

Procedimiento Ordinario nº 630/2011. Negociado 1

MARÍA CRUZ FORCADA FALCÓN, Procuradora de los Tribunales, en nombre de DON CARLOS ALBERTO ROMERO MORAGAS Y OTROS, representación que ya tengo acreditada en los Autos arriba reseñados, como mejor proceda DIGO:

Que el 27 de marzo último me ha sido notificada Diligencia de Ordenación fechada el 20 anterior, dándoseme un plazo de 20 días para interponer la Demanda, lo que hago mediante el presente Escrito, en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Según resulta de uno de los elementos que constituyen el Expediente Administrativo aportado, en concreto el que gira bajo el número 3.268/2007, instruido por el Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Ayuntamiento de Sevilla, (en adelante E.A.), ésta concedió a la Mercantil Puerto Triana, S.A., previa su solicitud, dos Licencias de Obras: Una -folio 31 E.A.- fechada el 16/7/2007 *“consistente en movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela sita en la c/ Inca Garcilaso Centro Puerto Triana previa a las obras de nueva planta a desarrollar en la misma”* (el subrayado es nuestro). Y la otra, y consiguiente, fechada el 17/9/2008 (folios 368 a 373 E.A.) *“de nueva planta de un conjunto edificatorio compuesto por un edificio basamento desarrollado en dos plantas y cuatro plantas bajo rasante, destinándose las plantas sobre rasante y la primera planta de sótano a usos terciarios, con una plaza ajardinada a este último nivel, una parte de la planta segunda de sótano a usos complementarios del uso terciario principal, las otras tres plantas bajo rasante a sótano aparcamiento con un total de 3.066 plazas y una torre desarrollada en 36 plantas, destinada a oficinas, un restaurante en la última planta y terraza mirador en c/ Inca Garcilaso, Puerta Triana, Isla de la Cartuja, que se ajustará al Proyecto nº 07/0042011 T5 y T6, redactado y bajo la Dirección Técnica del Arquitecto Don Daniel Herrera Calle”*

SEGUNDO.- El conjunto edificatorio autorizado, que hoy se halla en fase de ejecución, responde a la siguiente resumida descripción resultante del Proyecto Técnico presentado (folios 65 y ss. E.A.): Sobre una amplia parcela de forma rectangular, orientada en sentido Norte-Sur, de 41.331 m² de superficie, se disponen cuatro edificios: una torre de 38 plantas en su extremo Sur, dos edificios alargados de 2 y 3 plantas denominados Edificios Podio y un edificio totalmente soterrado denominado Centro de Congresos. Bajo la rasante de la calle se han proyectado un total de cuatro sótanos, el primero destinado a oficinas, comercios, restaurantes, etc. y las tres restantes, a aparcamiento de vehículos.

TERCERO.- Antes de nada, diremos que para el enjuiciamiento concreto de la legalidad de tales Licencias, hemos tenido en cuenta, entre otros, los siguientes instrumentos de planeamiento y/o ejecución, así como los pronunciamientos administrativos, que también detallamos, formulando objeciones varias a la aprobación del Plan Especial que pretende ser el fundamento y justificación de aquellas Licencias.

La isla de la Cartuja presenta unas peculiaridades urbanísticas específicas y diferenciadas respecto al resto de la ciudad. Su singularidad proviene de su delimitación, planificación y urbanización al amparo del Decreto-Ley 7/70 de 27 de junio sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes (ACTUR) de Madrid y Barcelona, y su posterior extensión a Sevilla mediante el Decreto 734/71 de 3 de abril. Estos decretos introdujeron notables derogaciones singulares de la Ley de Suelo de 1956 de las que hay que señalar que, por ejemplo, la aprobación del mismo se puede producir sin la previa existencia de planeamiento general o provocando la modificación automática del que existiese. Por el Real Decreto 3481/83 se transfiere a la Junta de Andalucía, tanto la propiedad de los suelos expropiados como las competencias exclusivas en materia de urbanismo y planeamiento, ostentando la condición de administración Urbanística Actuante en toda el área del ACTUR.

El primer planeamiento que se redacta, por su Consejería de Obras Públicas y Transportes es el Plan Especial del Sector 1 del Área de Actuación Urbanística “La Cartuja”, aprobado por dicha Consejería el 16/07/1987 (BOJA nº64 21/07/87). En su Memoria se indican los fines y objetivos a los que el mismo ha de dedicarse (Apartado 1.1.- El Régimen del Área de Actuación Urbanística Urgente de la Cartuja, página 6):

*“En este sentido el destino elegido para los suelos del Sector S.1 del ACTUR, ámbito del presente Plan Especial es el de **gran parque en el que se ubicarán distintos equipamientos**_al servicio de conjunto de la aglomeración metropolitana de Sevilla, sirviendo además de soporte para la construcción de instalaciones y obras de los sistemas generales de infraestructura”*

Así pues, el planteamiento inicial es dotar a la ciudad y su área metropolitana de un gran parque con distintos equipamientos. En la zona Sur, donde más tarde se delimitará el ARI-DT-10. PUERTO TRIANA hoy vigente, se ubica una Zona del Espacio Matriz del Parque (Zm10), así como un Enclave de uso específico (E.2), y puede verse en el plano nº 8 “Usos y Desarrollo”, cuyo detalle reproducimos más adelante. El Espacio Matriz se define en el art. 81 “Definición y delimitación”

“1.- El Espacio Matriz es el soporte o base del Parque y constituye todo él un espacio abierto de libre tránsito.

2.-La delimitación del Espacio Matriz del Parque se ha de hacer por exclusión, extendiéndose su ámbito físico a todo el suelo del Sector S.1 que no esté incluido en las Zonas de concentración de equipamientos y servicios o de protección, ni en los enclaves de uso específico”

Los usos más concretos se pormenorizan en el art. 82 "Régimen de usos":

"1.- Uso global: Espacio libre.

2.- Usos pormenorizados: Bosques, paseos y jardines; y, además. Viales, aparcamientos y sus áreas, según las determinaciones específicas del Plan Especial para el sistema viario.

3.- Usos complementarios: Servicios del Parque: mantenimiento, conservación y administración del mismo; vigilancia y guardería; instalaciones técnicas.

4.- Usos compatibles: Pequeñas instalaciones sanitarias, comerciales, de restauración (kioscos y bares); recreativas y prácticas de deportes no reglados.

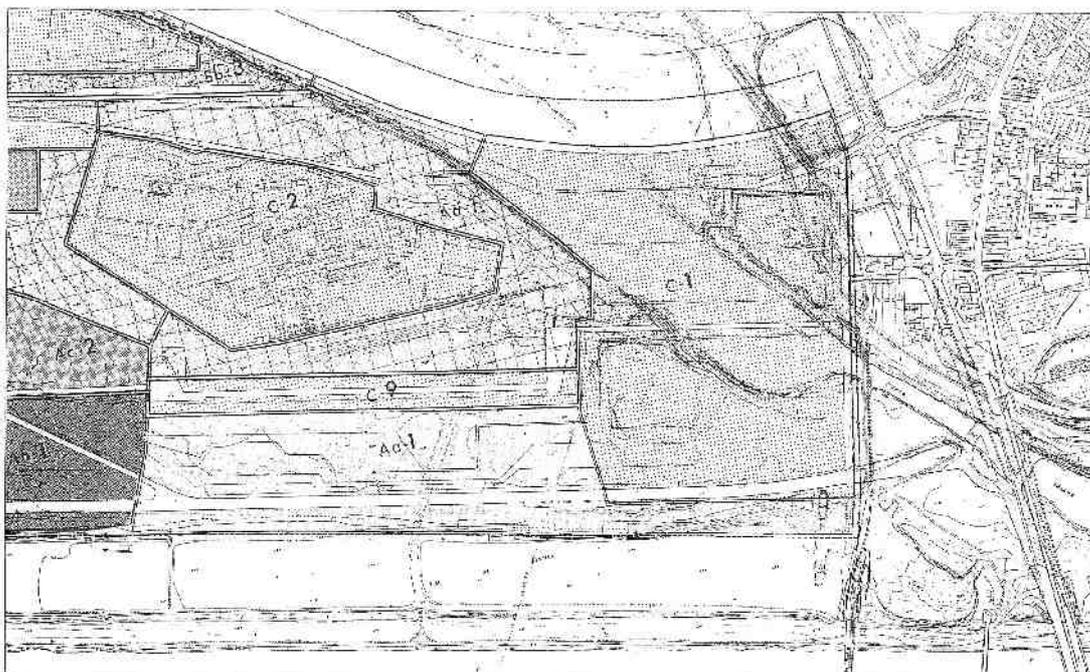
Todos estos usos tendrán una clara condición complementaria y subordinada al uso global de espacio libre." (el subrayado es nuestro)

En base a este planeamiento se inician las obras de infraestructuras y, en concreto las plantaciones de todas las zonas arboladas, como la que nos ocupa



Plan Especial Sector1: Plano nº8 "Usos y Desarrollo" (detalle)

Poco después, el 20 de noviembre de 1990 (BOJA nº100 1/12/1990) la citada Consejería aprueba definitivamente la Modificación del Plan Especial del Sector 1 antes referido. No se introducen variaciones en la zona que nos afecta, que sigue con la calificación “Zm” como Espacio Matriz del Parque, si bien en ella se grafía ya la parcela que posteriormente acogerá el Pabellón de los Descubrimientos. No obstante resulta muy ilustrativo como se recoge el tratamiento de toda la zona Sur de la Isla en el plano 6.”Ordenación Forestal”, que a continuación se reproduce, en el que se califican todos estos amplios espacios como C-1 como “Jardines y Paseos”.



SISTEMAS FORESTALES

A BOSQUE NATURAL	B VEGETACIÓN DE RIBERA	C JARDINES Y PASEOS
<ul style="list-style-type: none"> □ Bosque ▨ Bosques de pino y pino ▩ Las medianas caducifolias ▧ Areas de transición 	<ul style="list-style-type: none"> □ Bosque de galería ▨ Transición a arbores ▩ Transición a bosque natural 	<ul style="list-style-type: none"> □ Jardines y paseos

5 ORDENACION FORESTAL

E: 1:5.000

AREA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA CARTUJA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S.1

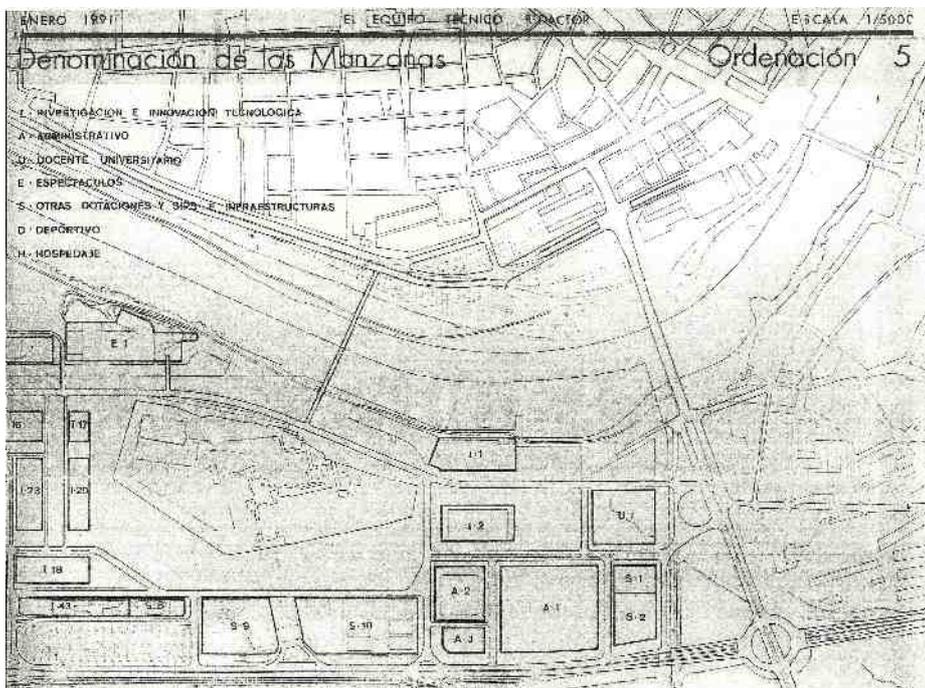
Oficina de Estudios Metropolitanos DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

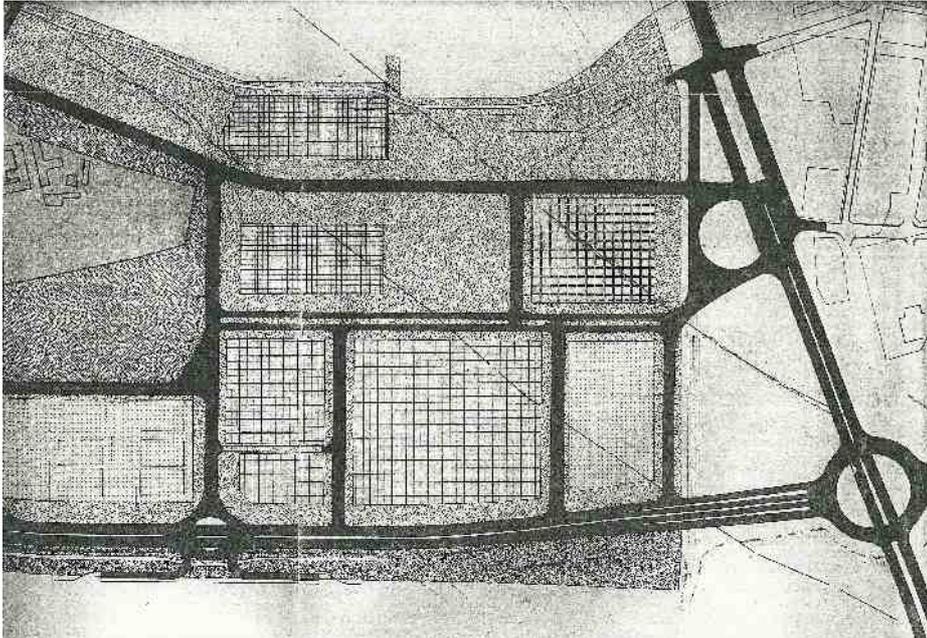
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES JUNTA DE ANDALUCIA

Modificación Plan Especial Sector S.1 plano 6.”Ordenación Forestal”(detalle).

