a) Productivo:

- Hospedaje



**MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**  
**“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”**

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
  - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.

JUSTIFICACION: Permitir los usos infraestructurales en planta baja de edificios en el ámbito del grado 1 de la ordenanza, por no considerarse uso prohibido, al tratarse de un uso compatible en el característico de las zonas de suelo urbano en las que se inserta.



## 2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO

La caracterización de la población y su entorno es un feed-back recíproco, las actuaciones antrópicas ejercen presiones sobre el medio ambiente y este reacciona a estas presiones bien en detrimento de la salud o bien en mejorarla, esto dependerá de las actuaciones que un colectivo genere sobre ellas.

En esta categoría se pretende poner de manifiesto todo aquel elemento que tiene incidencia directa o indirectamente sobre la salud colectiva. Es por ello que se describe la situación previa al plan sometido a estudio, analizando el entorno físico, sus riesgos naturales, características socioeconómicas del municipio y la ciudadanía y las infraestructuras de este municipio.

### 2.1. ENTORNO FÍSICO Y MEDIO AMBIENTAL Y SUS RIESGOS

#### 2.1.1. ENTORNO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL

El término municipal de Alcalá de Guadaíra se encuentra a 16 kilómetros de Sevilla, una distancia que la enmarca en el área metropolitana de Sevilla. La extensión geográfica es de 284,6 hectáreas, y los límites geográficos de su término son Sevilla al Norte, Dos Hermanas al Oeste, Alcalá de Guadaíra y Los Molares al Sur y Mairena del Alcor, Carmona y Arahal al Este.

El **relieve** del término municipal de Alcalá presenta pocas elevaciones y de escasa altura, siendo los dos accidentes más significativos el río Guadaíra -que atraviesa todo el término del sur al norte- y Los Alcores.

El 95% del término municipal se encuentra en una cota inferior a los 100 m.s.n.m. y pendientes menores del 2%, siendo más elevadas al Este del municipio en Los Alcores y en los encajamientos de los cauces, sobre todo del río Guadiana a su paso por el núcleo de población.

**Geológicamente**, el término municipal de Alcalá de Guadaíra se encuadra desde el punto de vista geológico-estructural en el sector más occidental de las Cordilleras Béticas, y más concretamente en las áreas más extensas de la Zona Subbética, estando limitando al Oeste por la depresión del Valle del Guadalquivir. A grandes rasgos, se puede considerar que el suelo urbano está asentado sobre depósitos postorogénico del Mioceno superior y Plioceno (margas y arenas), y aluvial reciente perteneciente al cuaternario (arenas, limos, gravas, arcillas y cantos).

Con respecto a la **geomorfología**, en el municipio de Alcalá de Guadaíra se diferencian cuatro dominios geomorfológicos: sistema fluvial, sistema estructural-denudativo, sistema denudativo y sistema gravitacional.

El suelo urbano en el municipio se asienta principalmente es el sistema estructural –denudativo. Se trata de depósitos de materiales consolidados y los relieves tabulares mono y aclinales, generados por la regresión del mar.

En los suelos más al norte encontramos el sistema fluvial generado por procesos de erosión-acumulación, causado por la red hidrográfica que recorre el municipio y sobre todo vinculada al río Guadiana. Se trata de terrazas las cuales reflejan el encajonamiento de la red fluvial actual.

Según el **Mapa de suelos de Andalucía**, el suelo urbano se asienta sobre diferentes tipos de suelo, pero principalmente Regosoles calcáreos; cambisoles cálcicos con inclusiones de litoles; y Luvisoles cálcicos cambisoles cálcicos; luvisoles crómicos; regosoles calcáreos, aunque actualmente han perdido su característica al encontrarse urbanizado.



**Hidrográficamente**, la zona de estudio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, dentro de la subcuenca del Guadaira. El principal elemento de la red de drenaje del entorno lo constituye el río Guadaíra, el cual atraviesa el núcleo urbano. En general la permeabilidad es alta.

El Sector se asienta sobre el **acuífero de Sevilla-Carmona**, el cual, en función de su litología, se pueden diferenciar tres acuíferos: Terraza media, Terraza antigua y Calcarenitas de Carmona (donde se localiza la zona de estudio). En todos los caso son acuíferos detríticos, permeables por porosidad, aunque en el caso de las calcarenitas, es importante la permeabilidad por fisuración. Todos los acuíferos están conectados entre sí y tienen carácter libre.

En casi todos los acuíferos la permeabilidad es alta, aunque al no tener un espesor saturado suficiente la transmisividad no es elevada.

Aunque la calidad es algo deficiente, las aguas pueden ser consideradas para abastecimiento urbano y en la mayoría de las zonas puede ser utilizada para riego. La problemática que existe en la zona es que el acuífero de las Calcarenitas de Carmona se encuentra al límite de la sobreexplotación y que el principal riesgo de contaminación lo constituyen las prácticas agrícolas

El clima de Alcalá de Guadaíra puede clasificarse como **Mediterráneo templado-cálido con influencias oceánicas**, siendo los rasgos climáticos que caracterizan el área: coincidencia estival de altas temperaturas y ausencia de lluvias; influencia húmeda atlántica que penetra a través del valle del Guadalquivir y se traduce en suavización climática; rasgos de cierta continentalización que se traduce en mayor amplitud térmica, aumento de la temperatura media y alargamiento del periodo seco; y formas de relieve suavemente onduladas con escasa influencia microclimática.

Con respecto a la **vegetación**, al tratarse de suelo urbano que se encuentra transformado, carece de vegetación. La **fauna** que podemos encontrar es la propia de las zonas urbanas, y por tanto el **paisaje** es un paisaje urbano, con zonas urbanas, redes de caminos, redes eléctricas y edificaciones urbanas.

En el núcleo de Alcalá de Guadaíra encontramos el **Monumento natural Ribera del Guadaíra** incluido dentro de la Red de Espacios Naturales de Andalucía (RENPA).

## 2.1.2. RIESGOS

### RIESGO DE EROSIÓN

Las áreas más susceptibles son aquellas que han sido desprovistas de la cobertura vegetal y donde las prácticas de cultivo inadecuadas han favorecido el arrastre de materiales, especialmente tras episodios de lluvias torrenciales.

La zona de estudio se considera con una susceptibilidad baja de erosión, excepto en los alrededores del río Guadaíra donde llega a ser alta y muy alta. La erosividad a la lluvia se considera moderadamente alta.

En nuestro caso, al encontramos en un suelo urbano el riesgo de erosión es nulo.

### RIESGO POR INCENDIOS



Los incendios forestales crean en ocasiones graves situaciones de riesgo y catástrofe con las consiguientes repercusiones negativas sobre la población y el medio ambiente. En el municipio predominan los cultivos, siendo las zonas forestales escasa, por lo que presenta un riesgo muy bajo de incendio en todo el municipio

## **RIESGO DE INUNDACIÓN**

En el *Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002)* en su Anexo IV establece un inventario de puntos de riesgo, encontrándonos tres puntos de riesgo en el núcleo de Alcalá de Guadaíra en arroyo San Benito, Río Guadaíra y arroyo Cerezo, con riesgos B, C y B (de una escala de A a D). Además, según el Mapa de caracterización de riesgo por municipio, Alcalá de Guadaíra presenta un riesgo alto.

Po otro lado, debido a las características del sustrato y el relieve, el municipio puede verse afectado por riesgo de encharcamiento.

## **RIESGO SÍSMICO**

El riesgo sísmico es aquel es la probabilidad de que se produzca un evento sísmico, conjunto a las variables de vulnerabilidad de las construcciones y de la sociedad. Dado que no es materia de estudio en este análisis evaluar el riesgo sísmico, pero dada las condiciones del Plan Propuesto destinado a edificación, se procede a evaluar la zona de estudio con los mapas de sismicidad existentes elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME) y la normativa sismorresistente.

En Andalucía la peligrosidad derivada de la actividad sísmica es elevada debido a que se ubica en la zona de contacto de las placas eurosiberianas y africana (coincidiendo con el eje de las cadenas béticas) y a la falla activa Azores-Gibraltar en el Atlántico. Sin embargo, las posibilidades de Alcalá de Guadaíra de verse afectada por seísmos son media por el distanciamiento de dichas estructuras tectónicamente activas.

El *Mapa de Riesgos Sísmicos de España del Servicio Nacional de Sismología* del IGME establece que el municipio de Alcalá de Guadaíra presenta una intensidad sísmica: intensidad baja (isostasia VI).

En el *Anejo 1 del Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSR-02)* se indican los valores correspondientes a Alcalá de Guadaíra de aceleración sísmica básica (ab) es 0,06 y del coeficiente de contribución (k) es 1,1.

En esta norma se plasman medidas preventivas muy importantes que deberían ser recogidas en el planeamiento urbanístico, como:

- No modificar en exceso la topografía local (el relieve).
- Evitar el hacinamiento de edificios que impida el choque por vibración.
- Edificar preferiblemente en zonas planas. Evitar las edificaciones en zonas próximas a taludes.
- Edificar sobre sustratos coherentes. Evitar suelos arenosos o húmedos. En suelos blandos los edificios deben ser bajos y no muy extensos.
- Edificios simétricos y equilibrados en cuanto a masa, altura y rigidez.

## **MOVIMIENTOS DEL TERRENO**



Según el *mapa de Movimientos del Terreno de España a escala 1:1.000.000*, la zona no presenta sometida a movimientos del terreno.

## SEQUÍA

La sequía es un riesgo que aparece en esta zona como consecuencia del clima mediterráneo, que se caracteriza por tener generalmente un volumen escaso de precipitaciones, que además es muy irregular.

La sequía supone un elevado riesgo en todo el sur peninsular, pues éste requiere de un suministro constante de agua para satisfacer sus necesidades tanto agrícolas como humanas. Por un lado, encontramos una sustitución paulatina pero continuada de los cultivos tradicionales de secano por los de regadío, lo cual supone un importantísimo incremento del uso de las aguas subterráneas. Por otro, nos encontramos ante un incremento de la población, tanto de la habitual como de la esporádica (turismo).

Existen ejemplos recientes de periodos de sequía en los que el suministro de agua potable se vio restringido.

## 2.2. PERFIL DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y CALIDAD AMBIENTAL

El objetivo de esta fase es caracterizar la población que pueda verse afectada por la modificación puntual planteada.

En primer lugar, cabe destacar que se entiende por población potencialmente afectada (a efectos de caracterización), como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia de la implementación del planeamiento. Es por ello que, dado que la modificación puntual propuesta versará sobre el suelo urbano, la población afectada será toda la población del municipio.

### 2.2.1. DEMOGRAFÍA

La población en Alcalá de Guadaíra asciende a 75.546 habitantes en el año 2021. Algunos datos poblacionales interesantes del municipio, obtenidos del SIMA son:

- Población : Hombres (2021): 37.521 habitantes
- Población: Mujeres (2021): 38.025 habitantes
- Población en el núcleo urbano (2021): 74.232 habitantes
- Población en diseminado (2021): 1.314 habitantes
- Población menor de 20 años (2021): 23,8 %
- Población mayor de 65 años (2021): 15,8 %
- Variación relativa de la población en diez años (2011-2021) 3,8 %
- Población extranjera (2021): 1.600 habitantes
- Principal procedencia de los extranjeros (2021): Marruecos
- Emigrantes (2020): 1.667 habitantes
- Inmigrantes (2020): 1.796 habitantes
- Nacidos vivos por residencia materna (2020): 571 habitantes



- Fallecidos por lugar de residencia (2020): 555 habitantes
- Matrimonios por lugar donde fijan la residencia (2020): 135 matrimonios.

Actualmente la densidad de población en Alcalá de Guadaíra es de 264,67 habitantes por Km<sup>2</sup>. Esto es perjudicial dado que la población es más vulnerable ante brotes de enfermedades, islas de calor, y población marginal.

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

La evolución de la población de Alcalá de Guadaíra ha tenido una evolución creciente en prácticamente todo el siglo XX, pero sobre todo en los últimos años.

El área metropolitana de Sevilla ha registrado uno de los mayores crecimientos de población en la fase final del siglo XX, y, paralelamente, una más vigorosa consolidación de ciudades de medio tamaño, destacando en este aspecto las ciudades de Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra. Así, Alcalá se ha mantenido en el grupo de cabeza de los municipios que más han concentrado el crecimiento en el conjunto del área metropolitana.