No obstante, serán los dos planes siguientes quienes de forma más concreta detallen la ordenación de esta zona Sur. El 13 de mayo de 1991 la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprueba definitivamente la denominada Modificación Global del Plan Especial del Sector S.1 del Área de Actuación Cartuja (BOJA nº39, de 23/05/91), último de los redactados por la Junta de Andalucía al amparo del decreto ACTUR. Este plan especial recoge de manera muy fiel la ordenación y estructura urbanística que ha llegado hasta nosotros con anterioridad a las licencias que se recurren. En la zona correspondiente a las manzanas SIPS y CT-1 del ARI-DT-10 se advierte lo siguiente entre la prolongación del Camino de los Descubrimientos y la calle Inca Garcilaso: a la derecha una parcela cuadrada, la U-1 de uso Docente

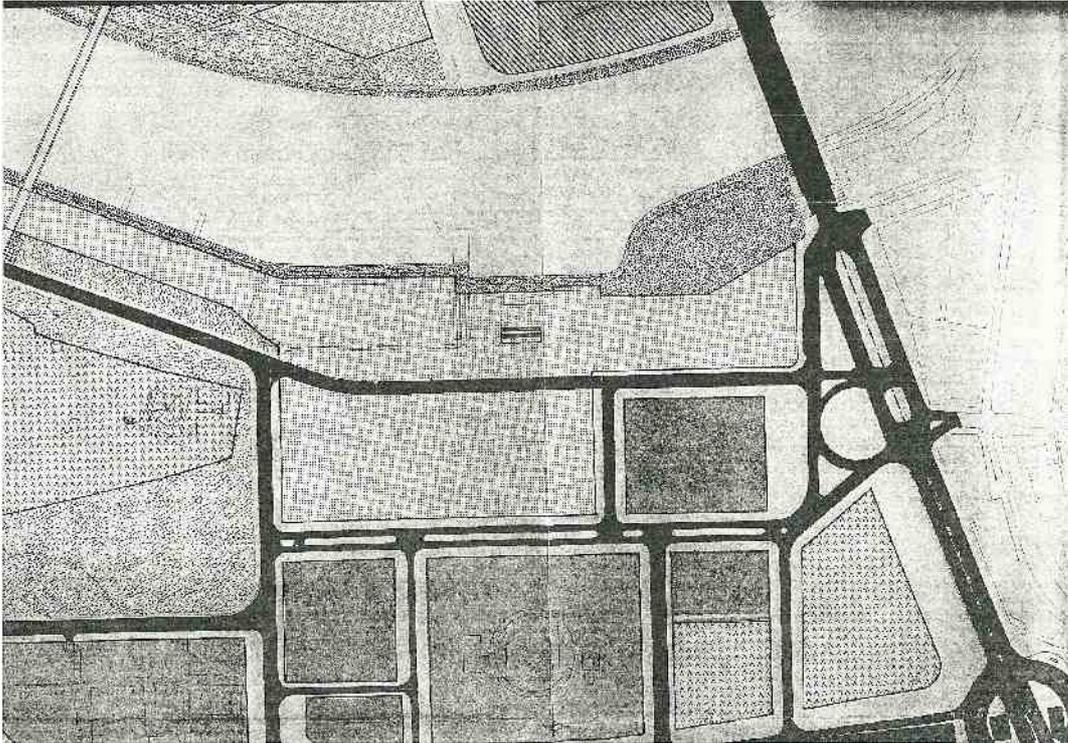
Universitario y una edificabilidad de 15.000 m²; y a la izquierda, una gran manzana rectangular de 42.930 m² de superficie, en la que se incluye una parcela, la I-2, con usos de Investigación e Innovación Tecnológica (parcela de 13.345 m² de superficie y que coincide con el, en ese momento, en construcción pabellón de los Descubrimientos) y una edificabilidad de 10.000 m². El resto de esta manzana (29.585 m² de superficie) se encuentra calificado como Jardines Urbanos. Entre ambas parcelas, universitaria y de investigación se aprecia un amplio espacio libre al que se denomina en la parte literaria de esta Modificación Global del Plan Especial como “Plaza Sur”. Se reproducen a continuación sendos detalles de los planos nº5 “Denominación de Manzanas”, nº 4 “Zonificación” así como el detalle de las claves gráficas de las tramas que identifican las distintas calificaciones.





Queremos llamar aquí la atención sobre la idea reguladora que rige esta ordenación. Al oeste de la calle Inca Garcilaso se sitúan actualmente varios edificios administrativos y de oficinas: en la parcela A-2 el Edificio Expo, en la A-3 el antiguo Edificio de la Prensa, en las S-1 y S-2 la sede de Redesa y la Subestación eléctrica y en el centro de toda esta zona, el edificio Torre Triana sede de varias consejerías autonómicas. Esta Plaza Sur por tanto trataba de articular espacialmente todo este conjunto urbano ofreciendo unas perspectivas adecuadas de las edificaciones, a la vez que una zona de expansión de las numerosas actividades y trabajadores que allí se concentran.

Recién terminada la Exposición Universal y, por tanto, una vez cumplidos los objetivos del ACTUR, el municipio recupera sus competencias urbanísticas y el Pleno municipal de 29 de enero de 1993 aprueba definitivamente el Plan Especial de la Cartuja y su Entorno (BOP.nº60 de 15/03/93 y BOJA nº29 de 20/03/93), cuyo plano nº 8 “Zonificación y Usos” reproducimos a continuación:



Aunque no hay grandes diferencias en este sector respecto lo establecido en la Modificación Global (los mismos viarios, parecidas parcelas) sí encontramos algunas diferencias: la parcela universitaria de la derecha se ha calificado ahora como uso Administrativo y en la gran parcela rectangular de la izquierda no aparece el incendiado Pabellón de los Descubrimientos, estando toda esta parcela calificada como Área de Ocio. ¿Y qué es Área de Ocio? El artículo 18 "Condiciones de los usos" de este Plan Especial lo define como un Uso Pormenorizado del Uso Global de Espacios Libres, y lo detalla en el art.20 "Uso de espacios libres":

Artículo 20.- Uso de espacios libres:

20.1.-El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Y el Uso Pormenorizado denominado Áreas de Ocio se define así:

"20.2 c). Áreas de Ocio: aquellos espacios libres cuyo destino específico como tales se complementan en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas: Parque Temático del Futuro, Palenque, etc"

En la zona comprendida entre las calles Inca Garcilaso y Camino de los Descubrimientos se fijaba una edificabilidad de 15.000 m² para la parcela administrativa A.4, y 10.000 m² para el Área de Ocio P.T-3.

Resumiendo a grandes rasgos las ordenaciones previas al PGOU de 2006 vemos que el planteamiento inicial es de un gran parque de carácter metropolitano, con distintos equipamientos en su interior y, en la zona que nos ocupa que es la situada entre la ribera del río histórico y el límite formado por el recinto del Monasterio de la Cartuja, y las calles Inca Garcilaso y Odiel, distinguimos dos partes: la existente entre la ribera y el Camino de los Descubrimientos, con el Pabellón de la Navegación como única edificación y el resto de zona verde; y la otra parte, que corresponde al espacio entre Camino de los Descubrimientos e Inca Garcilaso donde, predomina la zona verde aunque se admiten algunas edificaciones.

Tras algunos intentos fallidos de ordenación de esta zona, que nunca llegaron a aprobarse de forma definitiva, el 19 de julio de 2006 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (en adelante PGOU). En lo referente a la zona que nos ocupa sus determinaciones vienen recogidas en la Ficha Urbanística ARI-DT-10 "PUERTO TRIANA" y pueden considerarse como disposiciones heredadas de los planes que le han precedido y en concreto de los 2 últimos: una franja de zona verde con la inclusión como equipamiento del Pabellón de la Navegación entre la ribera y el Camino de los Descubrimientos; y dos usos entre éste y la calle Inca Garcilaso: SIPS y Terciario, este con una edificabilidad de 68.000 m², ordenación muy similar a la que establecía el Plan Especial de la Cartuja y su Entorno, aunque la edificabilidad lucrativa se ha multiplicado por más de 4,5 veces. La aprobación definitiva se publicó el 7 de septiembre de 2006 y el plan es localizable en internet.

El siguiente planeamiento, y último por ahora es el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10.PUERTO TRIANA, en adelante PERI. Su tramitación y aprobación fueron objeto del Expediente Administrativo 27/2005 -3 Tomos- del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMU (en adelante EA PERI), que constituyen parte del expediente Administrativo aportado.

Aprobación Definitiva: 19 de abril de 2007. Publicación BOP 23 de junio de 2007.

Respecto al PERI que nos ocupa, no nos resistimos a adelantar los siguientes comentarios:

1º.- El Ayuntamiento redacta el PERI-ARI-DT-10 "Puerto Triana". Ni en los planos ni en la Memoria se representa ni menciona ninguna torre. Tampoco se habla de ella en la Propuesta que se eleva al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación inicial, ni en el texto que se publica en el BOP y en los diarios.

2º.- El PERI, en su artículo 9 permite, mediante el no cómputo de determinadas superficies construidas, incrementar la edificabilidad máxima establecida por el PGOU. También autoriza una altura máxima (Baja+50 plantas) no recogida en el PGOU.

3º.- La Delegación en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía emitió Informe fechado el 10/3/2007 -folios 66 a 69 EA PERI. Tomo II- dando cuenta de una serie de irregularidades del PERI que indica que deben ser corregidas. El Ayuntamiento ignora el Informe y, sin subsanar ninguna deficiencia lo aprueba definitivamente.

Al mismo tiempo se tramita el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-ARI-DT-10, con Aprobación Definitiva: 11 de abril de 2007. Publicación: BOP 21 de julio de 2007.

Posteriormente se redacta el Proyecto de Urbanización de manzanas SIPS-1 Y CT-1 del ARI-DT-10, que forma también parte del Expediente Administrativo aportado bajo la referencia nº 5 Año 2007, e instruido por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, en adelante P.U.EA. Aprobación Definitiva: 5 de diciembre de 2007. Publicación: BOP 21 de mayo de 2010.

Por último la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda informa, el 29 de junio de 2010, a petición de la Fiscalía de Medio Ambiente de Sevilla, sobre incumplimientos del PERI respecto el PGOU en materia de edificabilidad y equipamientos, y de tramitación y concesión de las licencias. Copia de dicho Informe se incluye como **Documento Anexo nº 1**.

CUARTO.- Y ahora nos referiremos detalladamente a los incumplimientos en que se ha incurrido:

1.- INCUMPLIMIENTOS DIRECTOS DE LAS NORMAS DEL PGOU

1.1.- Incumplimiento relativo al uso del subsuelo.-

La Ficha Urbanística ARI-DT-10 "PUERTO TRIANA" del PGOU dentro de los Objetivos y Criterios de la Ordenación establece al respecto:

*"El aprovechamiento del subsuelo de la parcela lucrativa es privado, con destino **exclusivo** a aparcamientos y servicios **complementarios** de la instalación y actividades principales"*

Dicha parcela lucrativa tiene como actividades principales, según la citada Ficha, la de Gran Superficie Comercial así como los usos de oficinas y hoteleros, por tanto sólo serían admisibles, juntos a los aparcamientos, los servicios complementarios de aquéllos (almacenes, salas de instalaciones, etc.) pero nunca aquéllos mismos. Esto es, los comercios y las oficinas no pueden ir a los sótanos.

No obstante, en la Licencia concedida el 17/09/08 se autoriza la ubicación en dicho subsuelo, de acuerdo con el Proyecto Técnico presentado -págs. 65 y ss. E.A.-, de un total de **19.369,41 m² de oficinas y comercios**, distribuidos de la siguiente forma:

- Centro de Congresos (2º sótano): 3.886,19 m²
- Edificios Podio: oficinas 1º sótano: 6.172,89 m²

- Edificios Podio: comercios 1º sótano: 9.310,33 m²

En el Informe del Servicio de Licencias Urbanísticas de 1 de abril de 2008 -folios 276 y 278 E.A.- se pretende justificar en base al art. 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU que, textualmente dice al respecto en su apartado c):

“Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba”. (El subrayado es nuestro). Advertimos que dicho Informe se cuida muy mucho de omitir, en la transcripción del mencionado precepto, la segunda salvedad que hemos subrayado.

Pero tal intento debe rechazarse porque no se dan ninguna de las dos condiciones que dicho artículo contempla: la **extensión** del uso de las plantas superiores al primer sótano y la **inexistencia de norma específica**. Resulta evidente que la primera de ellas (la extensión del uso superior) no puede considerarse en el caso de un edificio totalmente soterrado y sin ninguna planta sobre rasante como sucede con el Centro de Congresos. Como tampoco puede considerarse el otro condicionante puesto que **sí** existe una norma específica que lo prohíbe: el Criterio de Ordenación de la Ficha Urbanística (servicios complementarios) que antes se ha citado.

1.2.- Incumplimiento de la edificabilidad máxima establecida por el PGOU.-

La ya citada Ficha Urbanística “ARI-DT-10.-PUERTO TRIANA” del PGOU establece la edificabilidad máxima para la única parcela lucrativa de este sector y la fija en **68.000 m²**. Cantidad que en modo alguno puede incrementarse, ni mediante una concesión de licencia ni por medio de planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se acometiera una Modificación del propio Plan General e, incluso en este caso no sería una intervención sencilla. En efecto, en base a este dato de edificabilidad se han calculado el Aprovechamiento Medio del sector y el del PGOU en UA/M2 (Unidad de Aprovechamiento por metro cuadrado), el Aprovechamiento Subjetivo y los Excesos de Aprovechamiento que les corresponden, datos todos estos que han de conjugarse con los correspondientes de los distintos sectores del Plan General y, en conjunto mantener el delicado equilibrio de beneficios y cargas que comporta el planeamiento general de todo municipio. Aumentar la edificabilidad lucrativa o alterar el uso pormenorizado previsto supone desequilibrar toda la arquitectura financiera del PGOU. Pues bien, la licencia concedida en septiembre de 2008 ha superado muy ampliamente esa edificabilidad máxima establecida por el PGOU. Así en el propio documento municipal de fijación de las Tasas y Arbitrios municipales (folio 263 E.A.) se reconoce por parte municipal que se otorga licencia a 74.098,44 m² de oficinas y a 15.137,43 m² de locales comerciales. Lo que suma un total de **89.235,87 m²** de usos lucrativos (21.235,87 m² de más y un 31,23 % más de los permitidos por el PGOU como edificabilidad máxima).

Esta grave infracción del Plan General de Sevilla se intenta justificar en base a un artículo de las ordenanzas del PERI “DT-10-PUERTO TRIANA”, concretamente al párrafo 4º del apartado “Intensidades de uso” del artículo 9 que, textualmente dice:

“Para posibilitar la construcción de edificación en altura, de acuerdo con la posibilidad que ofrecen estas Ordenanzas para esta zona, entendiendo como tales edificaciones en altura aquellas cuya altura sea superior a cien metros (100 m), en estos edificios los espacios destinados a instalaciones, como por ejemplo plantas técnicas y los espacios destinados a vías de evacuación vertical no serán computables a efectos de edificabilidad”.

Esto es, el Proyecto de Torre al que se ha concedido Licencia no contabiliza como superficie edificada las escaleras, ascensores, los espacios para instalaciones y similares. Esta deducción, en un edificio en altura de las características de éste en que las comunicaciones verticales tienen una gran importancia dimensional, supone en la práctica un incremento de la superficie útil y por tanto de la superficie edificable, de, como mínimo, un 30% más de los 68.000 m² establecidos como máximo por el PGOU. Pero dicho art. del PERI al que pretende acogerse la licencia hay que reputarlo por ilegal y nulo de pleno derecho por ser contrario a lo expresa y rotundamente establecido en el art. 7.3.18. apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU que establece que:

“Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares”

La introducción de este artículo supone un incremento de la edificabilidad máxima establecida por el PGOU y que, como antes argumentamos, no puede llevarse a cabo por medio de un Plan Especial, sino que sería precisa una Modificación del Plan General que, evidentemente no se ha producido. Este criterio es plenamente compartido por la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, en su Informe de 23/06/2010, al que antes nos hemos referido (Documento nº 1 anexo), emitido a instancias de la Fiscalía de Sevilla, Sección de Medio Ambiente y Urbanismo, que transcribimos seguidamente en lo relativo a este aspecto del artículo 9 del PERI:

“El PERI establece en su art. 9, dentro de las condiciones relativas a la intensidad de uso en la manzana de Centro Terciario C11 que ‘los espacios destinados a instalaciones, como por ejemplo plantas técnicas, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical no serán computables a efectos de edificabilidad’. Dicho criterio provoca una diferencia relevante entre la superficie realmente construida y aquella que computa a efectos de edificabilidad. Debe indicarse por otro lado que el PGOU, dentro de las Condiciones Generales de Edificación, incluye en su art. 7.3.18 los criterios para el cómputo de la superficie edificable con carácter general para la totalidad del T.M. (Término municipal) de Sevilla, estableciendo que deberán computarse íntegramente, salvo que las normas de zona establezcan otra cosa, cuartos de caldera, basura, contadores y otros análogos. Las normas de zona aplicables en este caso (Servicios Terciarios) no hacen mención ninguna a los criterios de cómputo de edificabilidad. Por tanto, la alteración de los criterios de cómputo se ha realizado a través del PERI, no de las condiciones particulares del PGOU. En este sentido, el art. 12.1.2 del PGOU recoge la posibilidad de que mediante un Plan Especial se modifiquen las condiciones de zona, siempre que no impliquen incrementos de edificabilidad, como es el caso que nos ocupa. Por ello, el

establecimiento de los criterios mencionados con anterioridad a través del PERI supone una extralimitación de los cometidos de tal Instrumento de Planeamiento que ha permitido que a la hora de conceder la Licencia se dejen de computar determinados espacios que debían haber sido computados como superficie edificada, produciéndose con ello un agravio comparativo con los propietarios de otros suelos. Hay que concluir que, si bien la edificabilidad efectivamente computada se corresponde con la referida en la ficha del RI-DT-10, el establecimiento de los criterios mencionados a través del art. 9 del PERI desvirtúa la asignación de edificabilidad máxima establecida por el PGOU como ordenación estructural, no siendo el Plan Especial el Instrumento de Planeamiento apropiado para el establecimiento de los mismos, sino que la inclusión de tales criterios debiera haberse realizado a través de una innovación del PGOU” (el subrayado es nuestro).

Más adelante este mismo Informe vuelve a referirse a este tema al pronunciarse sobre la Licencia de la torre Cajasol, en el apartado 1º de este epígrafe que, textualmente dice:

“La licencia concedida contempla un edificio que excede la edificabilidad y el aprovechamiento establecidos por el PGOU para el edificio terciario. Dicho exceso proviene de la normativa del PERI, en concreto de los criterios de cómputo de edificabilidad que se describieron con anterioridad”

Poco hay que añadir a la claridad y rotundidad con que se pronuncia el Organismo encargado de velar por la disciplina urbanística y la correcta interpretación de sus normas. Sólo nos queda subrayar la “extralimitación de cometidos” llevada a cabo por el PERI, el “agravio comparativo con los propietarios de otros suelos” y la necesidad de haber abordado previamente una Modificación del PGOU.

1.3.- Incumplimientos relativos al Uso Pormenorizado Preceptivo.-

Los usos y actividades admisibles en cada uno de los suelos que integran el término municipal de la Ciudad vienen perfectamente establecidos en su Plan General. En el caso del Suelo Urbano No Consolidado (en el que estamos) los mismos aparecen reflejados en la oportuna Ficha Urbanística, en nuestro caso la correspondiente al ARI-DT-10 “PUERTO TRIANA”. (Hoja 12-15, Área de Reparto T-09/UR del PGOU). En ella encontramos en su primer epígrafe “ORDENACIÓN”, el primer apartado correspondiente a “OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)”, después de lo cual, continúa la Ficha exponiendo los criterios de esta Ordenación:

“La propuesta -se dice textualmente- pretende la regeneración del área a través de la convivencia adecuada entre los usos de oficinas, comerciales, hoteleros, servicios privados y equipamientos, confiando en la mezcla, en la fusión, como elementos de valor en la configuración de la ciudad moderna”.

Detengámonos en este Objetivo del PGOU: tanto en el momento de su redacción como en la actualidad el área de la Cartuja se encuentra totalmente desprovista de usos comerciales, hoteleros así como de servicios

privados. La práctica totalidad de su suelo se encuentra ocupado por oficinas tanto privadas como públicas. Resulta evidente, por tanto, que el criterio del planificador es el de equilibrar esta situación introduciendo unos nuevos usos que, incluso, ha relacionado como acabamos de ver. No se entendería por el contrario, la formulación de este objetivo si su intención fuera la de dedicar casi toda la edificabilidad prevista a nuevas oficinas. ¿Dónde quedaría la “convivencia adecuada”, la “mezcla” y la “fusión de usos”, todo lo cual forma parte de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva?

La Ficha establece una edificabilidad lucrativa máxima para todos estos usos de 68.000 m². Más adelante, y siempre dentro de dicha Ordenación Pormenorizada Preceptiva, al referirse a Otras condiciones para su desarrollo, solamente **pormenoriza un uso: el de Gran Superficie Comercial**, si bien fijándole claramente un tope (48.000 m²), para que pueda convivir con los otros usos (hoteleros, servicios privados, etc.), posibilitando esa “mezcla” y esa “fusión” que se pretende. Además, al pormenorizar solamente este uso y adjudicarle la máxima proporción edificable (48.000 de 68.000 m²) le está garantizando una posición de **dominancia** respecto los restantes. La licencia, por tanto, ha de respetar estos usos, características y proporciones.

En el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU, se explicitan los conceptos de ordenación pormenorizada preceptiva (art. 1.2.5) y ordenación pormenorizada potestativa (art. 1.2.6). En ésta última, las determinaciones del PGOU sobre volúmenes y trazados viarios tienen carácter indicativo, de recomendaciones. Por el contrario, en la ordenación **pormenorizada preceptiva**, que es nuestro caso, han de respetarse los criterios y directrices, los usos, densidades y edificabilidades de la Ficha Urbanística, porque son vinculantes. El proyecto, por tanto, que pretenda materializar esta edificabilidad lucrativa en la parcela calificada al respecto ha de respetar esos usos, sus características y proporciones y como la Ficha Urbanística del Plan General fijaba, ya lo hemos dicho, un *Uso Pormenorizado Preceptivo (Gran Superficie Comercial)* con una edificabilidad de 48.000 m² quedando un resto de 20.000 m² para otros usos admisibles dentro del global terciario, deberá atenerse a estos en las proporciones y el carácter fijados por el PGOU. Sobre estas magnitudes (48.000 y 20.000 m²) es posible la aplicación de unas tolerancias que señala el propio articulado del PGOU.

En este momento no está de más que explicitemos también lo que se dice en el apartado 5, segundo párrafo, art. 2.2.8, de las Normas Urbanísticas del PGOU:

“A tal efecto se consideran determinaciones de **carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior**, (nuestro caso) **las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptiva**: tales su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales... (salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costes menores, o mayor racionalidad de diseño o función y que no afecten a terceros) **y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán**

referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas...". Para mayor aclaración de estos conceptos, en su tercer párrafo añade: *"Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado (como es nuestro caso), la regulación contenida en el apartado 8 del art. anterior"*. Dicho apartado 8 del art. 2.2.7 dice: *"El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo I de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá **ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos pormenorizados: a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito**"*.

Esta última exigencia, apostillamos nosotros, ha sido ya incumplida, tanto en el PERI, como en las Licencias concedidas, al no contabilizarse superficies que el PGOU sí establece que han de contabilizarse, lo que supone, en la práctica, y así lo hemos indicado, un aumento de la edificabilidad asignada por el Plan General.

Tras dos apartados dedicados a la vivienda protegida, el cuarto apartado fija:

*"d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) **del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente Ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la Ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.** No obstante, cuando en la Ficha se establezca para el Sector un único uso pormenorizado (en nuestro caso, el comercial), podrán admitirse otros Usos Pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural (terciario), siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la Ficha".*

Es decir, el PGOU concede unos márgenes de flexibilidad en el desarrollo posterior de los Planes Parciales y Especiales, pero márgenes muy acotados, para evitar la desnaturalización de sus criterios y objetivos, y siempre manteniendo la proporción predominante entre unos usos preestablecidos y otros que pudieran añadirse. Aplicando estos límites al caso que nos ocupa resulta:

El Plan General establece la edificabilidad lucrativa total del ámbito del PERI ARI-DT-10 es de 68.000 m²:

* El Uso Global es terciario

* Sólo existe un Uso Pormenorizado Específico: *Gran Superficie Comercial* con una edificabilidad máxima de 48.000 m²

* Ésta edificabilidad sólo puede variar, en más o en menos del 15%, lo que quiere decir que podría oscilar entre **55.200 y 40.800 m²**

Tampoco puede desviarse el Uso Pormenorizado en más de 5 puntos del porcentaje existente de este Uso respecto al total (art. 2.2.8 apdo. 8 d) de las Normas Urbanísticas del PGOU). Si el porcentaje señalado por el PGOU es del 48.000/68.000 =70,58%, la oscilación, en términos porcentuales iría del 65,58% (**44.594,40 m²**) hasta el 75,58% (**51.394,40m²**). Éste último intervalo sería, por tanto, el de aplicación por ser el más restrictivo.