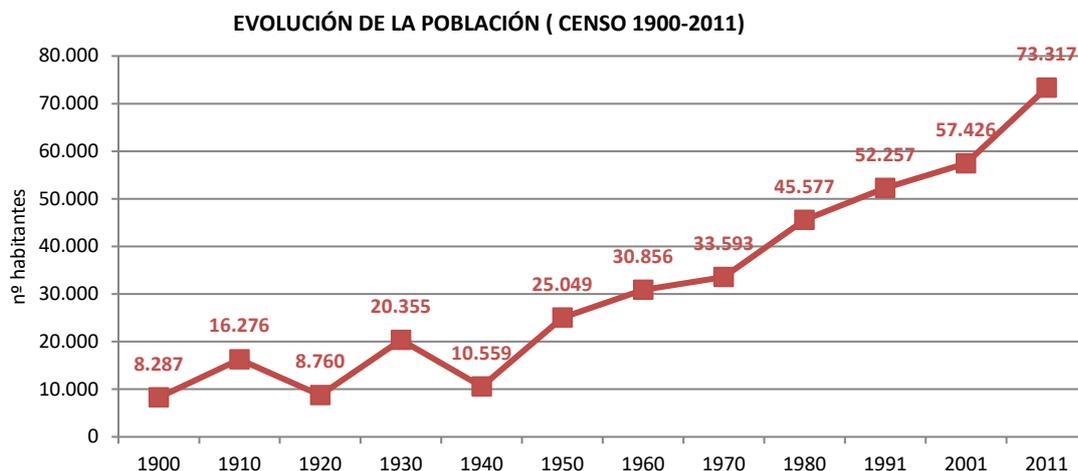


Figura 2. Evolución de la Población del municipio de Alcalá de Guadaíra (Censo 1900-2011)  
Fuente: SIMA. Elaboración propia.

Respecto a la evolución más reciente de la población en los últimos 10 años, destaca el constante crecimiento de la población, la cual tiende a la estabilización en los últimos años.



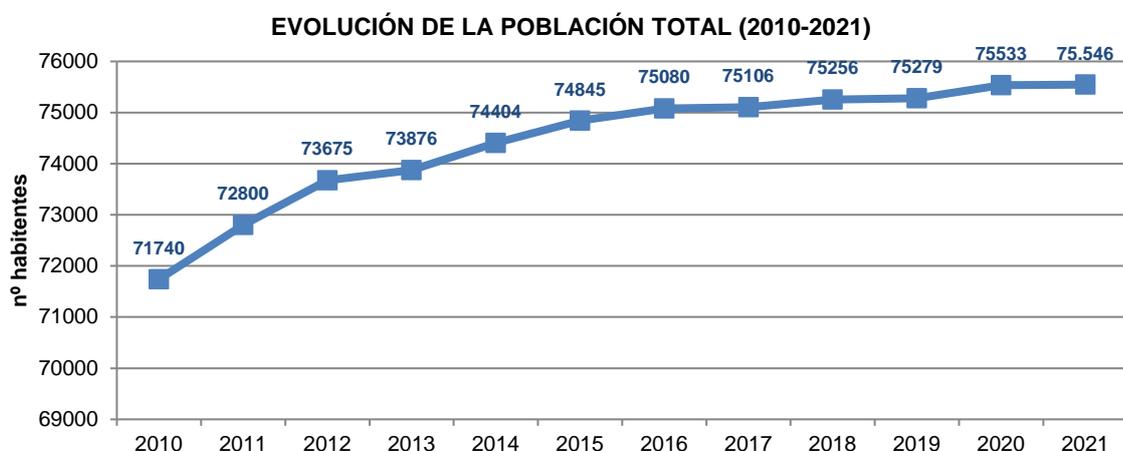


Figura 3. Evolución de la Población total del municipio de Alcalá de Guadaíra (año 2009-2020)  
Fuente: SIMA. Elaboración propia.

En los últimos años se ha producido el desarrollo de la segunda residencia, ligada al ocio de los habitantes de las ciudades del área metropolitana, además del desarrollo de la primera residencia, generalmente imitando el modelo de la vivienda de recreo urbana, en las áreas más favorecida por el sistema de comunicaciones por carretera. Así, el poblamiento permanente en lo que fue “medio rural” registra una constante revitalización con el flujo de entrada proveniente de relocalizaciones residenciales en el ámbito metropolitano. Ahora el carácter de las ocupaciones que se registran ya no es el aprovechamiento de los recursos primarios del territorio, sino que progresivamente hay que considerar estos espacios como entramado funcional metropolitano

## POBLACIÓN POR ENTIDAD

Según el Nomenclátor de población del 2021, Alcalá de Guadaíra cuenta con 5 entidades de población, que en su conjunto agrupan a 17 núcleos secundarios, además de su correspondiente área de diseminados. Se identifica como un “área habitable del término municipal claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión”, en la cual, además de núcleos de población, existe población que habita en diseminado. Es decir, un área se considera habitable cuando existen en la misma vivienda habitada o en condiciones de serlo y sus edificaciones y viviendas pueden ser perfectamente identificadas sobre el terreno.

DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN EN ENTIDADES SINGULARES MUNICIPIO DE ALCALÁ DE GUADAIRA		
ENTIDAD SINGULAR		AÑO 2021
EL ACEBUCHAL	La Alegría	171
	El Eucaliptal	300
	La Galvana	252
	Huerto San Antonio y San Vicente	151
	El Magistrado	94
	El Nevero	264



**MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**  
**“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)”**

<b>DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN EN ENTIDADES SINGULARES MUNICIPIO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA</b>		
<b>ENTIDAD SINGULAR</b>	<b>AÑO 2021</b>	
	El Regidor	132
	Torrequinto	474
	Urbanización Residencial Sevilla-Golf	1.128
	Diseminado	809
	<b>Total</b>	<b>3.775</b>
ALCALÁ DE GUADAÍRA	Alcalá de Guadaíra	68.733
	Diseminado	31
	<b>Total</b>	<b>68.733</b>
GANDUL-MARCHENILLA	Huerta del Cura	70
	La Lapa	206
	Diseminado	27
	<b>Total</b>	<b>303</b>
LA SOLEDAD	Barriada La Liebre	520
	Las Encinas	251
	San Rafael	780
	Santa Genoveva	243
	Diseminado	291
	<b>Total</b>	<b>2.085</b>
EL JUNCO	Las Tijanas	36
	Diseminado	156
	<b>Total</b>	<b>427</b>

Tabla 1. Distribución de la población en entidades singulares. Municipio de Alcalá de Guadaíra (año 2021)  
Fuente: SIMA. Elaboración propia

Cabe destacar en este aspecto que el grueso de la población del municipio se agrupa en el núcleo de población de Alcalá de Guadaíra, en la trama urbana. Además, la población considerada como más vulnerable, comprendida entre los rangos de edad de menos de 15 años y más de 65, se encuentra ampliamente distribuida por toda la trama urbana.



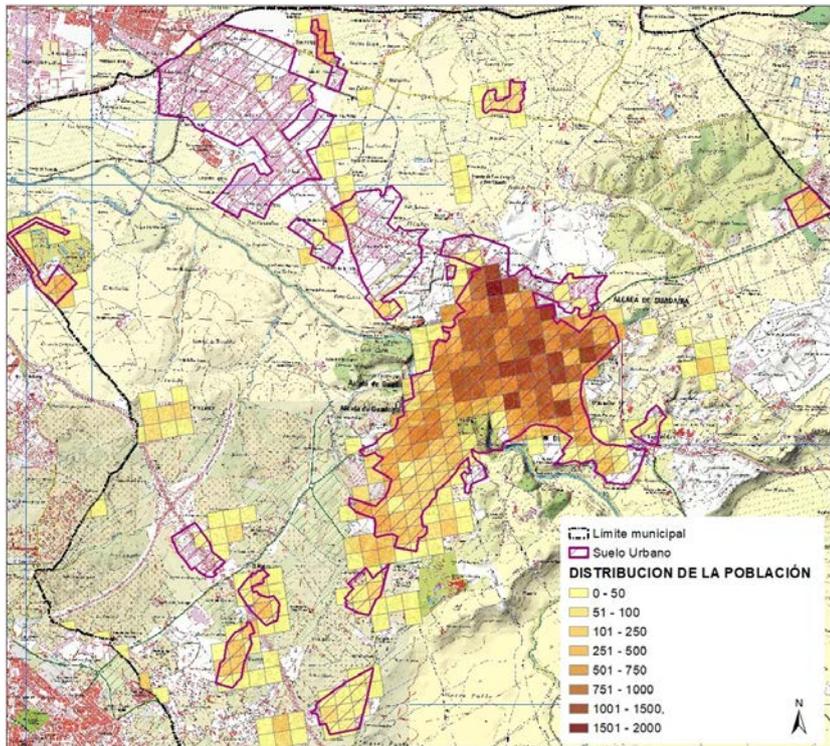


Figura 4. Distribución espacial de la población.

Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019. Instituto de estadística y cartografía de Andalucía. Elaboración propia

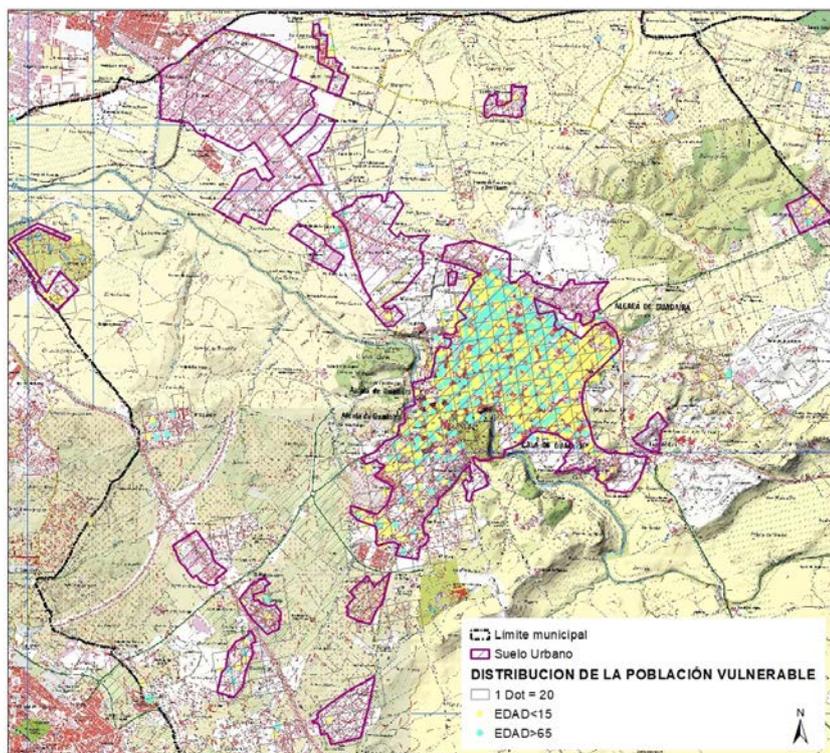


Figura 21. Distribución espacial de la población vulnerable.

Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019. Instituto de estadística y cartografía de Andalucía. Elaboración propia



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

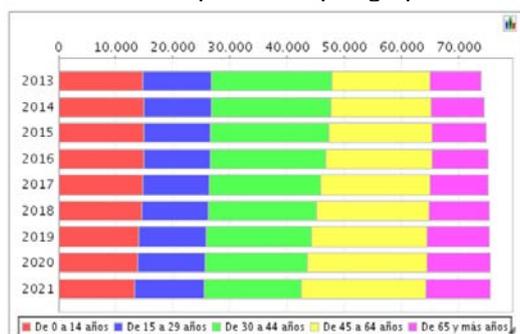
### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

#### ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La mitad de la población del municipio tiene una edad comprendida entre 30-64 años, siendo la media de edad 40 años, por debajo de la media de andaluza que se sitúa en 42 años.

La población menor de 14 años es mayor que la población mayor de 65 años, por lo que nos encontramos ante una población todavía no muy envejecida. Se observa cómo la población ha ido evolucionando hacia una población cada vez más envejecida.

#### Estructura de la población por grupos de edad (año 2012-2020)



		Sexo				
		Ambos sexos				
		Edad				
Lugar de residencia	Añual	De 0 a 14 años	De 15 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años	De 65 y más años
Alcalá de Guadaíra	2013	14.750	11.986	21.028	17.116	8.996
	2014	14.919	11.748	20.904	17.489	9.344
	2015	14.946	11.621	20.602	18.044	9.632
	2016	14.877	11.604	20.166	18.601	9.832
	2017	14.684	11.593	19.554	19.116	10.159
	2018	14.491	11.646	18.919	19.720	10.480
	2019	14.086	11.771	18.340	20.268	10.814
	2020	13.816	11.893	17.710	20.983	11.131
	2021	13.392	12.147	16.980	21.626	11.401

Fuente: SIMA.

En lo relativo al sexo, el porcentaje de hombres y mujeres está entorno al 50%, siendo un poco superior el número de mujeres.

#### Estructura de la población por sexo (año 2011-2020)

		Sexo		
		Ambos sexos		
		Edad		
Lugar de residencia	Añual	TOTAL	TOTAL	TOTAL
Andalucía	2013	8.440.300	4.170.654	4.269.646
	2014	8.402.305	4.148.701	4.253.604
	2015	8.399.043	4.144.532	4.254.511
	2016	8.388.107	4.139.194	4.248.913
	2017	8.379.820	4.133.835	4.245.985
	2018	8.384.408	4.133.898	4.250.510
	2019	8.414.240	4.147.167	4.267.073
	2020	8.464.411	4.170.605	4.293.806
	2021	8.472.407	4.173.339	4.299.068
	Alcalá de Guadaíra	2013	73.876	36.762
2014		74.404	36.998	37.406
2015		74.845	37.222	37.623
2016		75.080	37.297	37.783
2017		75.106	37.345	37.761
2018		75.256	37.383	37.873
2019		75.279	37.379	37.900
2020		75.533	37.524	38.009
2021		75.546	37.521	38.025

Fuente: SIMA.





**MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**  
**“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)”**

En cambio, el saldo migratorio, en los últimos años presenta altibajos, siendo más positiva aunque en los últimos años tiende a igualarse. La población extranjera representa solo el 2% de la población total.

**Emigraciones (año 2011-2020) - Inmigraciones (año 2011-2020)**

Lugar de origen	Sexo				Lugar de destino	Sexo			
	Anual	Hombres	Mujeres	Ambos sexos		Anual	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Alcalá de Guadaíra	2011	887	884	1.771	Alcalá de Guadaíra	2011	1.033	976	2.009
	2012	935	885	1.820		2012	949	955	1.904
	2013	978	953	1.931		2013	985	1.006	1.991
	2014	1.033	1.029	2.062		2014	1.115	1.085	2.200
	2015	1.104	1.016	2.120		2015	1.045	1.055	2.100
	2016	1.017	1.050	2.067		2016	990	951	1.941
	2017	1.050	979	2.029		2017	969	1.014	1.983
	2018	1.055	1.025	2.080		2018	1.066	1.045	2.111
	2019	914	893	1.807		2019	1.044	1.025	2.069
	2020	871	796	1.667		2020	894	902	1.796

Fuente: SIMA.

## 2.2.2.SOCIOECONOMÍA

### SOCIEDAD

Los principales datos relativos a aspectos sociales del municipio de Alcalá de Guadaíra, obtenidos del SIMA, son:

- o Centros de Infantil (curso 2019-2020): 42
- o Centros de Primaria (curso 2019-2020): 21
- o Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (curso 2019-2020): 8
- o Centros de Bachillerato (curso 2019-2020): 5
- o Centros C.F. de Grado Medio (curso 2019-2020): 5
- o Centros C.F. de Grado Superior (curso 2019-2020): 3
- o Centro de educación de adultos (curso 2019-2020): 6
- o Bibliotecas públicas (2019): 2
- o Centros de salud (2021): 3
- o Consultorios (2021): 0
- o Viviendas familiares principales (2011): 26.090
- o Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2020): 43
- o Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2020): 700
- o Número de pantallas de cine (2021): 12

### ACTIVIDAD ECONÓMICA

Los principales datos relativos a la economía del municipio de Alcalá de Guadaíra, obtenidos del SIMA, son:

- Agricultura (2019)
  - o Cultivos herbáceos: 14.916 has.



- Principal cultivo herbáceo regadío: Trigo - 507 has.
- Principal cultivo herbáceo secano: Trigo – 4.466 ha.
- Cultivos leñosos: 5.333 has.
  - Principal cultivo leñoso de regadío: olivar de aceituna de aceite – 1.800 has.
  - Principal cultivo leñoso de secano: olivar de aceituna de aceite – 2.100 has.
- Establecimientos con actividad económica (2020)
  - Establecimientos económicos sin asalariados: 2.750
  - Establecimientos económicos con menos de 5 trabajadores: 2.013
  - Establecimientos económicos con 6 a 19 trabajadores: 634
  - Establecimientos económicos con más de 20 trabajadores: 247
- Principales actividades económicas (2020):
  - Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas: 1.783 establecimientos
  - Industria manufacturera: 682 establecimientos
  - Construcción: 568 establecimientos
  - Hostelería: 457 establecimientos
  - Transporte y almacenamiento: 406 establecimientos
- Impuesto de Actividades Económicas (2019):
  - Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.052
  - Situaciones de alta en actividades profesionales: 976
  - Situaciones de alta en actividades artísticas: 49
- Transporte
  - Vehículos turismos (2020): 35.389
  - Autorizaciones de transporte (2017): taxis: 47
  - Autorizaciones de transporte: mercancías 2017): 1.352
  - Autorizaciones de transporte: viajeros (2017): 82
  - Vehículos matriculados (2020): 1.677
  - Vehículos turismos matriculados (2020): 1.051
- Turismo (2019)
  - Hoteles: 5
  - Hostales y pensiones: 2
  - Plazas en hoteles: 522
  - Plazas en hostales y pensiones: 119
- Otros indicadores
  - Oficinas de entidades de crédito (2020): 18



- Consumo de energía eléctrica (Endesa) (2020): 979.437
- Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa) (2020): 124.505

Alcalá de Guadaíra dentro de la estructura funcional del área metropolitana de Sevilla se ha considerado como el segundo centro de actividades, configurándose como uno de los enclaves más importantes de Andalucía.

Alcalá es una ciudad eminentemente industrial. Su realidad económica está configurada por un entramado de empresas que realizan una importante aportación a la economía andaluza. Existen más de 3.000 empresas en las zonas industriales y otras 2.000 en el casco urbano y su número sigue una tendencia creciente. Es especialmente importante la industria agroalimentaria (harinera, panadera, olivarera) y la de envases de madera.

En lo cuantitativo, cuenta con el mayor núcleo industrial de Andalucía, dando empleo no solo a la población local sino a los ciudadanos de los municipios del entorno (Dos Hermanas, Sevilla, Mairena del Alcor, El Viso del Alcor). Es el municipio que más energía consume de la provincia debido a la importante industria pesada situada en sus polígonos industriales.

La industria alcalaíense tiene importantes peculiaridades respecto a las del entorno. Frente al predominio general de las pymes en otras localidades, en Alcalá se observa la existencia de grandes empresas que se alternan con las de mediano y pequeño tamaño, configurando una realidad empresarial muy variada y con incidencia en un amplio número de sectores. La ubicación geográfica de sus empresas se centra en el eje de la autovía A-92 agrupadas en polígonos, donde en los últimos años se ha mejorado de forma considerable su dotación y el nivel de urbanización de los mismos.

## EMPLEO

Los principales datos relativos al mercado de trabajo del municipio de Alcalá de Guadaíra, obtenidos del SIMA, son:

- Mercado de Trabajo (2021):
  - Paro registrado. Mujeres: 5.781
  - Paro registrado. Hombres: 3.285
  - Paro registrado. Extranjeros: 241
  - Tasa municipal de desempleo: 26,0
  - Contratos de trabajo. Mujeres: 11.832
  - Contratos de trabajo. Hombres: 22.295
  - Contratos de trabajo indefinidos: 3.319
  - Contratos de trabajo temporales: 30.804
  - Contratos de trabajo extranjeros: 1.683
  - Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres: 30
  - Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres: 3



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)”

La actividad laboral de una población es un reflejo de la actividad laboral del municipio y de la capacidad de este para desarrollarse económicamente. Los ingresos públicos por población activa es uno de los ingresos importantes y el poder adquisitivo ejerce que un colectivo social sea menos vulnerable.

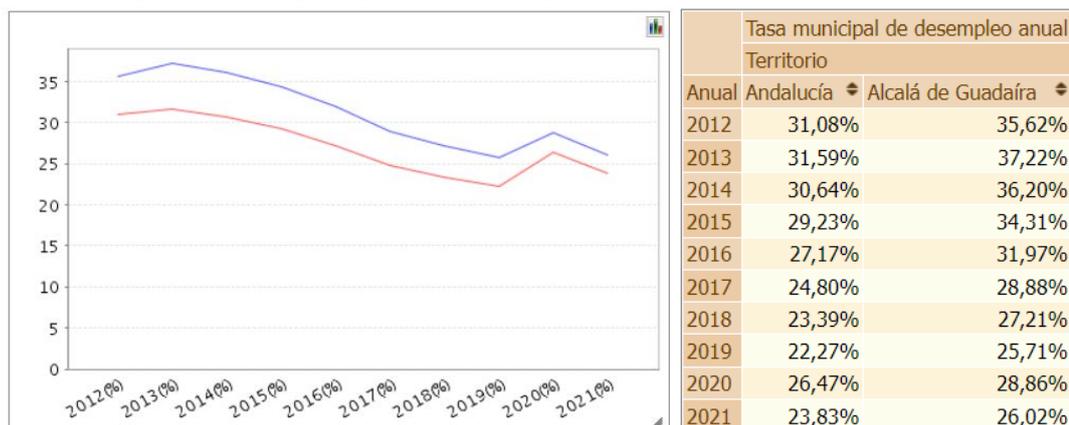
De manera general, el 38% de la población activa del municipio se encontraba parada, siendo la tasa de paro femenina superior a la masculina. Además el desempleo afecta fundamentalmente a la población joven, especialmente los que buscan su primer empleo.

Más de la mitad de los ocupados se encuentran en el sector servicio, destacando de una manera muy importante el comercio. Se trata de un sector que se caracteriza, además de por su amplitud, por la diversidad de actividades que alberga, características ambas que posibilitan la prestación de servicios a la población de Alcalá de Guadaíra y a la de los municipios de su entorno.

El segundo sector con mayor importancia en cuanto a número de ocupados es el industrial. La construcción ocupa el tercer lugar y finalmente el peso del sector primario es poco relevante en cuanto al número de ocupados.

La tasa de desempleo es un índice que genera pavor entre los habitantes de cualquier zona, este es un dato bastante claro del estado o de la vulnerabilidad de una población económicamente hablando.

#### Tasa municipal de desempleo (año 2012-2020)



Fuente: SIMA.

La tasa de desempleo del municipio de Alcalá de Guadaíra ha ido disminuyendo hasta el año 2020, que debido a la pandemia se ha disparado de nuevo, pero volviendo a bajar en el 2021. Por otro lado, el municipio de Alcalá de Guadaíra tiene un paro superior al de Andalucía.

## HACIENDA

Los principales datos relativos al mercado de trabajo del municipio de Alcalá de Guadaíra, obtenidos del SIMA, son:

- Impuesto de Actividades Económicas (2019):
  - o Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.052
  - o Situaciones de alta en actividades profesionales: 976
  - o Situaciones de alta en actividades artísticas: 49



- IRPF (2019):
  - o Nº de Declaraciones: 29.358 €
  - o Rentas netas declaradas: 541.703.529 €
  - o Rentas netas del Trabajo: 493.220.482 €
  - o Rentas netas de estimación directa: 26.608.164 €
  - o Rentas netas de estimación objetiva: 7.159.282 €
  - o Otro tipo de rentas(netas): 14.715.601 €
  - o Renta neta media declarada: 18.452 €
  
- Catastro inmobiliario (2019)
  - o IBI de naturaleza urbana. Número de recibos: 44.852
  - o IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales: 1.997
  - o Número de parcelas catastrales. Solares: 2.729
  - o Número de parcelas catastrales. Parcelas edificadas: 18.214
  
- Presupuesto de las corporaciones locales (2019):
  - o Presupuesto líquido de ingresos: 84.923.287
  - o Presupuesto líquido de gastos: 75.821.852
  - o Ingresos por habitante: 1.128
  - o Gastos por habitante: 1.007

## USOS DEL SUELO

La ocupación del territorio responde claramente a las características del medio físico que lo soporta y su aprovechamiento responde a las posibilidades que este medio ofrece al hombre para su explotación, mantenimiento y la obtención de una productividad.

La ocupación del suelo tiene diferente naturaleza, por ello la división responde al tipo de aprovechamiento humano que de él se hace, se este modo se identifican los siguientes usos generales:

- Usos forestales y naturales
- Usos agrícolas
- Usos urbanos y alterados
- Zonas húmedas y superficies de agua

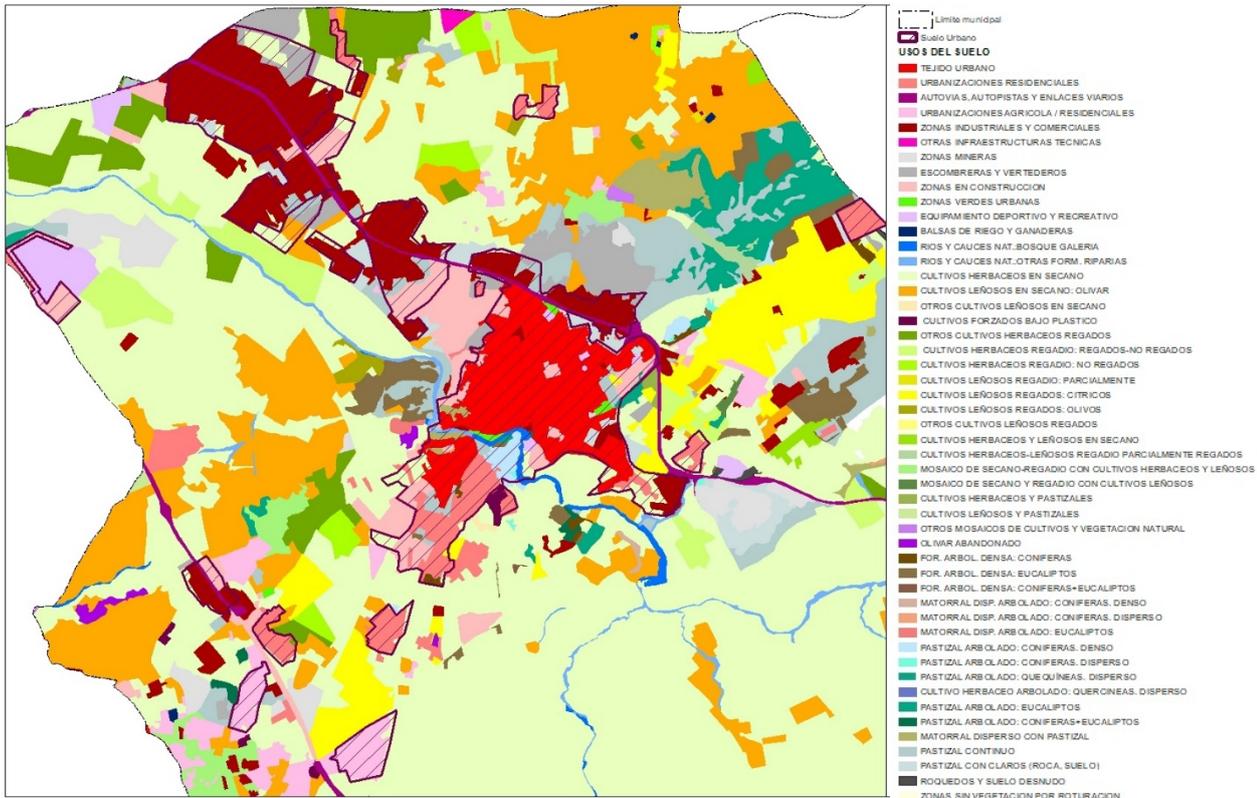
Los usos más generalizados en el municipio son agrícolas, especialmente extensiones de herbáceo y olivar de secano. A pesar de esta implicación agrícola, Alcalá destaca por la importancia de su desarrollo industrial agroindustrial.