Luego el mínimo admisible para el Uso Pormenorizado Específico establecido por el Plan General (Gran Superficie Comercial), sería de **44.594,40 m²**. Se podrían admitir otros Usos (locales comerciales, oficinas, hoteles, etc.) pero no podrían superar, en su conjunto, los **23.405,60 m²** restantes. Y siempre respetando la "**dominancia del Pormenorizado Específico identificado en la Ficha**", que es la *Gran Superficie Comercial*.

El Proyecto de "Centro de Servicios Terciarios en la parcela CT1 del PERI-ARI-DT10", con Licencia de 17/9/2008, incumple los usos previstos por el Plan General de Sevilla: ha reducido el Uso Pormenorizado Específico (comercial) hasta los **15.137,43m²**, en beneficio de otros no previstos expresamente en el PGOU (oficinas) que han llegado a los **74.098,44 m²**, no sólo sin respetar la edificabilidad máxima fijada en la Ficha Urbanística, sino alterando las proporciones de los usos y **sin respetar la dominancia que el Uso Pormenorizado Específico (comercial) debe tener**, según las determinaciones del PGOU que hemos analizado.

1.4.- Incumplimiento de la altura máxima fijada por el PGOU.-

El Plan General de Sevilla no prevé la posibilidad de levantar edificios de gran altura en ningún punto del término municipal. Antes al contrario, el modelo de ciudad que propone tanto en su Memoria, como en sus distintos Criterios y Directrices, como en sus Normas Urbanísticas o en sus planos es el caracterizado por "*una escala más humana, heredera de la mejor tradición humanística de Sevilla y Andalucía*", así como por "*mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada*". Tipologías, edificabilidades y densidades en absoluto acordes con edificios en altura como la aquí pretendida. Y no sólo en la Memoria se reflejan estas Directrices: En la planimetría no se proponen, en ningún momento, alturas superiores a las 10 o 12 plantas, y estas además, sólo para edificios ya existentes.

Analizando lo previsto en este sector concreto comprobamos que, la reiteradamente citada Ficha Urbanística del PGOU no establece una altura máxima para las edificaciones de este sector, aplazando esta determinación al futuro PERI:

“No obstante, la determinación de los parámetros de ocupación y altura serán adoptados por el PERI sobre la base de una propuesta arquitectónica de calidad”

Ahora bien, no por ello ha de entenderse que cualquier decisión que se tome al respecto ha de ser válida y que pueden obviarse los restantes criterios y objetivos expuestos en la propia Ficha, así como todas las restantes determinaciones del PGOU. Éste es un documento amplio y omnicomprendido que ha de entenderse en su conjunto, rechazando interpretaciones reduccionistas en base a unas pocas líneas. Así, por ejemplo, de los objetivos y criterios de ordenación, recogidos en la Ficha Urbanística correspondiente no se deduce la conveniencia o idoneidad de una edificación de gran altura. Antes al contrario, al establecer el Uso Comercial como dominante, con más del 70% de su edificabilidad para esta actividad que, lógicamente se desarrolla en poca altura (una o dos plantas), parece proponer un desarrollo fundamentalmente horizontal. Tampoco la edificabilidad asignada (68.000 m²) para una parcela de aproximadamente 40.000 m² de superficie, lo que supone una edificabilidad sobre parcela neta de 1,7 m²techo/m²suelo, en ningún caso hace presuponer una edificación de gran altura. (Por ejemplo, esos 68.000 m² distribuidos en 4 plantas solo ocuparían el 41,13 % del solar previsto) A mayor abundamiento, en los planos de Ordenación Completa del PGOU, la Zona de Ordenanza en la que se incluye esta manzana destinada a Terciario (CT1), es la de *Servicios Terciarios*. Así se grafía en la hoja 13-11 del PGOU. Su regulación figura en el Capítulo XII del Título XII de las Normas Urbanísticas. Para Edificación Abierta (como el presente caso) el artículo 12.12.3, en su apartado 2.5 indica que

*“Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un estudio de detalle (en nuestro caso ha sido un plan especial) que **armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno, sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas**”.*

Esto es, la no concreción de una altura máxima en los planos del PGOU no supone un “cheque en blanco” para fijar cualquiera caprichosamente. Que no esté definida no quiere decir que sea ilimitada. Antes al contrario, es preciso armonizarla con la morfología y tipologías del entorno que, recordemos, no superan las 3 plantas en Triana, ni las 6 plantas en Cartuja. Pero además, y para rematar de forma más concluyente, el artículo termina con la concreción de que la edificación en dicha parcela no puede exceder, en ningún caso, las 4 plantas de altura.

Esta normativa es válida para todo el Suelo Urbano, sea o no Consolidado. En el PGOU de Sevilla, este asunto está totalmente determinado en el artículo 12.1.1.3. de las Normas Urbanísticas, incluido entre las disposiciones comunes a todo el suelo urbano, ya que establece lo siguiente:

*“Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el **Suelo Urbano No Consolidado** y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior”.*

Este artículo se complementa con el que le sigue, el 12.1.2.1, que señala:

*“Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no implique incremento de la edificabilidad ni de la densidad, ni **supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.**”*

La Licencia que se recurre ha autorizado la edificación de una torre de 38 plantas, basándose para ello en el artículo 9 del PERI “PUERTO TRIANA”, cuyo primer párrafo dice textualmente:

“En atención a posibilitar la materialización de una propuesta arquitectónica de calidad la altura máxima edificable es de 50 plantas (B+49). Por este motivo, y en atención a la multiplicidad de usos posibles, la altura máxima entre plantas será de 4,50 metros o superior cuando motivadamente el uso así lo exija”

Permítasenos señalar algunas de las incongruencias que advertimos en esta redacción: como, por ejemplo, que se argumente que la mayor calidad arquitectónica va ligada a la mayor altura, y no podemos entender la referencia a la “multiplicidad de usos posibles” (¿cuáles son éstos? ¿no son los establecidos por el PGOU: comercios, hoteleros y oficinas?). Ni tampoco se entiende por qué hay que fijar una altura máxima entre plantas, cuando los artículos 6.5.7; 6.5.15 y 6.5.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU ya tratan estos aspectos para los usos previstos por éste (comerciales, oficinas y hoteleros.)

Así pues, tanto en la ordenación prevista por el PERI ARI-DT-10 como en las Licencias de Obras concedidas se ha superado desmesurada e injustificadamente la altura máxima establecida en el artículo 12.12.3. del PGOU que la fija, para las Zonas de Servicios Terciarios, como la presente, y tanto en Suelo Consolidado como No Consolidado, en cuatro (4) plantas. Cuatro plantas supondrían una altura comprendida entre 18 y 24 metros, similar a otros edificios próximos. Recordemos que el citado artículo del PERI ARI-DT-10 permite la construcción en suelo de Servicios Terciarios de un edificio de 50 plantas con un tope de 225 metros de altura que, además pudieran superarse *“cuando motivadamente el uso así lo exija”*. Acogiéndose a este PERI, el Proyecto cuya Licencia impugnamos, ha planteado un edificio de 38 plantas y 182 metros de altura, en evidente contradicción con el PGOU.

Resumiendo lo expuesto en el presente Capítulo, con la licencia concedida, se ha vulnerado la altura máxima establecida por el Plan General, se ha incrementado ilegalmente la edificabilidad; se han planteado alteraciones sustanciales en los usos y sus características que han desvirtuado lo establecido en la ficha urbanística, y autorizado unos usos prohibidos en sótanos junto a otras transgresiones adicionales.

2.- INCUMPLIMIENTOS DEL PGOU POR UN PERI ILEGAL

Aunque ya en el capítulo anterior se pudo comprobar cómo buena parte de los incumplimientos de la normativa del PGOU que se denunciaban

en la licencia concedida, pretendían justificarse en base a algún artículo del Plan Especial “Puerto Triana”, vamos a detallar en el presente capítulo aquellas infracciones de la normativa del Plan General directamente llevadas a cabo por el tan citado PERI.

2.1.- Reducción de los equipamientos previstos en el PGOU.

La Ficha Urbanística del PGOU para el sector ARI-DT-10 “PUERTO TRIANA” que a continuación reproducimos, establece los siguientes equipamientos, que aparecen identificados, en los planos de ordenación con los colores correspondientes:

- Espacios Libres (en verde): 84.064 m²
- S.I.P.S. (Servicios de Interés Público y Social) (Dotación Local: amarillo): 12.592 m²
- Pabellón de la Navegación (Equipamiento: amarillo): 17.996 m²
- Viario (en blanco: estimado): 35.902 m²
- La parcela lucrativa aparece en azul sin cuantificar.

URBANÍSTICA

ORDENACIÓN
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PERI (PGOU)

La propuesta plantea la reordenación de tipo o nivel de la conjunción edificada entre los usos de oficinas, comerciales, viviendas, servicios públicos y equipamiento, así como en la trama y viario en los alrededores de la conjunción de los usos residenciales. Por otro lado, se proyecta un área planificada en la incorporación de edificios de carácter público y equipamiento de carácter residencial en el entorno urbano que crea una parcela en los espacios libres colindantes, adaptando su funcionalidad al distrito de hacia la ciudad y contribuyendo a su condición de área de servidumbre.

Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el Art. 2.2º de la Ley 2/2004 de las Normas Urbanísticas. El PERI como soporte e instrumentos de ordenación propuesta por el Plan General en lo que se refiere a la localización de los usos públicos y privados. No obstante la determinación de los parámetros de ocupación y altura será adaptada por el PERI sobre la Ley de urbanismo preparada por el Ayuntamiento de Sevilla. La parcela relativa tendrá un carácter de edificable, al objeto de asegurar la ejecución de un programa edificatorio urbano. El uso de Ordenación Comercial se autoriza hasta un techo edificable de 45.000 m². El Pabellón de la Navegación se calificará como equipamiento público, sin sujeción de mantenimiento de la propiedad y gestión por parte de la sociedad estatal A.S.P.A. y su construcción será del ámbito de la parcela lucrativa en primer lugar, con destino a usos de equipamiento y servicios complementarios de la explotación y actividades programadas. En cualquier caso, a efectos de número de apartamentos bajo su techo será de 1.000 plazas, de las que el 20% deberán estar vinculadas a las condiciones, pudiendo el 20% destinarse a ocupación de turismo. La coligación de estas parcelas forma del ámbito del distrito de urbanización y de explotación en la ejecución de acciones e infraestructuras de interés municipal tanto en instalaciones en el Callejón 47º N de número de 2005 número de parcela 001 y 0009. Además de las demás correspondientes a susa viene en sus condiciones de explotación, de acuerdo con el art.113.1º de la LCRU, las obligaciones y competencias asumidas por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planificación suscrito entre ambas partes.

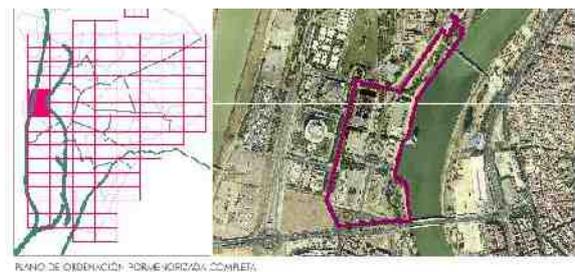
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR
USOS Y TIPO DE USOS	INDICADOR DE USOS CON INDICADORES	INDICADOR DE USOS CON USOS					
INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR

ORDENACIÓN FOMENTADORA PRECEPTIVA **ORDENACIÓN FOMENTADORA OPTATIVA**

| INDICADOR DE USOS CON USOS |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| INDICADOR | INDICADOR | INDICADOR | INDICADOR | INDICADOR | INDICADOR |

EXTO REFUNDIDO

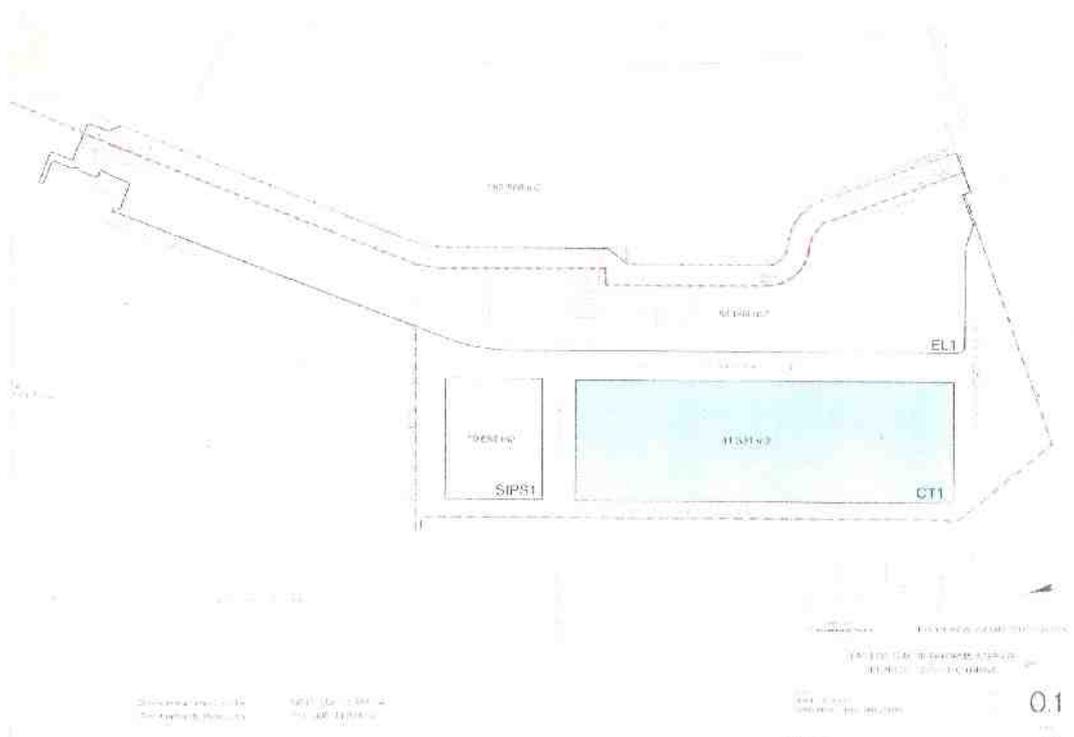
GESTIÓN		PROGRAMACIÓN	
ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	INDICADOR DE USOS CON USOS	INDICADOR DE USOS CON USOS
INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR



Esto es, se establecen dos parcelas de equipamiento: la correspondiente al Pabellón de la Navegación y la contigua destinada a S.I.P.S. que suman una superficie total de 30.588 m². Si a esta cantidad le sumamos los 84.064 m² de zona verde y los 35.902 m², estimados para el viario, dan un total de 150.554 m² lo que, teniendo en cuenta que la superficie total del Sector es, según la Ficha Urbanística ARI-DT 10 del PGOU, de 180.558 m², nos arroja una diferencia, para la parcela lucrativa, de 30.004 m².

En los planos del PERI, por el contrario, no se emplean las claves de colores. En el Plano de Ordenación O.1 “Zonificación y Denominación de Manzanas”, que a continuación reproducimos y que, además, se encuentra en el E.A. 27/05-3, aparecen solamente tres parcelas delimitadas con su superficie:

- S.I.P.S.: 10.684 m²
- CT1 (Parcela Lucrativa): 41.331 m²
- Espacios Libres: 84.064 m²



Lo primero que advertimos aquí es que ha desaparecido una de las dos parcelas de equipamiento: la correspondiente al Pabellón de la Navegación y, también que se ha disminuido la parcela prevista para SIPS -de los 12.592 m² exigidos por el PGOU a sólo 10.684 m², disminución de 1.908 m² equivalente a un 15,15%. Por el contrario, comprobamos que la parcela lucrativa ha aumentado su superficie en un 37,75% pasando de los 30.004 m² del suelo disponible para ello en el PGOU a los 41.331 m² que le fija el PERI. Las reducciones llevadas a cabo suponen una transgresión de los parámetros que han sido establecidos por el PGOU y que no puede ser alterados por un Plan Especial.

Detengámonos ahora en las zonas calificadas como zonas verdes. Aunque numéricamente parecen haberse respetado los 84.064 m² exigidos por el PGOU, en la realidad no es así en absoluto puesto que en el PERI se está contabilizando indebidamente como espacio libre, el edificio del Pabellón de la Navegación lo que, en absoluto, resulta admisible. Esto nos lleva a que, en la realidad las superficies de zonas verdes fijadas en el PGOU se han reducido de 84.064 m² a sólo 66.068 m² lo que equivale a un 21,41% menos. Llamamos especialmente la atención sobre esta disminución porque la Jurisprudencia ha venido siendo unánime, y ello nos referiremos al

examinar los límites a la discrecionalidad del planificador en el ámbito urbanístico (lo que haremos en el Fundamento Jurídico Material Segundo de este nuestro Escrito), en establecer un especialmente rígido control ante toda disminución de una zona verde intentada por el planificador.

Todo esto se traduce en una doble irregularidad: por un lado se contabiliza un edificio de equipamiento como si fuera zona verde y, por otro, se recalifican unos suelos destinados a espacios libres como suelo lucrativo de uso terciario, suelos que, **eran ya en aquel momento zona verde**, que estaban ajardinados y dotados con numerosas plantaciones, especies arbóreas y espacios libres con zonas de estancias y fuentes, plantaciones y árboles que fueron talados para permitir las construcciones como más adelante expondremos. En consecuencia, las Licencias se han concedido para construir en una zona verde de **hecho** y también de **derecho**.

Todas estas irregularidades fueron advertidas por los técnicos de la administración autonómica, responsables de la supervisión y control de las actuaciones urbanísticas en sus distintos niveles. Nos referiremos en primer lugar a la denuncia que en la tramitación del Expediente 27/05 de aprobación del Plan Especial, formuló la Arquitecto de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el Informe que suscribe el 10/3/2007 -folios 66 a 69 del Expediente Administrativo 27/2005. Tomo II, en adelante EAPERI II-, Informe que es asumido íntegramente por su Delegado Provincial el siguiente día 22 -folio 69 EAPERI II-, donde se denuncian los siguientes y significativos incumplimientos del PGOU:

En su apartado **4.- Análisis de las determinaciones** y, concretamente en su epígrafe **4.2.- En relación con el planeamiento superior vigente**, denuncia que **“Se detectan las siguientes deficiencias que deben subsanarse antes de su aprobación definitiva: a) El Documento deberá recoger un resumen con las superficies destinadas a cada uso, y la suma de éstos, en correspondencia con la superficie total del ámbito y **más aún teniendo en cuenta que, de las superficies parciales que recoge el Documento en sus distintos apartados no hay exacta coincidencia con las superficies totales establecidas por el PGOU para el ámbito del Plan**”** (Los subrayados son nuestros). Es decir, a la mencionada Técnico de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas no le salen las cuentas de las superficies que plantea el PERI respecto a las determinaciones del PGOU, simplemente porque, como hemos explicado anteriormente, no pueden salirle. Más adelante vuelve a referirse a estas reducciones de las superficies de los equipamientos de forma más expresa:

5.- “c) El PGOU de Sevilla -dice- fija la dotación local de SIPS en 12.592 m² dentro de su ordenación pormenorizada preceptiva, sin embargo del Documento (el PERI) se desprende que ésta se reduce a 10.684 m², **no siendo admisible esta reducción desde este instrumento de planeamiento”.**

Coincidente con esta afirmación aunque mucho más claro, concreto y contundente ha sido el Informe de la Dirección General de Inspección de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a que anteriormente hemos hecho referencia. Sobre la reducción de la parcela SIPS afirma:

*“Sin embargo, el PERI establece una superficie menor de la parcela destinada a SIPS, reduciéndola hasta los 10.684 m². En cambio la superficie destinada a viario se aumenta hasta los 37.610 m². Hay que reseñar que dicho SIPS aparece recogido en el plano o.e.04 del PGOU como integrante de los Sistemas Generales y que los Sistemas Generales a su vez son parte de la Ordenación Estructural de los Planes Generales, a tenor de lo establecido en el art. 10.1.c de la LOUA. En cambio la Ficha del PGOU describe al SIPS como una dotación local, integrante de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva. Sin perjuicio de la polémica de si la superficie de dicho SIPS debe considerarse Ordenación Estructural o Pormenorizada Preceptiva, lo que sí queda claro es que su modificación escapa del alcance de un Plan Especial, como se especifica en el artículo 15.3 de la LOUA, que indica la posibilidad de modificar con dicho instrumento únicamente las determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada Potestativa, como es el caso de la superficie destinada a viario. **Cabe por tanto concluir que el PERI incumple el PGOU y que la reducción de 1.908 m² del Sistema General de SIPS sólo puede hacerse a través de un innovación del PGOU que, a la vista del art. 36.2.e)2º), requeriría el previo informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.***

No se estiman precisos más comentarios.

2.2.-Se permite construir sobre zonas verdes, existentes y previstas como tales.

El ámbito del PERI se corresponde con la zona de la Expo situada al sur del Monasterio de Santa M^a de las Cuevas y al este de la calle Inca Garcilaso, y en él se incluían los pabellones de la Navegación y el desaparecido de los Descubrimientos, así como la zona exterior al acceso. Toda esta área se encontraba profusamente arbolada, ajardinada, tratada como zona verde y con numerosos espacios libres de estancia y paseo. Este tratamiento ajardinado y las plantaciones se llevaron a cabo de acuerdo a los planes anteriores a la Expo 92 que ya hemos detallado en el Hecho Tercero.

El PGOU de 2006 reconoció implícitamente tal calificación al cuantificar en 84.064 los metros cuadrados de zona verde a reservar en toda esta zona, aunque no la graficó expresamente sobre planos para permitir una cierta flexibilidad al futuro planificador de detalle. Para comprobar este extremo se ha medido sobre los planos del PGOU la superficie de Zona Verde incluida en el ámbito del PERI, situada entre el Camino de los Descubrimientos y la ribera del río:



Dado que el PGOU establece una reserva mínima de 84.064 m² para Zona Verde y que al Este del camino de los Descubrimientos solamente se ubican 61.930 m², el resto (22.134 m²) deberán situarse al oeste de dicha vía, en la manzana prevista entre ella y la calle Inca Garcilaso que, como hemos argumentado anteriormente ya se encontraba, en buena parte, ajardinada y con abundante arbolado. Por tanto, el PERI debió identificar y concretar qué áreas de esa manzana deberían respetarse como zonas verdes hasta completar el total de la reserva establecida por el PGOU y no ocupar su totalidad con edificaciones lucrativas terciarias. Al no hacerlo ha permitido que se conceda una licencia para la construcción sobre espacios verdes que ya existían y cuya protección estaba prevista en el Plan General vigente. Baste añadir a este respecto que tales licencias han supuesto la desaparición de **640 árboles sanos, de buen porte y con más de 25 años de edad**. Como referencia indiquemos que por la construcción de la biblioteca del Prado desaparecieron **sólo 230 árboles**.

2.3.- Alteración del carácter de los equipamientos.

El ya anteriormente citado Informe de la técnico de la Delegación Provincial se refiere a otras alteraciones injustificadas:

*“b) En el Documento –es decir, en el PERI- se denominan ‘sistema general de espacios libres’ y ‘sistema general de equipamientos’, sin embargo en la ficha del ámbito del PGOU de Sevilla, **dentro de su ordenación pormenorizada preceptiva**, las establecía como ‘Dotaciones Locales’”.*

Este cambio supone: 1º) Una transgresión del PGOU que había establecido la calificación de “Dotaciones Locales” dentro de su *“Ordenación pormenorizada preceptiva”*, es decir, de obligado cumplimiento y 2º) Origina un importante beneficio económico para la Promotora porque como dice, por ejemplo, la Sentencia del TSJ de Navarra, de 19/11/1999, *“La diferencia en materia de distribución de beneficios y cargas respecto a los*

sistemas generales reside en el hecho de que, mientras que los gastos y cargas de ejecución del planeamiento y urbanización en sede de sistemas generales los asume la Administración, los de los sistemas locales son a cargo de los particulares integrantes de la unidad o ámbito de ejecución, en el caso de que la ejecución fuera de iniciativa particular”.

Respecto a este Informe es conveniente formular una observación: El repetido Informe de la Técnico citada, asumido totalmente, ya lo hemos dicho, por el Delegado Provincial de la mencionada Consejería de Obras Públicas, el 22 de marzo, es decir, dos días después de haberlo aquella suscrito, no sale, sin embargo de dicho Organismo hasta el 16 de abril siguiente -obrante al folio 65 EAPERI (casualmente 5 días después de su aprobación definitiva). Y esto sucede porque entretanto, el Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, suscribió el mismo día 22/3/2007, su Propuesta al Consejo de Gobierno, de aprobación definitiva del PERI, que fue acordada el 11/4/2007 -folios 03 a 05 EAPERI-. En dicha propuesta se dice que se formula sin que la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte haya emitido Informe en plazo, por lo que procede continuar la tramitación en orden a la aprobación definitiva del mismo, utilizando para ello, sin fundamento legal alguno como luego veremos, la doctrina del silencio administrativo positivo.

Más:

2.4.- Aumento de la superficie de la parcela lucrativa privada.

En el anterior epígrafe 2.1 se recogían los datos numéricos de las superficies de los distintos equipamientos establecidos por el PGOU. Aunque entre los mismos no figuraba el de la parcela lucrativa privada, es fácil calcularla por eliminación a partir del dato de la superficie total del ámbito del sector:

El Plan General establece:

<u>Superficie total del ámbito del PERI</u>	180.558 m²
Zona verde	84.064 m ²
Equipamiento: Pabellón de la Navegación	17.996 m ²
Idem. Dotación Local (Servicios de Interés Público y Social)	12.592 m ²
<u>Viario (aproximada)</u>	<u>35.902 m²</u>
Total superficie de equipamientos exigida por Plan Especial....	150.524 m²

El resto, hasta los 180.558 m², o sea, **30.034 m²**, sería lo que correspondería a la parcela lucrativa privada.

Sin embargo el PERI señala para esta parcela privada una superficie de **41.331 m²**. Como ya se indicó en el citado epígrafe 2.1, este aumento de lo privado se ha conseguido a base de las reducciones de los equipamientos públicos que allí detallamos. Sobre esta parcela lucrativa

muy superior a la prevista por el PGOU (un 37,61% mayor), se han concedido las licencias que ahora se recurren lo que ha supuesto un evidente mayor beneficio para un promotor privado en detrimento del interés público.