En nuestro caso nos encontramos ante un uso urbano y alterado.



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”



## INFRAESTRUCTURAS

### Abastecimiento y saneamiento

El abastecimiento de agua del municipio es realizado por la empresa pública EMASESA, a partir de los recursos hidráulicos de las cuencas de los ríos Ribera del Huelva y Ribera del Cala, a través de los 4 embalses de Aracena, Zufre, Minilla y Gergal.

La explotación del sistema de abastecimiento es unitaria, de forma que el aprovechamiento y asignación de los recursos se realizan para el conjunto de los municipios que forman parte de la explotación EMASESA.

El saneamiento también es llevada a cabo por la empresa EMASESA desde el año 1987.

La red de colectores es de tipo unitario, coincidiendo en la misma canalización las aguas residuales y pluviales. Todas las aguas residuales de los suelos calificados como urbanos y urbanizables se encuentran incorporadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Ranillas, situada en su término municipal junto al límite con el término municipal de Sevilla.

El proceso de depuración corresponde al tratamiento secundario basado en el sistema de fangos activos, no existiendo programación para realizar tratamiento terciario en Planta.

### Red viaria

La red de carreteras tiene forma radial confluyente en Sevilla, siendo los grandes canales de comunicación que atraviesan el municipio:



- Autovía A-92 Sevilla-Málaga.
- A-376 Sevilla – Utrera.
- A-392 Mairena de Alcor – Alcalá de Guadaíra - Dos Hermanas.
- A-360 Alcalá de Guadaíra – Morón de la Frontera.
- A-8026 Torreblanca – Mairena de Alcor.

### Red eléctrica

En el término de Alcalá de Guadaíra, la red de alta tensión de transporte de energía a 400Kv se sirve mediante una línea aérea en sentido este-este que conecta los centros de producción eléctrica del corredor de la Ruta de la Plata, con la bahía de Algeciras.

El sistema de alimentación principal está constituido por tres subestaciones de primer nivel que recibe alimentación desde la red de transporte a 220 Kv, localizada en los límites territoriales del municipio, situándose las tres subestaciones en la frontera del término municipal lindando con los términos de Sevilla (subestación de alcores), Dos Hermanas (subestación de dos Hermanas) y Utrera (Subestación D. Rodrigo). Estas tres subestaciones, junto con la de Santa Elvira, componen el circuito primario de conexión.

Este nivel principal se complementa con el sistema de distribución secundario, constituido por las subestaciones situadas en la zona interior de los polígonos industriales y las proximidades del núcleo urbano de Alcalá, que son alimentadas desde el circuito de 220Kv. Se trata de las subestaciones de Espaldilla, Argón, Siderurgica, Giralt y Polo, todas ellas trabajan a una tensión de 66Kv.

Desde el conjunto de las subestaciones anteriores, se derivan los anillos de media tensión a 15 Kv donde se implantan los centros de transformación para la distribución en baja a los puntos de consumo.

### **2.2.3.VULNERABILIDAD DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

Con objeto de caracterizar adecuadamente la vulnerabilidad del TM a través de otros indicadores, se ha acudido a la información recogida en el *Atlas de Vulnerabilidad Urbana en España 2001 y 2011* publicado por el Ministerio de Fomento. Se trata de información estadística que permite analizar diversas variables referidas a la vulnerabilidad urbana

Este Atlas ofrece información sobre vulnerabilidad urbana que se organiza en 4 dominios:

- 1) Indicadores de vulnerabilidad urbana
- 2) Análisis contextual de los indicadores de vulnerabilidad urbana
- 3) Índices de desigualdad urbana
- 4) Índices sintéticos de vulnerabilidad urbana (clasificación multicriterio)

### **INDICADORES DE VULNERABILIDAD URBANA**

Se presentan 57 mapas temáticos, correspondientes a 24 Indicadores de Vulnerabilidad Urbana y a 33 variables estadísticas complementarias.

Los Mapas Temáticos se agrupan en 4 grandes temas:

- Vulnerabilidad Sociodemográfica (5 indicadores y 8 variables).
- Vulnerabilidad Socioeconómica (6 indicadores y 10 variables).
- Vulnerabilidad Residencial (8 indicadores y 9 variables).



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)”

- Vulnerabilidad Subjetiva (5 indicadores y 6 variables, que sólo están disponibles para el Censo de 2001).

De los 24 Indicadores, se consideran Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) los siguientes (se muestran imágenes para cada uno de los indicadores para el TM, tanto para el año 2001 como para el 2011 para realizar comparativa).

Estos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) son los que se han empleado en el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables en España para la identificación de barrios vulnerables, cuando estos indicadores superan unos determinados valores de referencia con respecto a los valores medios nacionales, se considera que son vulnerables. En la siguiente tabla se exponen los valores de referencia establecidos para cada uno de los indicadores:

INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA	1991		2001		2011	
	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD
<i>IBVU Paro</i>	19,30%	Mayor que 28%	14,20%	Mayor o igual que 21,30%	29,64%	Mayor o igual que 42,33%
<i>IBVU Estudios</i>	18,78%	Mayor que 28%	15,30%	Mayor o igual que 22,95%	10,92%	Mayor o igual que 16,38%
<i>IBVU Vivienda</i>						
% Viviendas sin Agua Corriente	0,66%	Mayor que 2%	0,59	X	0,16	X
% Viviendas sin Retrete dentro de la vivienda	2,84%	Mayor que 3%	X	X	0,58%	X
% Viviendas sin Baño o Ducha dentro de la vivienda	4,51%	Mayor que 5%	X	X	0,51%	X
% Población en Viviendas sin Servicio o Aseo	X	X	1,00%	Mayor o igual que 2,00%	X	X
% Viviendas en edificios en estado Ruinoso, Deficiente o Malo	10,39%	X	10,09%	X	6,99%	Mayor o igual que 17,5%

Tabla 2. Umbrales de referencia establecidos para los IBVU.  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

A continuación se presentan imágenes de cada uno de los IBVU para el TM de Alcalá de Guadaíra, clasificados según el umbral de referencia establecido para cada uno de ellos. En todos los casos, los colores más oscuros de la escala de valoración indican que en esa sección censal, se superan ambos valores, y se considera vulnerable.

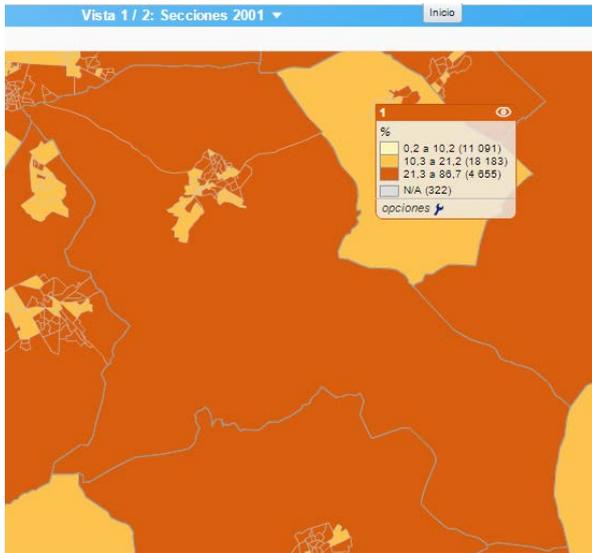
- **Porcentaje de población en paro**

En base a los niveles de vulnerabilidad establecidos como para caracterizar como vulnerable un TM, en el año 2001, el TM de Alcalá de Guadaíra, se podía considerar como vulnerable en función de su población en paro. Sin embargo, en 2011 se aprecia una clara mejoría de esta situación, localizándose ya solamente algunas zonas del TM que superan los límites establecidos.

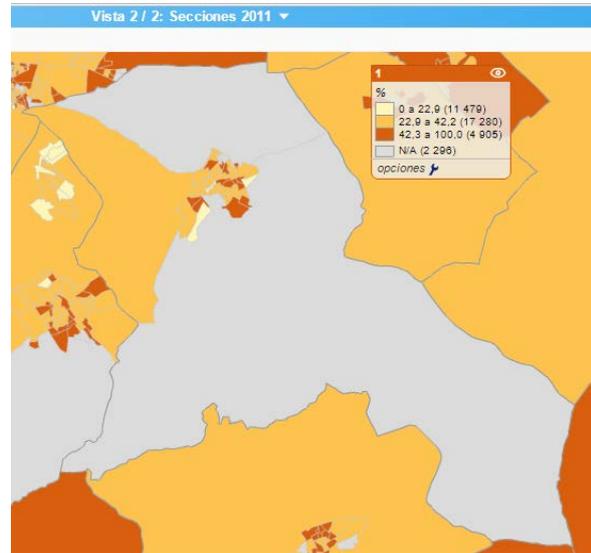


## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”



Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 21,3%

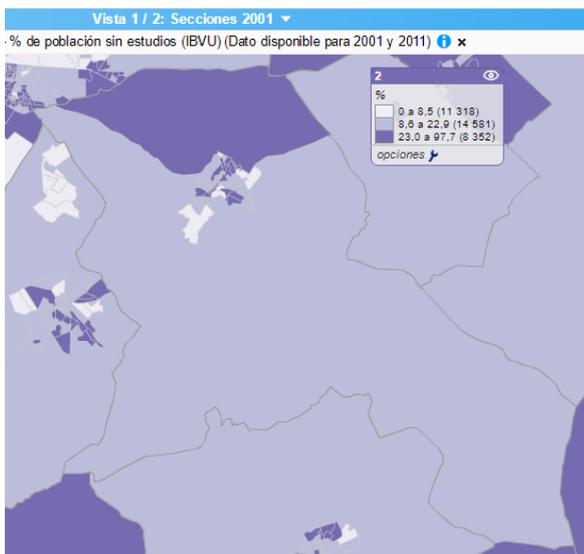


Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 42,33%

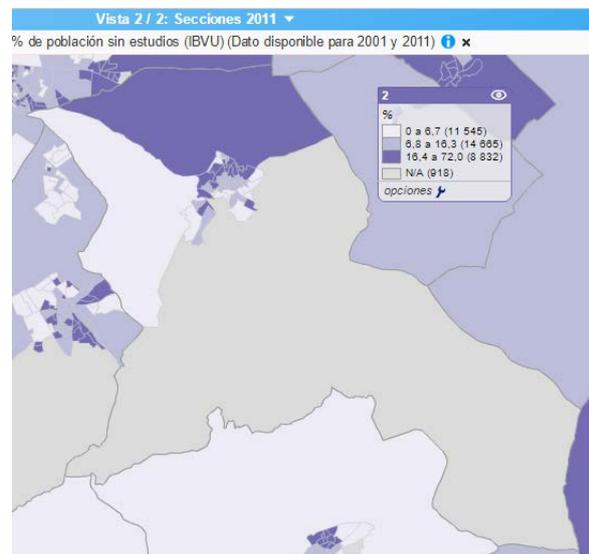
Figura 7. Porcentaje de población en paro años 2001 y 2011.  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

#### • Porcentaje de población sin estudios

En relación al porcentaje de población sin estudios, en base a los límites de vulnerabilidad establecidos para cada una de las series anuales, se puede apreciar como en ambos años las zonas que superan el umbral son parecidas.



Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 22,95%



Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 16,38%

Figura 8. Porcentaje de población sin estudios años 2001 y 2011.  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.