2.5.- Alteración de los Aprovechamientos establecidos en PGOU.

Anteriormente nos hemos referido al delicado equilibrio financiero de todo Plan General y de cómo, por ejemplo, los excesos de aprovechamiento de un sector van destinados a corregir las carencias de otros, o a contribuir a la financiación de los sistemas generales. Toda modificación de la edificabilidad, del Aprovechamiento Objetivo o Subjetivo, de los Coeficientes de Ponderación o de los Excesos de Aprovechamientos de cualquier sector, supone un nuevo cálculo global para reajustar y distribuir los nuevos beneficios y cargas. Reajuste que sólo puede llevarse a cabo mediante una Modificación del Plan General. Y más grave es eso aún cuando, de los nuevos cálculos se pueda deducir un perjuicio para la Administración actuante. Sobre ello es muy tajante el art. 2.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

“Artículo 2.2.4.- Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinados por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas”

La Licencia concedida, acogiéndose al PERI “PUERTO TRIANA”, ha permitido una reducción significativa de la superficie destinada a la calificación de Gran Centro Comercial establecida en el PGOU, y que cuenta con el Coeficiente de Uso Pormenorizado más alto de los existentes en él (**1,3**) y sustituirlo por otros usos terciarios, como el de oficinas, que tiene un coeficiente de Aprovechamiento más bajo (**1,0**), lo que altera el cálculo del aprovechamiento de esta unidad al reducir éste y, con ello, se desequilibra totalmente el cálculo global de excesos y defectos de aprovechamientos objetivos de todo el Plan General. Y además, perjudicando a la Administración que va a recibir menos excesos de aprovechamiento. Lo que nos llevaría de nuevo a la necesidad ineludible de tramitar una Modificación del Plan General. Y es que un Plan General es un todo cohesionado y equilibrado y, al modificar arbitraria y unilateralmente alguno de sus supuestos, se afecta irremediabilmente a la totalidad.

Todo lo que aquí hemos expuesto en el presente 2º capítulo coincide en una misma y doble intención: aumentar los beneficios del promotor privado y reducir los equipamientos y derechos del interés público.

3.- INCUMPLIMIENTOS ESPECÍFICOS DEL PERI

No contentos con las infracciones del Plan General que se han llevado a cabo con la concesión de la Licencia recurrida, y que hemos detallado en los dos Capítulos anteriores, también se han advertido diversos incumplimientos de la normativa específica del Plan Especial y que hubieran bastado, por sí solos para haberla denegado.

3.1.- Incumplimiento del PERI en cuanto a usos del subsuelo.

Los usos terciarios que se pretenden implantar en los sótanos (oficinas, comercios y restaurantes) son contrarios a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU, tal y como hemos detallado en el epígrafe 1.1 del presente escrito. Pero es que también incumplen lo señalado en el propio PERI "PUERTO TRIANA". Así, en el 6º párrafo del apartado 2.2.1.- Ordenación Estructural y Preceptiva del Plan General de la Memoria de Información del PERI señala:

"El aprovechamiento del subsuelo de la parcela lucrativa es privado, con destino exclusivo a aparcamientos y servicios complementarios de la instalación y actividades principales"

Como esta determinación reproduce textualmente lo ya establecido por el Plan General y que fue sobradamente analizado en el referido epígrafe 1.1 de este escrito, daremos por reiteradas aquí cuantas argumentaciones allí se formularon.

3.2.- La longitud de los edificios Podio excede lo establecido en el PERI:

Este PERI que, precisamente fue redactado y aprobado específicamente para viabilizar la construcción del rascacielos también es ignorado y transgredido, y lo hace porque la Licencia de Edificación concedida incumple lo dispuesto en el art. 9 párr. 6º del propio PERI ARI-DT-10:

*"Condiciones de la manzana de Centro Terciario CT1: El proyecto arquitectónico que se desarrolle deberá garantizar la permeabilidad visual entre las calles Inca Garcilaso y Camino de los Descubrimientos, al menos en un punto y de forma que se eviten frentes continuos de una longitud superior a **250 m**".*

El Proyecto, al que se ha concedido licencia de obras plantea, además de la Torre, dos edificios lineales con frentes continuos de longitud superior a 250 m, máxima permitida por el PERI en su art. 9. El edificio más oriental y próximo al Camino de los Descubrimientos tiene, en su fachada interior, una longitud de **296** metros lineales, y el edificio más hacia Poniente e inmediato a la calle Inca Garcilaso, mide un total de **318,50** metros lineales, también en su fachada interior, según las mediciones efectuadas sobre el Plano del Proyecto denominado O.4 - DIS O5. Lo que constituyen sendas infracciones objetivas de lo dispuesto en el PERI "PUERTA TRIANA"

3.3.- El ámbito del Proyecto de Urbanización no coincide con el del Proyecto de Reparcelación e incumple el establecido en el PERI.

El PERI delimita una sola unidad de ejecución, que se corresponde con el ámbito del PERI excepto el suelo público asociado, en este caso el

Pabellón de la Navegación -E.A. 27/05-3. Plano O.5. Gestión- El sistema de actuación es el de compensación.

Como es sabido el concepto de unidad de ejecución supone la ejecución integral del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización y distribución equitativa de beneficios y cargas y, por ello, su ámbito se ha de corresponder con el del Proyecto de Reparcelación y el del Proyecto de Urbanización.

Pues bien, en este PERI y basándose en un Convenio previo, se prevé (en el punto 7.7 del apartado "Gestión") un Proyecto de Urbanización parcial, a cargo de los titulares del aprovechamiento lucrativo, y diversas obras de reurbanización o nueva ejecución a cargo de la Gerencia de Urbanismo. Tal previsión es claramente contraria a la legalidad vigente y ha originado un hecho realmente sorprendente: se ha aprobado un Proyecto de Reparcelación, con el ámbito de la unidad de ejecución establecida, y un Proyecto de Urbanización parcial, con otro ámbito muy inferior pues solamente incluye las parcelas SIPS y CT1. El Proyecto de Urbanización, por tanto, no comprende la totalidad de la Unidad de Ejecución delimitada en el PERI -E.A. 5/07-2. Plano 0.2 Estado actual ámbito-. Se pretende justificar esta irregularidad en lo pactado en el Convenio previo, cuando esas concretas previsiones decayeron al aprobarse el PERI con un ámbito (unidad de ejecución) que obliga a la ejecución conjunta de la Urbanización. Por otra parte, el Proyecto de Urbanización tramitado -E.A. 5/07-2- no recoge las obras de conexión a las infraestructuras existentes tal como exige el apartado 6.2 del Capítulo 6 Estudio económico y financiero del propio PERI -E.A. 27/05-3. Pág. 11-

4. OTROS INCUMPLIMIENTOS DEL PGOU Y DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

Los incumplimientos hasta ahora denunciados son llamativos pero no son los únicos. Veamos

4.1.- Incumplimientos de la Normativa de tramitación.

La Entidad Mercantil Puerto Triana, S.A. cursó, el 17/4/2007, ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, solicitud de una primera Licencia de Obras para "Movimiento de Tierras y recinto de pantallas" -folio 17 del E.A.- como "fase previa del Proyecto Centro Puerto Triana, S.A." a llevar a cabo un solar de su propiedad sito en la Avda. Inca Garcilaso de la Vega. Isla de la Cartuja. Sevilla.

Dicha Solicitud de Licencia fue objeto de un Informe de la Subjefe del Servicio de Licencias Urbanísticas -folios 27 y 28 E.A.-, fechado el 16/7/2007, donde, después de hacer constar que

"Dicha parcela se encuentra dentro de un ARI-DT-10 desarrollado mediante un Plan Especial ya aprobado definitivamente el 19/4/2007 y publicado en el B.O.P. nº 144, de 23/6/2007", añade que "El Proyecto de reparcelación, aunque se encuentra aprobado definitivamente desde el 11 de abril, está pendiente de inscripción registral por no ser firme en vía administrativa, ya que el mismo se encontraba condicionado a la publicación del Plan Especial antes indicado. En este sentido, el art. 104 del Reglamento de Gestión Urbanística establece como efecto del inicio del

Expediente de Reparcelación la suspensión del otorgamiento de Licencias de Parcelación y Edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. De otro lado, también se hace constar en el Informe Técnico que 'el Proyecto de Urbanización se encuentra en trámite, lo cual también es causa que impediría la concesión de la Licencia Urbanística solicitada tal y como prevé el art. 13.1.11 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 19 de abril de 2007 (publicado en el B.O.P. nº 144 de 23 de junio de 2007... Por tanto, hasta tanto no se culminen los procedimientos de gestión y planeamiento indicados, -concluye la Técnico- no se dan los requisitos necesarios para que la Licencia pudiera resolverse favorablemente' (el subrayado, como todos los que aparecen en el presente Escrito, es nuestro).

Por otra parte, el Sr. Director Técnico de la citada Gerencia, en su Informe fechado el 13/7/2007 obrante a los folios 22 a 24 E.A., había advertido que *"El Proyecto deberá ser informado por los Servicios correspondientes, en relación con la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto a la Legislación vigente"*.

No obstante todo ello, el Sr. Gerente de Urbanismo, por Resolución fechada el 16/7/2007 -folio 31 E.A.-, es decir, el mismo día en que la Subjefe del Servicio de Licencias Urbanísticas había expuesto, en aquel su Informe, sus objeciones a la Solicitud formulada, concede la Licencia para las obras de dicha fase previa, es decir, para *"Obras de edificación consistentes en movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela, sita en la c/ Inca Garcilaso, Centro Puerto Triana, previas a las obras de nueva planta a desarrollar en la misma"* (folio 31 E.A.).

Ocurre también que, además de prescindir de las observaciones expuestas, el citado Sr. Gerente dicta su referida Resolución aprobatoria prescindiendo asimismo de la Comisión Ejecutiva a la que correspondía, como está normativamente previsto. ¿Y por qué lo hace? Lo intenta justificar en su comunicación a dicha Comisión Ejecutiva fechada el 18/7/2007 -obranste a los folios 51 y 52 E.A.-, diciendo que su Resolución ha adoptado la forma de Decreto del Sr. Gerente de Urbanismo porque *"(si bien) la competencia para otorgar, denegar o suspender el plazo de Licencias de Obras corresponde a la Comisión Ejecutiva por delegación del Consejo de la Gerencia, ante la necesidad de resolver asuntos urgentes durante el periodo que no celebra reuniones dicha Comisión, se decidió en su momento por el Consejo de Gerencia delegar en el Sr. Gerente la competencia para el otorgamiento o denegación de la Licencias en cuestión durante el periodo de no celebración de reuniones de los Órganos Colegiados, sin perjuicio de dar cuenta al mismo de las facultades ejercidas"*. Pero en el caso que nos ocupa concurren dos hechos que convierten en gratuita la razón alegada: uno, que la Comisión Ejecutiva sí siguió celebrando reuniones en el citado periodo. Prueba de ello es que ratifica la Resolución del Sr. Gerente en su sesión de 25/7/2007, es decir, justo una semana después, lo que así resulta del estampillado inserto en el primer folio de la Propuesta -folio 51 E.A.-. Y otro, que la pretendida urgencia, ni se alegó por la Promotora ni existió realmente porque ésta no solicitaría el inicio de la obra hasta el 4/10/2007, folio 53 E.A.

Todo ello, además, cuando todavía se encontraba en trámite, como más tarde insistiremos, el Proyecto de Urbanización que hubiera viabilizado la Licencia pertinente, Proyecto de Urbanización, por cierto incompleto y

que no cumple con lo exigido por el propio PERI, que establece la obligatoriedad de la ejecución conjunta de toda la Urbanización, como acabamos de analizar en el epígrafe anterior.

El problema es cómo se concede una licencia en esas condiciones. Veamos cual es el procedimiento establecido en la normativa vigente: Estamos en suelo Urbano No Consolidado, con una Unidad de Actuación a gestionar por Compensación, con varios propietarios que, en principio no saben cuál es su parcela, sus posibles usos, su aprovechamiento urbanístico, los costes de la urbanización, qué otras cargas tendrán que asumir, etc. Lo primero por tanto es redactar el PERI: el Ayuntamiento, gentilmente les ahorra ese gasto y ese trámite a unos promotores privados, redactándose gratuitamente, por medio de la Gerencia de Urbanismo. Además de estas ventajas económicas y de gestión, hay que pensar que no es lo mismo ir ante la Junta de Andalucía, cuya “colaboración” será imprescindible para su aprobación, con un Plan municipal que ir con un Plan redactado por un particular (el último Plan Especial que, sobre esta zona redactó un promotor privado, fue rechazado por la Junta y contaba con una torre de menor altura que el ahora proyectado). En ese momento ya tenemos el Plan aprobado, fijando los usos, sus intensidades, los equipamientos, etc. Ahora hay que tramitar el Proyecto de Reparcelación para que cada propietario conozca exactamente sus parcelas, con sus beneficios y cargas. Una vez éste se apruebe es preciso publicarlo e inscribirlo en el Registro de la Propiedad para que, a todos y cada uno de los propietarios les conste los límites y el contenido de su propiedad. El paso siguiente es redactar, aprobar y publicar el Proyecto de Urbanización que nos dará el dato de su coste y nos garantiza la dotación de los servicios urbanos que confieren la consideración de solar. Entonces, y solo entonces, se podrá solicitar Licencia de Obras: o sea, cuando se ha constatado la propiedad de la parcela, se la haya dotado de todos los servicios urbanos y ésta sea, por fin, un solar.

Dicho lo anterior, llamamos la atención sobre determinadas fechas: La aprobación del Proyecto de Reparcelación (11/04/2007) es anterior a la del Plan Especial de Reforma Interior (19/04/2007), lo que no deja de ser llamativamente irregular el que se apruebe antes la reparcelación que el propio planeamiento que la origina y da validez.

La licencia de Movimiento de Tierras y Recinto de Pantallas se concede el 16 de julio de 2007, antes de la publicación del Proyecto de Reparcelación (21/07/2007), antes de la aprobación definitiva del Proyecto (incompleto) de Urbanización (5/12/2007) y casi 3 años antes de su publicación (**25/05/2010**) y por tanto de su vigencia. Es decir, dicha Licencia se otorgó, también por esta razón, ilegalmente.

De todo lo expuesto destacamos las siguientes irregularidades:

- Se concede la licencia pese a los informes técnicos desfavorables.
- Se concede por el Gerente y no por la Comisión Ejecutiva.
- Se concede antes de la publicación e inscripción en el Registro del Proyecto de reparcelación
- Se concede antes de la aprobación y, por tanto, de la vigencia del Proyecto de Urbanización.

- Se concede antes de que la parcela adquiriera la condición de solar.

Todas estas irregularidades no pasaron desapercibidas por la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda que, en el Informe al que anteriormente hemos hecho referencia afirma al respecto:

“Sobre la parcela destinada a Centro Terciario se han concedido dos licencias de edificación correspondientes a dos fases, una primera de movimiento de tierras y ejecución de pantallas u una segunda ejecución del edificio terciario propiamente dicho, no pudiendo entenderse la primera como obras provisionales.....

*La primera de ellas corresponde al expediente 1122/2007. Dicha licencia se concedió con posterioridad a la publicación de la aprobación del proyecto de reparcelación pero con anterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, siendo esto último contrario a lo establecido en el art.55 de la LOUA, que establece la **prohibición** de conceder licencias de edificación (así la define el decreto de concesión de la misma) hasta que el proyecto de urbanización se halle aprobado definitivamente. En este mismo sentido se pronuncia el informe de la Subjefe del servicio de Licencias Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.*

La Licencia correspondiente al Centro Terciario (expediente 3268/2007) fue concedida el 17 de septiembre de 2008, con posterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, si bien no se ha podido constatar la publicación del mismo (se publicó el 21 de mayo de 2010) obligatoria a tenor de lo establecido en Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de los Proyectos de Urbanización del Ayto de Sevilla”.

Totalmente de acuerdo con lo manifestado por la Dirección General de Inspección de la Junta de Andalucía, a lo que hay que añadir que la obligación de publicar el proyecto de urbanización no solo dimana de una Ordenanza Municipal sino, sobre todo, del artículo 70.2 de la Ley 2/1985, de 2 de abril, Reguladoras de las Bases del Régimen Local que establece taxativamente que:

“2.- Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley, las Ordenanzas, incluidos en articulado de las Normas de los Planes Urbanísticos, así como los Acuerdos correspondientes a estos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes Locales, se publican en el Boletín Oficial de la Provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su Texto”.

Dado que el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización no se publicó en el BOP hasta mayo de 2010, ambas licencias de edificación concedidas con anterioridad, no pueden ser legales. También por lo mismo, las obras de Movimiento de Tierras se llevaron a cabo de forma absolutamente ilegal, aparte de suponer el arranque, también ilegal, de los árboles que reseñamos en el siguiente epígrafe 4.2.

4.2.- Tala de numerosos árboles sin solicitar licencia y sin cumplir las Normas del PGOU.

Permítasenos ahora detenernos en la tala de 461 árboles y el trasplante (sin especificar a dónde pues a esta zona no pueden volver) de otros 199 que se ha llevado a cabo sin cumplimentar lo establecido en los siguientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla:

- Artículo 7.4.19.- Protección del arbolado. Apartado 1:

“La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia”.

No consta que se haya solicitado licencia urbanística alguna para la **tala de los 461 árboles** que ya se ha llevado a cabo.

- Apartado 2: *“El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por **causa de fuerza mayor imponderable**, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte”.*

La ordenación urbanística que se ha implantado en esta parcela no es ninguna *“causa de fuerza mayor imponderable”*. Perfectamente se podría haber ocupado con la edificación, sólo una parte del solar calificado como lucrativo, para respetar la mayor parte del arbolado.

- Apartado 5: *“Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte”.*

Gran parte del terreno afectado por estas construcciones se encontraba como espacio libre dotado de vegetación y arbolado, y no se ha conservado nada.

- Apartado 6: *“Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.”*

Se da la circunstancia de que, no solamente han sido “lesionados” los árboles, sino que **461 de ellos han sido TALADOS**, por lo que todas estas disposiciones protectoras resultan, no solo irrelevantes, sino groseramente burladas.

En efecto, cuando se solicita la licencia de movimiento de tierras no se hace referencia alguna a que esto suponga la desaparición de toda la masa vegetal y arbórea existente en la superficie, ni cuando la misma se concede se explicita en ella que, al mismo tiempo que las obras solicitadas, se esté autorizando tal “arboricidio”. No será hasta tres meses después de otorgarse la licencia, el 16 de octubre de 2007 cuando, por parte de Puerto Triana, se presente un “Anexo al Proyecto Básico y de Ejecución de movimiento de tierras y recinto de pantallas” -que forma parte de la documentación ahora aportada por la GMU- que, en el segundo capítulo de su Memoria habla del “Tratamiento del arbolado existente en la parcela”.

Por cierto, no se ha encontrado en el expediente administrativo requerimiento alguno de esta documentación complementaria por parte municipal; ¿se presentó entonces por iniciativa espontánea del promotor o por otro motivo no explicitado?

En cualquier caso, en este tardío documento Anexo se reconoce –pág. 1, apartado 5-Presupuesto capítulo 1 Jardinería. Partidas 12.05 y 12.06- **la tala con motosierra de 461 árboles y el trasplante de otros 199.** Talas y trasplantes para los que no se ha solicitado ni concedido licencia, ni respetado las Normas de protección y conservación establecidas por el PGOU de la Ciudad, lo que tampoco merece la menor observación u objeción de la Administración.

4.3.- Incumplimiento del PGOU en materia de sostenibilidad.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla es especialmente celoso con la necesidad de afrontar la planificación urbana desde los más estrictos criterios de sostenibilidad. Así en la Memoria de Ordenación del PGOU, encontramos explicitados en su Capítulo Tercero los *“Criterios básicos del nuevo Plan General de Sevilla para la configuración de una ciudad sostenible”*, donde, tras plantear la muy diferente sostenibilidad del modelo anglosajón frente al mediterráneo, resumía:

“Sevilla, nuestra ciudad, partía de una condiciones relativamente buenas para este ejercicio de sostenibilidad ya que hasta hace bien poco se ajustaba bastante a este patrón de ciudad mediterránea, compacta y densa, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión, con una vida social cohesionada y un notable ahorro de suelo, energía y recursos materiales.

Desgraciadamente, la tendencia imperante se dirige de forma aparentemente imparable hacia el modelo opuesto, grandes infraestructuras pensadas para el automóvil, proliferación de grandes superficies de compra, aparición de centros de ocio, terciarización del centro histórico, etc.”.

“La hegemonía abrumadora de esta mentalidad durante los últimos 30 años, y el enorme avance técnico de nuestra sociedad, ha transformada la ciudad tradicional, subvirtiendo el orden urbano y humano conseguido con el esfuerzo de decenas de generaciones de sevillanos, en la Sevilla que conocemos”.

La intervención que nos ocupa, con un rascacielos y aparcamiento gigantescos, es claramente contraria a la ciudad mediterránea tradicional y supone la destrucción de ese *“orden urbano y humano”* de la *“Sevilla que conocemos”*.

El concepto de sostenibilidad y la exigencia que el mismo supone a efectos de su correcta defensa y acogida en cualquier instrumento de planeamiento –por supuesto, también en cualquier P.E.R.I.- ha sido detenidamente estudiado por la Sentencia, confirmada luego por el Tribunal Supremo el 13 de junio de 2011, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, dictada el 4 de junio de 2009 en el Recurso nº 941/2006 contra la Resolución de 19 de julio de 2006 que aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en lo referente al Proyecto de

Construcción de una Biblioteca en los terrenos ocupados por el Parque del Prado de San Sebastián. En su Fundamento de Derecho Tercero se dice textualmente:

“El desarrollo sostenible denominado también principio de sostenibilidad, se erige en el fin último a conseguir en la nueva perspectiva ambiental que desde el derecho comunitario se otorga al suelo en su vertiente urbanística y territorial. En la estrategia europea de desarrollo sostenible, que propugna la compatibilidad entre el crecimiento económico, la protección del medio ambiente y la calidad de vida, se vincula el principio de integración, entendido como la incorporación del componente ambiental a todas las políticas y acciones con incidencia sobre el medio, con el fin de mejorar la política de protección medioambiental comunitaria. Esta conexión del principio de integración y el de sostenibilidad se debe a la Iniciativa de Cardiff. El desarrollo sostenible se contiene en el Tratado de Maastricht de 7 de febrero de 1992, que introdujo por primera vez en el plano del Derecho Comunitario una definición formal en su art. 2: ‘La Comunidad tiene por misión: ... promover un desarrollo armonioso y equilibrado de las actividades económicas en el conjunto de la Comunidad, un crecimiento durable y no inflacionista respetando el medio ambiente’. El tratado de Ámsterdam lo define en su art. 2: ‘La Comunidad tiene por misión promover... un desarrollo armonioso y sostenible de las actividades económicas en el conjunto de la Comunidad... un alto nivel de protección y de mejora de la calidad del medio ambiente ...’. El principio de integración se recoge en el art. 6 del Tratado de Ámsterdam, con el antecedente inmediato del Tratado de Maastricht y el Cuarto Programa de Acción. El documento que consagra este principio fue el Quinto Programa ‘Hacia un desarrollo sostenible (1993-2000)’ publicado como Resolución del Consejo y de los representantes de los Gobiernos de los Estados Miembros, reunidos en el seno del Consejo, en fecha 1 de febrero de 1993, sobre el Programa Comunitario de Política y Actuación en materia medioambiental y desarrollo sostenible. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) asume el principio de desarrollo sostenible, pues uno de los fines de la actividad urbanística regulado en el art. 3.1, apartado a) es el de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía. De igual manera, el principio se contempla en el RDLeg 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, de promulgación posterior a la revisión del Plan General objeto del presente Recurso, en cuyo art. 2, con el título de Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, se expresa en el apartado 1: Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

.....

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implante efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística”.

Y en su siguiente Fundamento de Derecho Cuarto se insiste:

“En la Memoria de Ordenación de la Revisión del Plan General, (Tomo I.III) como no puede ser de otra manera, se asume el concepto de sostenibilidad y se expresa que la meta de la sostenibilidad exige revisar, relajar y condicionar la presión que han venido ejerciendo las ciudades sobre el resto del territorio y, por lo tanto, imponer un control social al desarrollo de la ciudad. Repensar las ciudades en clave de sostenibilidad exige, antes que nada, creerse que la sostenibilidad no es ni un dogma, ni un discurso retórico, ni una fórmula mágica. Es un proceso inteligente y autoorganizativo que aprende paso a paso mientras se desarrolla. La expresión del impacto de las ciudades en el territorio se puede medir con un indicador conocido como Huella Ecológica, que calcula, en unidades de superficie productiva, todas las necesidades materiales energéticas de la ciudad, incluyendo la extensión ocupada por edificaciones e infraestructuras. El valor de ese indicador para Andalucía y para Sevilla, según la Junta de Andalucía en el año 2001, demuestran la insostenibilidad física de nuestro modelo, se indica que la Aglomeración Urbana de Sevilla poseía, a mediados de la década pasada, un huella ecológica que excedía en casi 24 veces su superficie y en 2,6 la de toda la provincia. Como criterios básicos del nuevo Plan para la configuración de una ciudad sostenible, se explica en la Memoria que haya que tener en cuenta cuando se habla de sostenibilidad de las ciudad, hoy, a diferencia de ayer, es posible hablar de sostenibilidades locales en una marco de insostenibilidad general. El desarrollo sostenible constituye la referencia esencial para el modelo territorial que determina el Nuevo Plan General de Sevilla y es significativo el aserto de que, probablemente, la ordenación urbano-territorial constituye uno de los instrumentos más poderosos de los que dispone una comunidad local para definir una estrategia de sostenibilidad (el resaltado es nuestro). Una estrategia de desarrollo sostenible para Sevilla se define en la Memoria como la búsqueda de factores de equilibrio entre naturaleza y ciudad, entre tradición y progreso, entre procesos globales y procesos locales, entre individuo y sociedad, todo ello sobre un escenario territorial atravesado por flujos de materiales y energía y desde esa perspectiva se definen los criterios generales de reequilibrio entre naturaleza y ciudad, redistribución de los recursos y servicios sobre el territorio, desarrollo local, habitabilidad y cohesión social”.