- **Porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente**

Por último, en función del índice de viviendas en estado ruinoso, malo y deficiente, se puede apreciar que en el año 2001, la mayoría del TM contaba con un alto porcentaje de viviendas en este estado, pero sin embargo, en el año 2011, la situación ha cambiado completamente, localizándose únicamente algunas zonas dentro del casco urbano que siguen superando este umbral.

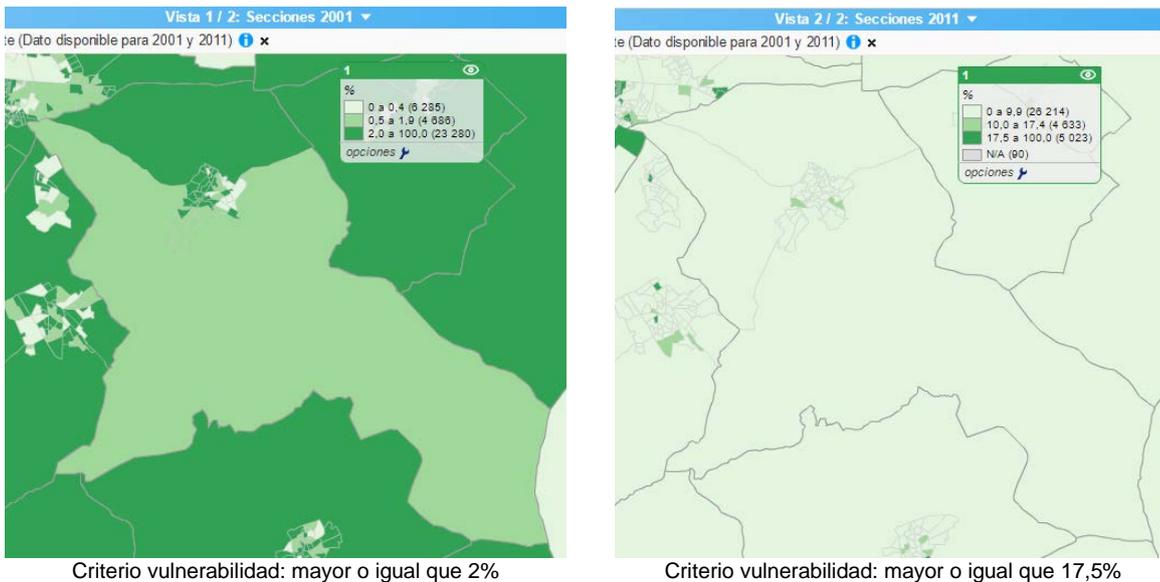


Figura 9. Porcentaje viviendas en edificios en estado ruinoso, malo y deficiente años 2001 y 2011.  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

Como conclusión a este análisis, se puede indicar una clara reducción de los índices de vulnerabilidad utilizados, no sobrepasando los umbrales establecidos en la mayoría del territorio. Destaca el casco urbano como la zona más vulnerable del TM, lo que está asociado también hacia dónde se concentra la población.

## ANÁLISIS CONTEXTUAL DE LA VULNERABILIDAD URBANA

Permite realizar 72 mapas de coropletas comparando los Indicadores de Vulnerabilidad de cada sección censal con el contexto municipal, regional (Comunidad Autónoma) o nacional, representando el número de veces en que el valor de un determinado indicador (24 en total) en una sección censal está por debajo o por encima del valor en el municipio, la Comunidad Autónoma o en España.

Para el análisis realizado en este estudio, se ha considerado que tener en cuenta estos indicadores, habiendo ya analizado los mostrados anteriormente, no va a aportar mucha más información sobre la vulnerabilidad del municipio, por lo que han sido descartados.

## ÍNDICES DE DESIGUALDAD URBANA

Ofrece dos grandes Índices (sintéticos) de Desigualdad, calculados a partir de los 3 Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU). Estos índices se han considerado relevantes a la hora de caracterizar la población



del TM, por lo que se muestran a continuación. Cabe resaltar que han sido extraídos con respecto al conjunto de España, para tener una visión general y clara de la situación del municipio con respecto a la realidad nacional.

Los resultados positivos indican que hay desigualdad urbana con respecto al total nacional.

- **IDS (Índice de Desigualdad Socioeconómica).** Calculado sumando los indicadores básicos de vulnerabilidad urbana "porcentaje de población en paro" y "porcentaje de población sin estudios", una vez estandarizados con respecto a los valores nacionales

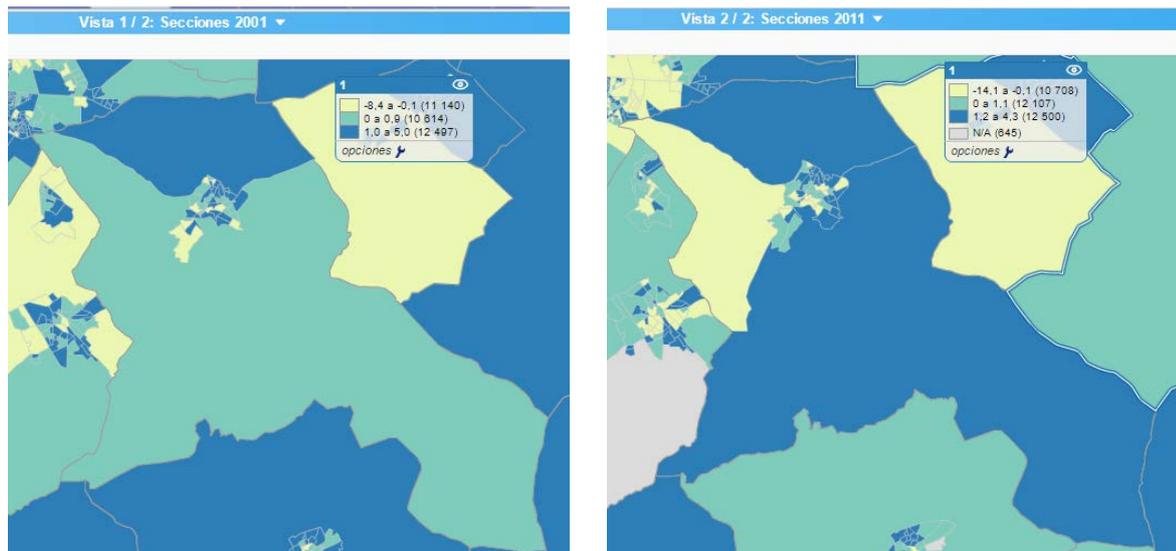


Figura 10. Índice de Desigualdad socioeconómica Municipal años 2001 y 2011 referido al total nacional.  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

Tal y como se aprecia en las imágenes, existe un aumento del índice de desigualdad socioeconómica del TM del año 2001 al 2011, en relación al total nacional, lo que quiere decir que el TM de Alcalá de Guadaíra, aunque haya logrado una mejora de los indicadores que lo componen, no está alineado con la media nacional, lo que indica que con respecto al total nacional, este TM es vulnerable.

- **IDU (Índice de Desigualdad Urbana).** Calculado sumando los 3 indicadores básicos de vulnerabilidad urbana, "porcentaje de población en paro", "porcentaje de población sin estudios" y "porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente" una vez estandarizados con respecto a los valores nacionales.



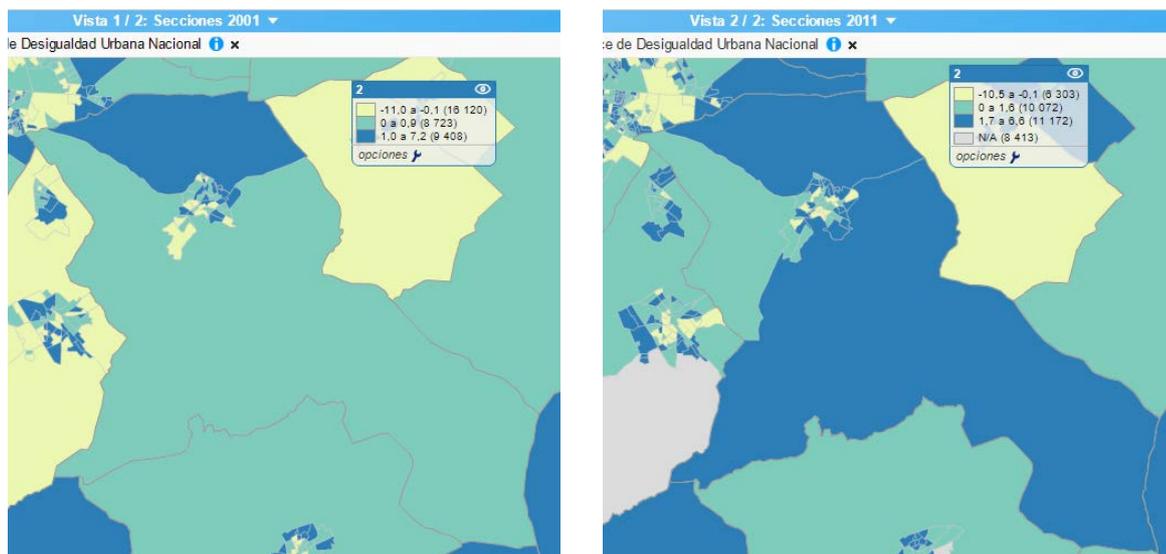


Figura 11. Índice de Desigualdad Urbana Municipal años 2001 y 2011 referido al total nacional  
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento

Tal y como muestran los resultados, nuevamente este índice tiende a aumentar desde el año 2001 al 2011 con respecto al total nacional, lo que indica nuevamente que, aunque el TM de Alcalá de Guadaíra haya registrado en líneas generales una clara mejoría en los indicadores anteriormente mostrados, no lo ha hecho conforme al total nacional, por lo que de esta manera es considerado como un TM vulnerable en relación con estos índices y con respecto al total nacional.

## ÍNDICES SINTÉTICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (CLASIFICACIÓN MULTICRITERIO)

Permite representar mapas de clasificación multicriterio de la vulnerabilidad urbana, en los cuales cada sección censal es clasificada a nivel nacional, o en su contexto regional (Comunidad Autónoma). Para cada uno de estos dos universos se ofrecen 5 Índices sintéticos:

- Clasificación Multicriterio Global.
- Clasificación según Criterios Sociodemográficos: incluye el conjunto de los 5 indicadores sociodemográficos: Porcentaje de población de 75 años y más, Porcentaje de hogares unipersonales de mayores de 64 años, Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más, Porcentaje de población extranjera y Porcentaje de población extranjera infantil.
- Clasificación según Criterios Socioeconómicos: incluye el conjunto de 5 indicadores socioeconómicos: Porcentaje de población en paro. (IBVU), Porcentaje de población juvenil en paro, Porcentaje de ocupados eventuales, Porcentaje de ocupados no cualificados y Porcentaje de población sin estudios. (IBVU).
- Clasificación según Criterios Residenciales: incluye el conjunto de los 5 indicadores residenciales: Porcentaje de viviendas con menos de 30 m<sup>2</sup>, Superficie media por habitante (m<sup>2</sup>), Porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo. (IBVU), Porcentaje de viviendas en edificios en mal estado de conservación y Porcentaje viviendas en edificios anteriores a 1951.



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

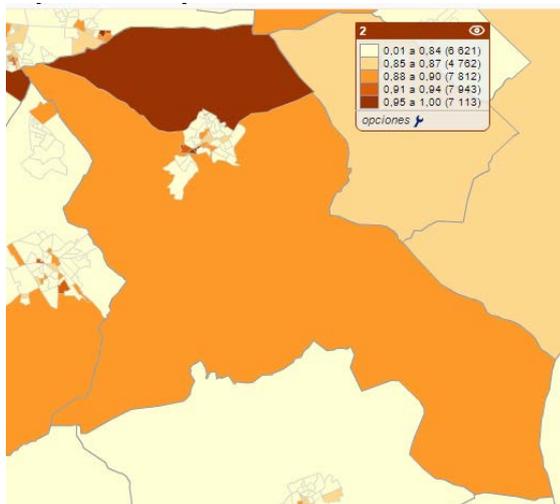
### “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

- Clasificación según Criterios Subjetivos. incluye el conjunto de los 5 indicadores subjetivos: Porcentaje de población con problemas de ruidos exteriores, Porcentaje de población con problemas de contaminación en su entorno, Porcentaje de población con problemas de malas comunicaciones, Porcentaje de población con problema de escasez zonas verdes y Porcentaje de población con problemas de delincuencia en su entorno.

Estos 10 indicadores sólo están disponibles para el Censo de 2001.

Para realizar una caracterización de Alcalá de Guadaíra en términos de vulnerabilidad urbana, se ha acudido a estos últimos índices sintéticos según clasificación nacional, que aglutinan información sobre los distintos indicadores anteriormente mencionados.

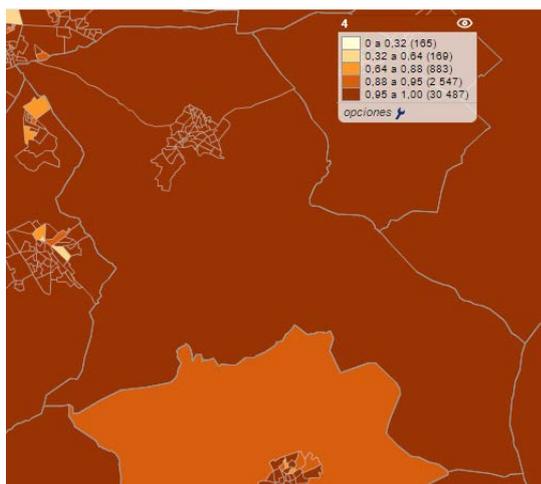
En este caso, la escala de valoración la marca el 0 y el 1 (Rango entre 0 = menos vulnerable y 1 más vulnerable).



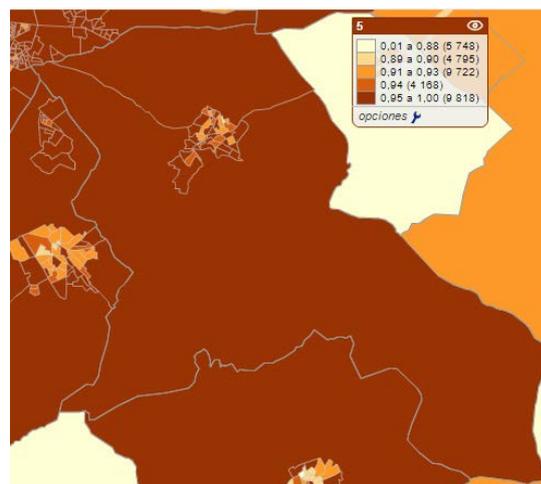
Clasificación según Criterios Sociodemográficos



Clasificación según Criterios Socioeconómicos

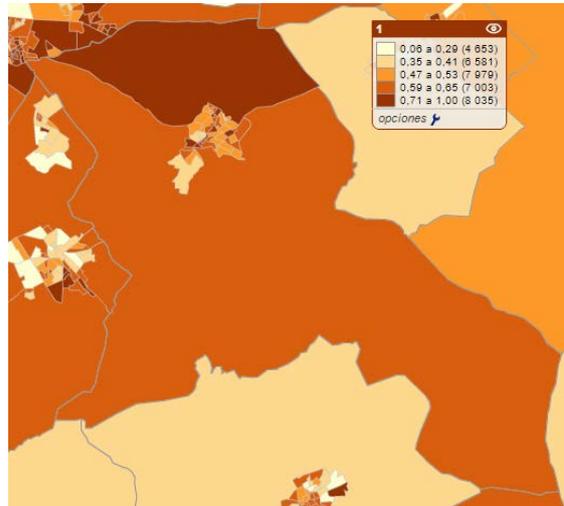


Clasificación según Criterios Residenciales



Clasificación según Criterios Subjetivos





Clasificación Multicriterio Global

Figura 12. Índices Sintéticos de Vulnerabilidad Urbana referidos al total nacional. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento

Tal y como se puede apreciar en las imágenes adjuntas, en líneas generales el TM de Alcalá de Guadaíra, se configura como un municipio de una vulnerabilidad media-alta, aglutinándose las zonas de mayor vulnerabilidad al norte del municipio. Hay que tener en cuenta que solo se ha podido estudiar para el año 2001, por lo que si los indicadores de vulnerabilidad han mejorado para el año 2011 puede haber variado estos mapas.

## 2.2.4. CALIDAD AMBIENTAL

### CALIDAD DE LAS AGUAS

Desde el punto de vista hidrogeológico, se asiente sobre el Sevilla – Carbono. Aunque la calidad es algo deficiente, las aguas pueden ser consideradas para abastecimiento urbano y en la mayoría de las zonas puede ser utilizada para riego. La problemática que existe en la zona es que el acuífero se encuentra al límite de la sobreexplotación y que el principal riesgo de contaminación lo constituyen las prácticas agrícolas.

### CALIDAD DEL AIRE

De acuerdo con el artículo 3.e) del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, se define contaminación atmosférica como “la presencia en la atmósfera de sustancias introducidas directa o indirectamente por la actividad humana, que pueda tener efectos nocivos o que impliquen molestia grave o riesgo para la salud de las personas o el medio ambiente en su conjunto”.

La contaminación atmosférica constituye una de las mayores amenazas para la salud de las personas y el medio ambiente en general.

En Alcalá de Guadaíra la fuente prioritaria de contaminación del aire es la actividad industrial derivada de los numerosos polígonos industriales que se reparten en su término municipal.

Cuenta con dos estaciones de medida (Alcalá y Hacienda Dolores) pertenecientes a la Red de Vigilancia y Control de la Calidad Atmosférica de Andalucía pertenecientes a Consejería de Medio Ambiente de la Junta de



**MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**  
**“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”**

Andalucía, además de otras estaciones remotas y focos monitorizados repartidos por las principales empresas potencialmente contaminadoras

## RUIDO

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, es la norma fundamental que regula la lucha contra este tipo de contaminación en la Comunidad Autónoma Andaluza, desarrollando instrumentos de evaluación y actuación concretos.

Por otro lado, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), establece en su artículo 69.2.c) que corresponde a la administración local “la elaboración, aprobación y revisión de los mapas estratégicos y singulares de ruido y planes de acción en los términos que se determine reglamentariamente”. Mientras que en el artículo 69.2.d) sostiene que igualmente la administración local será la encargada de “la determinación de las áreas de sensibilidad acústica y la declaración de zonas acústicamente saturadas”. Por su parte en el artículo 71.6 fija que: “la planificación territorial, así como el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones contenidas en esta sección, en las normas que la desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica”.

Alcalá de Guadaíra tiene elaborada su zonificación acústica del municipio de fecha febrero del 2020, cuyos índices de ruido son:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Existente / Nueva área		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

Tabla 3. OCAs para ruido no aplicable a áreas urbanizables existentes/nuevas  
Fuente: Zonificación Acústica del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)



## CONTAMINACIÓN DEL SUELO

En el municipio de Alcalá de Guadaíra encontramos un suelo potencialmente contaminado, catalogado por la consejería de Medio Ambiente. El Acebuchal”, cuyo emplazamiento se encuentra entre la llamada loma de Acebuchal y el río Guadaira, alejado de nuestra zona de estudio, está inventariado con el número 27 por el Plan Nacional de Recuperación de suelos contaminados (1995-2005). Su contaminación se debe a la presencia de metales pesados, así como la presencia de aceites usados e hidrocarburos halogenados

Las actividades existentes potencialmente contaminantes del suelo, legalmente establecidas en el término municipal, como es el caso de las estaciones de servicio, están sometidas a los controles regulares que establece la normativa sectorial.



### 3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS.

A lo largo del presente epígrafe, se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y en sus determinantes, como consecuencia de los cambios que la modificación puntual puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada.

Se definen los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones.

Para la identificación de los determinantes de salud en este documento, se ha acudido al Manual para la *Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Junta de Andalucía*, en el que se agrupan los determinantes de salud en razón de su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico.

La valoración se va a realizar de forma cualitativa, de manera que se van a identificar si algunos de estos determinantes se ven afectados por el documento de Innovación indicando.

#### Niveles de impacto:

- a. (+ + +) y (- - -): el impacto en este determinante es fuerte y relevante.
- b. (+ +) y (- -): tiene algún tipo de impacto en este determinante.
- c. (+) y (-): es posible que tenga algún tipo de impacto en este determinante y requiere un análisis más en detalle.
- d. Efecto neutral (0): no tiene impacto en este determinante.
- e. Desconocido o no claro (D/NC): no se conoce o no está claro el impacto en este determinante.



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO</b>		
<p><b>1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas</b>                      Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.</p>	0	La modificación no versa sobre estas áreas de intervención, sino sobre principalmente sobre aspectos relacionados con la edificación
<p><b>2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.</b>                      Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean estas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).</p>	0	
<p><b>3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.</b>                      Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.</p>	0	
<p><b>4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.</b>                      Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva de sus márgenes y/o controlar la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.</p>	0	
<p><b>5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).</b>                      Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.</p>	0	
<p><b>6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.</b>                      Objetivo: Enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad (por ejemplo, las gramíneas, el olivo y los plátanos son muy alergénicos).</p>	0	



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>		
<p><b>1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.</b></p> <p>Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes.
<p><b>2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor</b></p> <p>Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.</p>	0	
<p><b>3. Accesibilidad a transporte público</b></p> <p>Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.</p>	0	
<p><b>4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.</b></p> <p>Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).</p>	0	
<p><b>5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.</b></p> <p>Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.</p>	0	
<p><b>6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.</b></p> <p>Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.</p>	0	



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>		
<p><b>1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública</b></p> <p>Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.</p>	0	La Modificación no afectará al acceso a viviendas protegidas.
<p><b>2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.</b></p> <p>Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.</p>	++	<p>Son numerosos los artículos modificados que van a permitir una mejora en la calidad de las viviendas del municipio:</p> <p>Art.212 / Art.213 Posibilitar la exención del cumplimiento de la ocupación máxima permitida para la eliminación de barreras arquitectónicas, al permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta.</p> <p>Art.239 Aclaración de dudas sobre piezas habitables en sótanos y semisótanos, de manera que se garantice la condiciones de salud de las mismas.</p>
	-	<p>Pero también se propone modificación en otros artículos que lo que va a provocar es una disminución de las zonas verdes y privadas de las edificaciones de tipología Ciudad Jardín, permitiendo construcciones e instalaciones auxiliares con el consiguiente retroceso en la calidad de las urbanizaciones.</p> <p>Art.214 Permitir el desarrollo de construcciones auxiliares o instalaciones en los espacios libres de parcelas en tipologías de ciudad jardín</p> <p>Art.216 Regular las condiciones que se aplican para el cómputo de edificabilidad permitiendo la ejecución de elementos auxiliares vinculados al disfrute del espacio libre en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad máxima permitida.</p>



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<p><b>3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.</b></p> <p>Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.</p>	0	
<p><b>4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.</b></p> <p>Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.</p>	0	
<p><b>5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.</b></p> <p>Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes.
<p><b>6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).</b></p> <p>Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento</p>	0	



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>METABOLISMO URBANO</b>		
<p><b>1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.</b>                      Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolinerías, etc.) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).</p>	0	La Modificación no afectará a estos servicios
<p><b>2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.</b>                      Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.</p>	0	
<p><b>3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.</b>                      Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de reclusión si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.</p>	0	
<p><b>4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.</b>                      Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales</p>	0	
<p><b>5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.</b>                      Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.</p>	0	
<p><b>6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.</b>                      Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad</p>	0	



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>		
<p><b>1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.</b> Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitats dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.</p>	0	
<p><b>2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.</b> Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).</p>	0	La Modificación no versa sobre este tipo de determinantes. Es decir, no prevé modificaciones ni impactos directos sobre la población y su situación social, ni sobre espacios públicos, ni sobre la habitabilidad del entorno urbano.
<p><b>3. La habitabilidad del entorno urbano.</b> Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.</p>	0	
<p><b>4. El empleo local y el desarrollo económico.</b>  Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.</p>	++	<p>Art.401 Permitir los usos infraestructurales en planta baja de edificios en el ámbito del grado 1 de la ordenanza, por no considerarse uso prohibido, al tratarse de un uso compatible en el característico de las zonas de suelo urbano en las que se inserta.</p> <p>Este cambio de articulado mejorará la actividad económica, así como la calidad de vida de la población, ya que, como es el caso, permita la instalación de un centro cabecera de red de telecomunicaciones de fibra óptica fttH.</p>
<p><b>5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)</b> Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.</p>	0	La Modificación no versa sobre este tipo de determinantes. Es decir, no prevé modificaciones ni impactos directos sobre la población, sobre su actual estructura, ni distribución de la vivienda



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<p><b>6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social</b>                      Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.</p>	0	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION</b>		
<p><b>1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.</b>                      Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.</p>	0	
<p><b>2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.</b>                      Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.</p>	0	
<p><b>3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.</b>                      Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.</p>	0	La Modificación no versa sobre este tipo de determinantes.
<p><b>4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.</b>                      Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc.) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).</p>	0	
<p><b>5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.</b>                      Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).</p>	0	



## MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<p><b>6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.</b>                      Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.</p>	++	<p>Son varios los artículos que se modifican que van relacionados con la mejora de la estética de las zonas urbanas y por lo tanto del paisaje urbano del municipio.</p> <p>Art. 244 / art.227 / art.231                      Regulación de los volúmenes de los edificios, de manera que se mantenga la estética de las zonas urbanas.</p> <p>Art.275 / art.281 / art.285                      Condiciones generales de estética de edificios en cuanto fachadas, vuelos y cerramientos en edificación abierta o aislada.</p> <p>Art.366                      Condiciones estéticas de las fachadas en cuanto a los cuerpos salientes.</p> <p>At.391. Posición de la edificación para mantener una mayor separación respecto de la alineación exterior.</p>

### 3.1. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Respecto a los determinantes analizados en el presente documento de CRIBADO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD puede concluirse:

Esta modificación afectaría a toda la población del municipio, debido a que modifica ordenanzas relacionas con la edificación y la red viaria, no viéndose afectado ningún grupo vulnerable en concreto.

De los determinantes estudiados, se van ver afectados los siguientes:

- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías, afectado por la modificación de los artículos 212, 213, 239, 214 y 216. Estas modificaciones van relacionas con la mejora de los edificios, en cuanto a la eliminación de barreras arquitectónicas y permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta; así como garantizar las condiciones de salud en piezas habitables en sótanos y semisótanos.

Por otro lado, se propone modificación en otros artículos que lo que va a provocar es una disminución de las zonas verdes y privadas de las edificaciones de tipología Ciudad Jardín, permitiendo construcciones e instalaciones auxiliares con el consiguiente retroceso en la calidad de esas edificaciones.

De todos modos, no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, por lo que se considera el impacto no significativo



- El empleo local y el desarrollo económico, afectado por la modificación del art.401 Dado la poca envergadura de la modificación, no se considera probable el efecto relativo la posibilidad del Incremento de la riqueza en la población afectada, considerándose el impacto en la Salud, aunque se producirá una mejora de la calidad de vida. Es por ello que se considera como no significativo.
- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona, afectado por la modificación de los artículos 244, 217, 231, 275, 281, 285, 366 y 39. Las modificaciones propuestas permitirán una mejora de la estética de las zonas urbanas y por lo tanto del paisaje urbano del municipio, en cuanto a que me regula los volúmenes de los edificios y las condiciones estéticas. Sin embargo, estas modificaciones no prevén que se produzca un cambio significativo en el determinante y carece de la suficiente entidad como para modificar el estado inicial del determinante, por lo que el impacto es considerado no significativo.

Por otro lado, hay un artículo que se modifican que no afecta a los determinantes que se estudian y no tendrían efecto en la salud de la población:

- Artículo 197. Definición

Debido a todo lo anterior, se concluye que no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la salud, puesto que la afección a la salud de la población de la Modificación se considera poco relevante y no significativa.

### 3.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN CONSIDERANDO LAS POSIBLES MEDIDAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA SALUD.

La definición de medidas de prevención y mitigación, hacen referencia a identificar los aspectos negativos relacionados con la modificación propuesta y anticiparse a estos efectos directos o indirectos promoviendo siempre el principio de precaución y respondiendo a las mejoras que la Ley de Impacto a la Salud desarrolla.

Debido a que los posibles impactos que la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas puede producir en la población son consideradas, no significativos y en general positivos, no se considera ninguna medida de prevención o mitigación.



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD  
"MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)"

#### 4. REDACCIÓN

La redactora del presente documento es D<sup>a</sup> Cristina Molina Molina, Licenciada en Ciencias Ambientales, Ambientóloga colegiada nº 985 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).



Armilla, a 17 de Mayo de 2022



MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD  
“MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”



## 5. ANEXOS

### 5.1. DOCUMENTACIÓN DE APOYO

#### DOCUMENTO PRINCIPAL DE REFERENCIA:

- MANUAL PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN ANDALUCÍA Editado por Junta de Andalucía – Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales (ed. 2015)

#### DOCUMENTOS TÉCNICOS CONSULTADOS:

- Documento BORRADOR MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).
- Documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1994

#### PRINCIPALES PLATAFORMAS CONSULTADAS DE ORGANISMOS PÚBLICOS:

- Instituto de estadística y cartografía de Andalucía.  
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>
- Instituto nacional de estadística  
[www.ine.es](http://www.ine.es)
- Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM)  
<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/rediam>
- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)  
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>
- Atlas de vulnerabilidad urbana 2001 y 2011  
<https://www.mitma.gob.es/areas-de-actividad/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana/atlas-de-la-vulnerabilidad-urbana/atlas-de-las-vulnerabilidad-urbana-en-espan%CC%83a>

### 5.2. CARTOGRAFÍA

- Plano 01: Encuadre Territorial (Escala 1:250.000)
- Plano 02: Emplazamiento (Escala 1:80.000)





-  Límite municipal
-  Municipio de Alcalá de Guadaíra
-  Suelo Urbano

**DOCUMENTO CRIBADO  
VALORACIÓN IMPACTO EN LA SALUD**  
"MODIFICACION PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS  
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)"

Promotor: VISO VISION, S.L.



**PLANO 1 - SITUACIÓN**

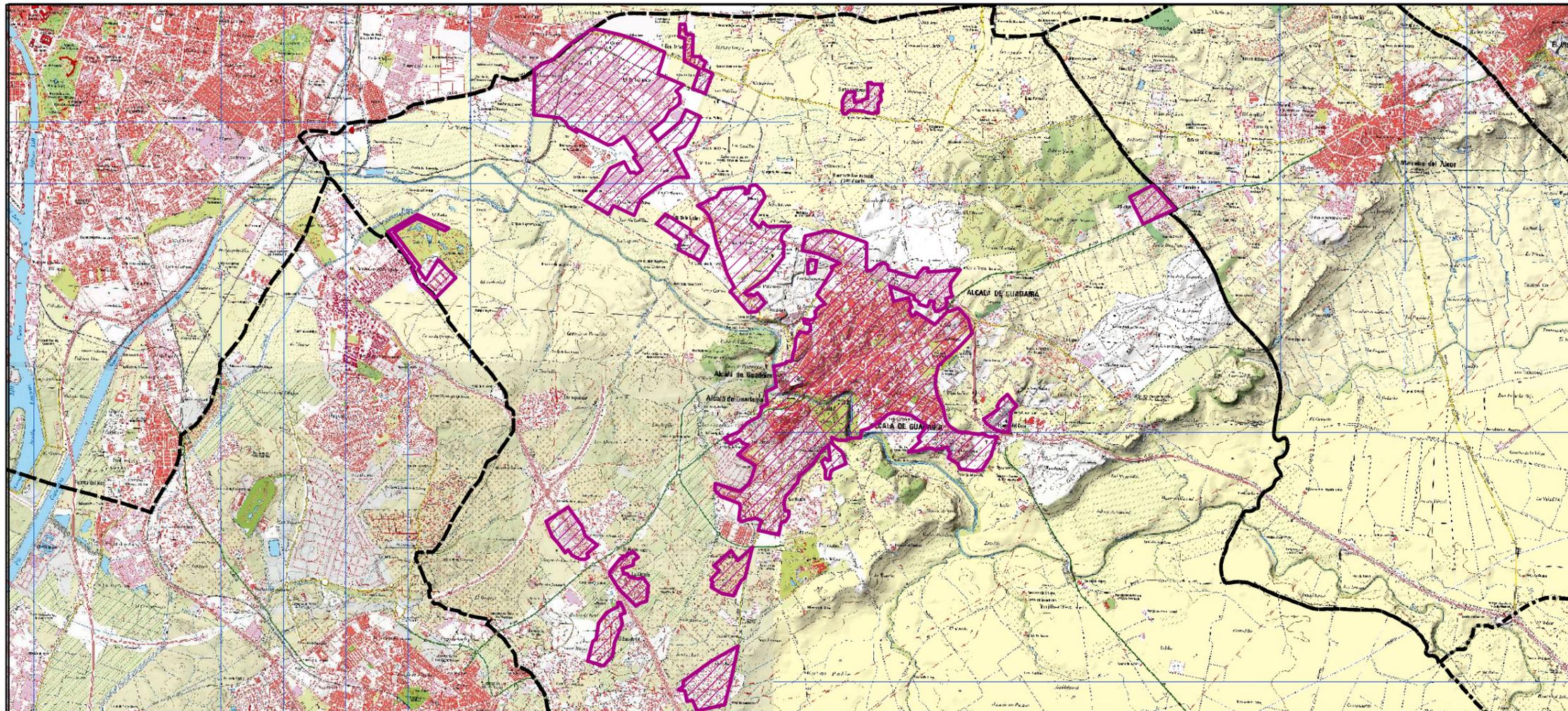
Abril 2022

1:250.000 

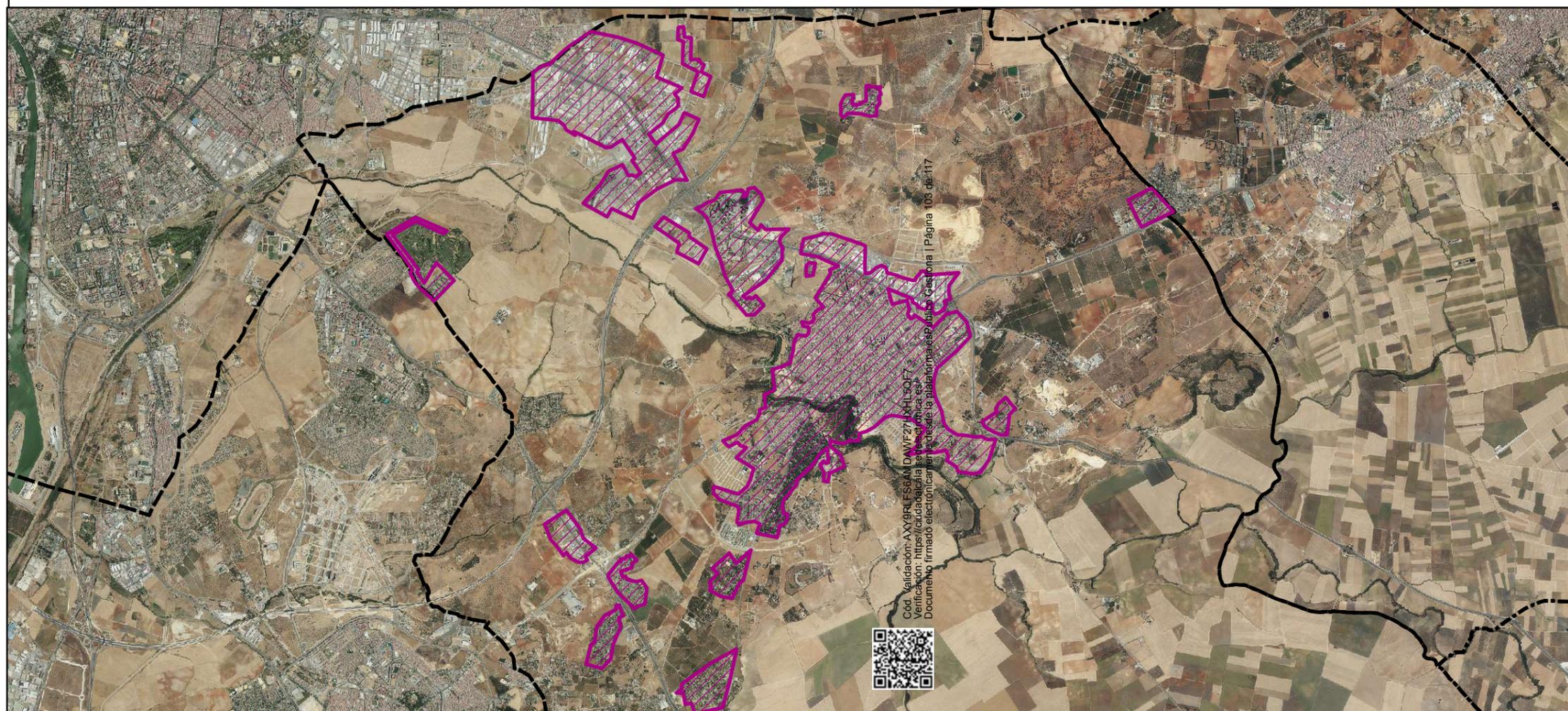
Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

Código de verificación: https://www.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 117





 Límite municipal  
 Suelo urbano



Cód. Validación: AXY9R1F5GAMDAWF27HXHL5QF7  
 Verificación: <https://sede.caja.es/validacion>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 117



**DOCUMENTO CRIBADO**  
**VALORACIÓN IMPACTO EN LA SALUD**  
 "MODIFICACION PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)"

Promotor: VISO VISION, S.L.



**PLANO 2 - EMPLAZAMIENTO**

Abril 2022

1:80.000 

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

Fecha: la de la firma digital  
Su Ref.: 12417/2022-URMP  
Ref.: 22-DG-CPU-104  
Asunto: Contestación a consultas previas del  
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA  
Plaza del Duque, s/n  
41500 – Alcalá de Guadaíra  
SEVILLA

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 15/09/2022 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la comunidad autónoma de Andalucía*, modificado por el *decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento denominado “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA”, se le comunica lo siguiente:

El objeto de la Modificación del Plan General, afecta al SUELO URBANO del municipio de Alcalá de Guadaíra, e incluye las modificaciones del articulado siguiente:

**TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 197. Definición,
- Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.
- Artículo 213. Coeficiente de ocupación.
- Artículo 214. Superficie libre de parcela.
- Artículo 216. Superficie edificada por planta.

**CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

- Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas
- Artículo 227. Construcciones por encima de la altura
- Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

**CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS**

- Artículo 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano,

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

- Artículo 275. Fachadas
- Artículo 281. Vuelos
- Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada

**TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

- Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos

**CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN**

- Artículo 391. Posición de la edificación

**CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION**

- Artículo 401. Usos compatibles

Avda. de la Innovación s/n  
Edif. Arena 1. 41020 Sevilla  
Tfno.:955006300  
dgsprof.csafa@juntadeandalucia.es



Código Seguro de Verificación: VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	13/10/2022
ID. FIRMA	VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K	PÁGINA	1/





Respecto a los determinantes analizados en el documento presentado por el promotor, “MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD “MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)”, fechado en mayo 2022 , se concluye que la nueva redacción de las normas afectaría a toda la población del municipio, debido a que modifica ordenanzas relacionadas con la edificación y la red viaria, no viéndose afectado ningún grupo vulnerable en concreto. Así, de los determinantes estudiados, se van ver afectados los siguientes:

- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías, afectado por la modificación de los artículos 212, 213, 239, 214 y 216. Estas modificaciones van relacionadas con la mejora de los edificios, en cuanto a la eliminación de barreras arquitectónicas y permitir el desarrollo de las edificaciones en una única planta; así como garantizar las condiciones de salud en piezas habitables en sótanos y semisótanos.

Por otro lado, se propone modificación en otros artículos que lo que va a provocar es una disminución de las zonas verdes y privadas de las edificaciones de tipología Ciudad Jardín, permitiendo construcciones e instalaciones auxiliares con el consiguiente retroceso en la calidad de esas edificaciones. De todos modos, no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, por lo que la entidad promotora considera el impacto no significativo.

- El empleo local y el desarrollo económico, afectado por la modificación del art.401. Dado la poca envergadura de la modificación, la entidad promotora no considera probable el efecto relativo a la posibilidad del Incremento de la riqueza en la población afectada, considerándose el impacto en la Salud, aunque se producirá una mejora de la calidad de vida. Es por ello que se considera como no significativo.

- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona, afectado por la modificación de los artículos 244, 217, 231, 275, 281, 285, 366 y 39. Las modificaciones propuestas permitirán una mejora de la estética de las zonas urbanas y por lo tanto del paisaje urbano del municipio, en cuanto a que regula los volúmenes de los edificios y las condiciones estéticas. Sin embargo, estas modificaciones no prevén que se produzca un cambio significativo en el determinante y carece de la suficiente entidad como para modificar el estado inicial del determinante, por lo que el impacto es considerado no significativo.

- Por otro lado, hay un artículo que se modifica que no afecta a los determinantes que se estudian y no tendrían efecto en la salud de la población: Artículo 197. Definición.

Como conclusión de todo lo expuesto, la entidad promotora concluye que no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la Salud, puesto que la afección a la salud de la población de la Modificación se considera poco relevante y no significativa.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.



Código Seguro de Verificación: VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	13/10/2022
ID. FIRMA	VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K	PÁGINA	2/





En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano que tramite la innovación, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

En cualquier caso, se recuerda que sólo podrán estar sometidos a EIS:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LIS-TA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).
2. Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición adicional 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos.

EL DIRECTOR GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y ORDENACIÓN FARMACÉUTICA  
Jorge Guillermo del Diego Salas



Código Seguro de Verificación: VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	13/10/2022
ID. FIRMA	VH5DP7KLLCE9TD7LXXCWJNUS36KG6K	PÁGINA	3/





## 2. MEMORIA RESUMEN DE LA ADENDA AL AVANCE

Como continuación del documento redactado para el trámite de consultas previas en la Evaluación del Impacto en la Salud de la Modificación Puntual del Articulado de las NNUU del PGOU de Alcalá, se analiza y valora los impactos en la salud y en sus determinantes, como consecuencia de los cambios que la modificación del art. 349 propuesta, puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada (Apartado 3 sobre “Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas”)

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO</b>		
<b>1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas</b> Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.	0	La Modificación no versa sobre este tipo de determinantes. Es decir, no prevé modificaciones ni impactos directos sobre accesibilidad a parques y/o jardines
<b>2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.</b> Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean estas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).	++	Este cambio mejorará el disfrute de las zonas peatonales
<b>3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.</b> Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.	0	
<b>4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.</b> Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva de sus márgenes y/o controlar la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.	0	
<b>5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).</b> Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.	0	La Modificación no afectará a estos determinantes.
<b>6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.</b> Objetivo: Enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad (por ejemplo, las gramíneas, el olivo y los plátanos son muy alergénicos).	0	



**ADENDA DEL AVANCE DE LA MODIFICACION NNUU DEL PGOU**



ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>		
<p><b>1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.</b></p> <p>Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes
<p><b>2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor</b></p> <p>Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.</p>	0	
<p><b>3. Accesibilidad a transporte público</b></p> <p>Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.</p>	0	
<p><b>4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.</b></p> <p>Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).</p>	0	
<p><b>5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.</b></p> <p>Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.</p>	++	
<p><b>6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.</b></p> <p>Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.</p>	0	



## ADENDA DEL AVANCE DE LA MODIFICACION NNUU DEL PGOU



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>		
<p><b>1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública</b></p> <p>Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.</p>	0	La Modificación no afectará al acceso a viviendas protegidas.
<p><b>2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.</b></p> <p>Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes





ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<p><b>3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.</b></p> <p>Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes
<p><b>4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.</b></p> <p>Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.</p>	++	La Modificación fomentar que las zonas peatonales se conviertan en lugares de convivencia social.
<p><b>5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.</b></p> <p>Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.</p>	0	La Modificación no afectará a estos determinantes
<p><b>6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).</b></p> <p>Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento</p>	++	El cambio limita la ocupación de los espacios peatonales por vehículos





ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>METABOLISMO URBANO</b>		
<p><b>1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.</b> Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc.) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).</p>	0	La Modificación no afectará a estos servicios
<p><b>2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.</b> Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.</p>	0	
<p><b>3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.</b> Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de reclaración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.</p>	0	
<p><b>4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.</b> Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales</p>	0	
<p><b>5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.</b> Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.</p>	0	
<p><b>6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.</b> Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad</p>	0	



**ADENDA DEL AVANCE DE LA MODIFICACION NNUU DEL PGOU**



ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>		
<p><b>1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.</b>                      Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitats dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.</p>	0	La Modificación no afectará a este determinante
<p><b>2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.</b>                      Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).</p>	++	La Modificación afectará a estos dos determinantes, al mejorar la estancia en zonas peatonales
<p><b>3. La habitabilidad del entorno urbano.</b>                      Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.</p>	++	
<p><b>4. El empleo local y el desarrollo económico.</b>                      Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.</p>	0	La Modificación no afectará a este determinante
<p><b>5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)</b>                      Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.</p>	0	La Modificación no afectará a este determinante



## ADENDA DEL AVANCE DE LA MODIFICACION NNUU DEL PGOU



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL DE LA PROPUESTA	OBSERVACIONES
<p><b>6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social</b> Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.</p>	0	La Modificación no afecta a este determinante.
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>		
<p><b>1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.</b> Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.</p>	0	
<p><b>2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.</b> Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.</p>	0	
<p><b>3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.</b> Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.</p>	0	La Modificación no versa sobre este tipo de determinantes.
<p><b>4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.</b> Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc.) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).</p>	0	
<p><b>5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.</b> Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).</p>	0	
<p><b>6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.</b> Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.</p>	0	La Modificación no afectará a este determinante.





Por tanto:

#### A) CONCLUSIONES DE LA VALORACION:

Respecto a los determinantes analizados en la presente adenda al documento de CRIBADO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD puede concluirse:

La modificación del art. 349 afectaría a toda la población del municipio, debido a que modifica determinaciones relacionadas con la edificación y la red viaria, no viéndose afectado ningún grupo vulnerable en concreto.

De los determinantes estudiados, se van ver afectados los siguientes:

- **Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.**  
La modificación del art. 349 va a dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población, al mejorar las condiciones de estancia de ejes peatonales.  
De todos modos, no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, por lo que se considera el impacto no significativo.
- **Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.**  
Dada la poca envergadura de la modificación, no se considera probable el descenso de la accidentabilidad, considerándose un impacto en la salud como no significativo.
- **Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal y los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.**  
La modificación mejorará la habitabilidad y comodidad de uso de los espacios peatonales, no obstante, aunque producirá una mejora en la calidad de vida, el efecto no será significativo.
- **Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro) y la habitabilidad del entorno urbano.**  
Se modifica el estado inicial del determinante, al limitar la ocupación de espacio por vehículos, pero el impacto no se considera significativo.

Debido a todo lo anterior, se concluye que no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la salud, puesto que la afección a la salud de la población de la Modificación se considera poco relevante y no significativa.

#### B) MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN CONSIDERANDO LAS POSIBLES MEDIDAS QUE PUEDEN AFECTAR A LA SALUD.

La definición de medidas de prevención y mitigación, hacen referencia a identificar los aspectos negativos relacionados con la modificación propuesta y anticiparse a estos efectos directos o indirectos promoviendo siempre el principio de precaución y respondiendo a las mejoras que la Ley de Impacto a la Salud desarrolla.

Debido a que los posibles impactos que la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas puede producir en la población son consideradas, no significativas y en general positivas, no se considera ninguna medida de prevención o mitigación.



**Fecha:** <la de la firma digital>  
**Su Ref.:** 12417/2022-URMP  
**Ntra. Ref.:** 22-DG-CPU-104  
**Asunto:** Contestación a consultas previas del  
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA**  
Plaza del Duque, s/n  
41500 – Alcalá de Guadaíra  
SEVILLA

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 09/11/2022 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la comunidad autónoma de Andalucía*, modificado por el *decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) la Adenda al Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, se le comunica lo siguiente:

El objeto de la Adenda al Avance es modificar el actual artículo 349 de las Normas Urbanísticas del PGOU con el objetivo de prohibir la apertura de nuevos accesos rodados a las edificaciones desde áreas peatonales, cuando interfieran en el desarrollo de las actividades de recreo de la población o en el diseño de las mismas. A continuación se muestran los cambios propuestos resaltados en letra negra:

#### ACTUAL

##### *Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos*

*Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada, cuando sea el único acceso a dicho portal.*

#### MODIFICADO

##### *Artículo 349. Acceso a los edificios desde **ejes peatonales, viarios en plataforma única**, parques y jardines públicos*

*1. Desde los **ejes peatonales, viarios en plataforma única** y espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada, cuando sea el único acceso a dicho portal.*

*2. **Excepcionalmente podrán autorizarse nuevos accesos rodados a edificios situados en ejes peatonales o viarios en plataforma única, de cinco (5) metros de anchura mínima, siempre y cuando medie informe técnico favorable del órgano municipal competente en materia de dominio público viario, en el que se justifique que no resulta incompatible con el diseño de dicho espacio, ni interfiere en el uso y disfrute del mismo.***

Avda. de la Innovación s/n  
Edif. Arena 1. 41020 Sevilla  
Tfno.:955006300  
dgspof.csafa@juntadeandalucia.es



Código Seguro de Verificación:VH5DPHB9SQNL6TM29PHUEGWNRYUB7P. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	19/12/2022
ID. FIRMA	VH5DPHB9SQNL6TM29PHUEGWNRYUB7P	PÁGINA	1/1





El referido artículo regula el acceso a los edificios desde parques y jardines públicos, permitiendo únicamente el acceso peatonal y de vehículos de servicio, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos. Se propone aplicar idéntica regulación para el acceso desde áreas peatonales, introduciendo una salvedad, de forma que, cuando no sean incompatibles con el diseño de las mismas, se podrá autorizar excepcionalmente

En el documento aportado por el consistorio, *ADENDA DEL AVANCE DE LA MODIFICACION NNUU DEL PGOU, en su apartado 3 (Valoración del Impacto en la Salud)* se analizan y valora los impactos en la salud y en sus determinantes como consecuencia de los cambios que la modificación del art. 349 propuesta puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada:

- *Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública. La modificación del art. 349 va a dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población, al mejorar las condiciones de estancia de ejes peatonales. De todos modos, no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, por lo que se considera el impacto no significativo*
- *Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico. Dada la poca envergadura de la modificación, no se considera probable el descenso de la accidentabilidad, considerándose un impacto en la salud como no significativo.*
- *Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal y los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo. La modificación mejorará la habitabilidad y comodidad de uso de los espacios peatonales, no obstante, aunque producirá una mejora en la calidad de vida, el efecto no será significativo.*
- *Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro) y la habitabilidad del entorno urbano. Se modifica el estado inicial del determinante, al limitar la ocupación de espacio por vehículos, pero el impacto no se considera significativo.*

Como conclusión de todo lo expuesto, la entidad promotora concluye que no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la Salud, puesto que la afección a la salud de la población de la Modificación se considera poco relevante y no significativa.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud**, por lo que no será necesario que soliciten informe a esta administración sanitaria durante la tramitación del planeamiento, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.



Código Seguro de Verificación: VH5DPHB9SQLN6TM29PHUEGWNRYUB7P. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	19/12/2022
ID. FIRMA	VH5DPHB9SQLN6TM29PHUEGWNRYUB7P	PÁGINA	2/





La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano que tramite la innovación, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

En cualquier caso, se recuerda que sólo podrán estar sometidos a EIS:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LIS-TA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).
2. Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición adicional 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos.

Jorge de Diego Salas

DIRECTOR GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y ORDENACIÓN FARMACÉUTICA



Código Seguro de Verificación: VH5DPHB9SQL6TM29PHUEGWNRYUB7P. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JORGE GUILLERMO DEL DIEGO SALAS	FECHA	19/12/2022
ID. FIRMA	VH5DPHB9SQL6TM29PHUEGWNRYUB7P	PÁGINA	3/