En contraste con lo antedicho por la Sala de lo Contencioso, resulta evidente que la actuación prevista supondrá un gran incremento global en el gasto energético, en la emisión de gases y ruidos, en la atracción-generación de tráfico y en mayor congestión en el nudo más polucionado de la Ciudad. Ello, en una zona con la mayor emisión de gases y ruidos contaminantes de toda Sevilla, según los datos de calidad del aire para 2008 obtenidos en la Estación de calle Torneo.

Por cierto, que la Sentencia citada de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía no duda en considerar -Fundamento de Derecho Séptimo- que las exigencias medioambientales constituyen un límite a la discrecionalidad en el ámbito urbanístico.

4.4.- Incumplimiento del PGOU en lo relativo al paisaje.

El Plan General manifiesta una gran preocupación por el respeto al paisaje urbano en general y, al paisaje histórico en particular, hasta el punto de dedicarle un capítulo específico en su Memoria. En efecto, el Plan General establece, en su Capítulo IV.- Protección de los Recursos paisajísticos.-

Art. 9.4.2.- Principios Generales.-

*“a) Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio de Sevilla a disfrutar del **paisaje heredado**, así como disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales c) El Ayuntamiento de Sevilla, a través de órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, **vigilancia y sanción**, en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística”.*

Las transgresiones denunciadas del PGOU, que el PERI y el Proyecto materializan, se hacen más evidentes, si cabe, contemplándolas bajo el foco de los principios inspiradores del Plan General que se explicitan en su Memoria que es -digamos- la Exposición de Motivos de esta “Ley Urbana” y desde los cuales procede abordar su interpretación. Y así, en la introducción de su Memoria de Ordenación plasma, en su párrafo 3, las siguientes consideraciones específicas sobre el paisaje urbano de Sevilla: *“Por su significación histórica, cultural y etnográfica, cabría hablar incluso de una imagen simbólica de Sevilla, generada a partir de rasgos o elementos parciales de la realidad, que extiende el reconocimiento de la Ciudad más allá de las fronteras nacionales, convirtiéndola en un referente de escala internacional y proporcionándole indudables beneficios económicos. **El análisis de este reconocimiento internacional de Sevilla, en el que intervienen circunstancias de marcado carácter paisajístico (reconocimiento y difusión de sus hitos más destacados, calidad y singularidad escénica de ciertos sectores urbanos, importancia de las representaciones gráficas de la ciudad...**”*

Asimismo, en su párrafo 4 añade *“Relaciones visuales de la ciudad con su entorno... .- La visión detallada de fachadas completas y de imágenes en las que aparecen varios hitos urbanos precisan una mayor proximidad a la localidad. En este sentido, **el área de máxima influencia de la ciudad** (y, por tanto, aclaramos nosotros, la que exige una mayor*

protección paisajística) *estaría definida por el curso del río y su llanura aluvial desde el Cerro Blanco hasta el mirador del barrio alto de San Juan de Aznalfarache. La actuación que denunciamos tiene lugar, precisamente, en el corazón de esta 'área de máxima influencia'*".

Y en su párrafo 5 añade "... el municipio debe ser consciente de la importancia paisajista de algunos de sus frentes urbanos (Cartuja, el puerto, Tablada, el Pítamo, ...) por lo que, en la medida de lo posible, las intervenciones urbanísticas que se desarrollen en los citados frentes **tendrán también en cuenta su incidencia en el paisaje metropolitano. procurando en todo momento no incidir negativamente en los recursos escénicos colectivos o en los de los municipios adyacentes**" (El subrayado es nuestro y añadimos que el primero de los frentes urbanos que cita es el de La Cartuja, sin que esto merezca la mínima atención en el PERI ni a la hora de conceder las Licencias).

Por otra parte, hemos de señalar que entre las prioridades del PGOU recogidas en su Memoria de Ordenación y, concretamente, por ejemplo, en su epígrafe 1 "Marco Conceptual y justificación teórica" concluye, apartado B: "**Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada**" exigencia que tampoco ha sido respetada al introducir una tipología no preexistente en modo alguno e incrementar tan desmesuradamente las edificabilidades y densidades.

Más adelante, en el primer apartado "El reto de la sostenibilidad" del epígrafe 2.2.- "La componente ética", el PGOU fija como parámetro a tener en cuenta: "*Aportar una dimensión proyectual a la propuesta de ordenación, instrumentada desde el paisaje. Podíamos definirla como la valoración de la huella paisajística. Se trata, en síntesis, en primer lugar de **compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno***".

En el caso de Sevilla este aspecto es esencial. La extraordinaria horizontalidad de la ciudad de Sevilla, emplazada en el valle del Guadalquivir entre el Aljarafe, al oeste y las colinas de Los Alcores al este, hace del paisaje urbano de Sevilla uno de los más singulares de España entre las poblaciones de su rango.

La constante preocupación que nos revela la Memoria del PGOU por el mantenimiento y mejora del paisaje "*Que ha hecho que Sevilla sea una ciudad mundialmente reconocida*", por las tipologías preexistentes y por el carácter de la ciudad consolidada se refleja también en el apartado 2.3 de la misma Memoria al referirse a la denominada "Componente Estética", considerando que ésta "**ha de ser un principio que acompañe todas las decisiones de diseño urbano. No se trata de proporcionar un repertorio de artefectos desmesurados, propagandísticos y ficticios**", calificativos todos aplicables al presente caso, comentamos nosotros.

Continuando con la Memoria de Ordenación del PGOU llegamos a su Capítulo XVI "Medidas de Protección del Medio Ambiente urbano y natural en el Plan General". En su epígrafe 2 "La protección de los recursos paisajísticos", textualmente afirma: "*La aparición de modelos de expansión*

urbana, con altas tasas de ocupación espacial y poco respetuosas con los recursos naturales del entorno ha propiciado una degradación generalizada del entorno lo que, paralelamente, ha generado fuertes presiones sobre aquellas áreas con mejores condiciones escénicas... **habitualmente estas presiones se han materializado en ocupaciones más o menos planificadas que han propiciado la privatización de importantes recursos visuales, la desaparición o desfiguración de las características que, inicialmente, otorgaban una cierta calidad paisajística a estas áreas**". Hay que reconocer, apostillamos nosotros un valor casi profético a esta descripción de destrucción paisajística, increíblemente similar al que se está llevando a cabo con la construcción de la Torre Cajasol: altísimas tasas de ocupación espacial, poco o ningún respeto con el entorno, intervenciones "más o menos" planificadas, privatización de recursos visuales y desfiguración de la calidad paisajística de la ciudad.

Para que ello no pudiera suceder, en el epígrafe 2.3.- "La incorporación del paisaje a las Normas" se establecieron por el PGOU, por lo visto gratuitamente, las garantías siguientes: "Las nuevas construcciones o alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer tanto la opinión de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio". Ninguna de estas dos premisas se ha respetado en nuestro caso.

Más adelante, el mismo epígrafe es mucho más explícito:

*"De igual modo, se determina que las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, **el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona... la adecuación de la solución formal a las tipologías y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.** Es importante destacar igualmente, la exigencia de que los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudio de Detalles, **demuestren la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes Estudios de Impacto**".*

Ni qué decir tiene que tampoco estos aspectos se han tenido en cuenta pues ni la solución formal (el rascacielos) se adecua a las tipologías y materiales del área, ni el Plan Especial que lo ha viabilizado contiene Estudio de Impacto alguno. Resumiendo todas estas argumentaciones no podemos menos que concluir que una edificación de altura tan inusual, y que ha de afectar al paisaje de manera tan determinante, no concuerda en absoluto con la idea de paisaje elaborada por el PGOU, que una alteración tan significativa de la imagen general de la ciudad tendría que haber figurado **expresamente** en los planos, memoria y ordenanzas del Plan General y no pretender llevarla a cabo de una manera semiclandestina, confusa y engañosa, como la aquí denunciada.

5.- INCUMPLIMIENTOS DE OTRAS NORMATIVAS QUE NO NOS RESISTIMOS A RESEÑAR

5.1.- Incumplimiento de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

La Licencia de edificación del Centro Terciario se concede el 17 de septiembre de 2008 esto es, con posterioridad a la promulgación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)y, por tanto, ésta le es de aplicación. Esta Licencia autoriza la construcción, en varios sótanos, de un total de 3.066 plazas para automóviles, lo que hace de él el mayor aparcamiento de vehículos de Andalucía. En consecuencia, ello obliga a considerarlo como mínimo, como un “Aparcamiento de uso público de interés metropolitano”.

Según el Anexo I de la citada Ley, apartado 13.27, este gigantesco aparcamiento hubiera necesitado, previamente a la concesión de la Licencia de Obras la solicitud y concesión de una “*Autorización Ambiental Unificada*”. Esta autorización está definida por el artículo 19 de dicha Ley:

“Artículo 19. Definiciones.

1.-Autorización ambiental unificada: Resolución de la Consejería competente en materia de medio ambiente en la que se determina, a los efectos de protección del medio ambiente, la viabilidad de la ejecución y las condiciones en que deben realizarse las actuaciones sometidas a dicha autorización conforme a lo previsto en esta Ley y lo indicado en su Anexo I. En la autorización ambiental unificada se integrarán todas las autorizaciones y pronunciamientos ambientales que correspondan a la Consejería competente en materia de medio ambiente y que sean necesarios con carácter previo a la implantación y puesta en marcha de las actuaciones.”

Si por alguna razón que se nos escapa no se considerase este aparcamiento como de “interés metropolitano”, en cualquier caso, hubiera necesitado la *Calificación Ambiental*, definida en el artículo 13.27 de esta Ley para “*Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27*”.

La *Calificación Ambiental* está también definida en el punto 2 del artículo 19 con el siguiente texto:

1.-“Calificación ambiental: Informe resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones sometidas a este instrumento de prevención y control ambiental, que se debe integrar en la licencia municipal.”

Ninguno de estos dos requerimientos se cumplimentó en la concesión de la segunda Licencia de Obras, lo que constituye un nuevo motivo de ilegalidad manifiesta.

5.2.- Incumplimiento de la Normativa sobre Seguridad Aérea.

El rascacielos Cajasol, por su altura que supera no sólo a todos los edificios de Sevilla, sino a la cornisa del Aljarafe, puede suponer un riesgo para la seguridad aérea. Se sitúa en la aproximación de Poniente del Aeropuerto de Sevilla.

Dentro de la política de hechos consumados que ha caracterizado el proceso de autorización del rascacielos, al Ayuntamiento de Sevilla no se le ha ocurrido consultar previamente con al Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), a pesar de que el Decreto 584/72, modificado con el Real Decreto 1541/2003 así lo exige al tener una altura superior a 100 metros.

El Decreto 584/1972 considera «obstáculos» a efectos aeronáuticos aquéllas construcciones que se elevan a una altura superior a los cien metros. *«Deberán considerarse como obstáculos los que se eleven a una altura superior a los cien metros sobre planicies o partes prominentes del terreno o nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales»*, según recoge el Decreto, norma que establece que las construcciones que sobrepasen tal altura serán comunicadas al Gobierno para que adopte las medidas oportunas a fin de garantizar la seguridad de la navegación aérea.

La Agencia Estatal de Seguridad Aérea por Oficio fechado el 5/5/2010 **-Documento nº 2 anexo-** ha dado cuenta de su Acuerdo iniciando Expediente Sancionador frente a la Constructora Puerto Triana, S.A., bajo la referencia PSSA/00001/10, *“en base a una presunta vulneración de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla así como de la Legislación aeronáutica sectorial aplicable al mismo.*

Recientemente, a través de los medios de comunicación, hemos tenido conocimiento de que ese Expediente Sancionador ha culminado con la imposición de una fuerte sanción económica a la promotora Puerto Triana. Al respecto queremos aclarar que no puede achacarse responsabilidad alguna a la tramitación del Plan General porque en su momento no se dio el traslado pertinente a AESA de la pretendida erección de la torre que nos ocupa. Recordemos que, como ya hemos argumentado en el epígrafe correspondiente, la tal torre no estaba prevista entre sus determinaciones, ni en este emplazamiento ni en ningún otro del término municipal. Tal comunicación debió producirse antes de la aprobación definitiva del PERI, dentro de las preceptivas consultas a las instancias administrativas superiores, como se hizo con la Dirección General de Costas o la Dirección General de Bienes Culturales, por ejemplo. Dado que este trámite no se cumplimentó durante la tramitación del PERI, era obligado, a nuestro juicio, que dicha consulta se evacuara antes de la concesión de la licencia para la construcción de un edificio de altura tan desacostumbrada, ubicado además en las inmediaciones de las zonas de servicios aeroportuarios.

5.3.- Incumplimiento de la Normativa Urbanística propia y de las Directivas Europeas en materia de participación ciudadana.

La tramitación del PERI “PUERTO TRIANA” ha evitado en todo momento que se produjera una efectiva participación ciudadana. Así el citado PERI ARI DT 10, que da origen a las licencias de obra de la Torre, carece del obligado apartado de la Memoria destinado a las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana y el resultado de éstas como exige el art. 19.1.a) 4ª de la LOUA que literalmente establece que:

“Deberá especificar las medidas de actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública”

No hay constancia de fomento alguno de la participación pública. A lo más que se llegó fue al anuncio de exposición al público en la propia Oficina Municipal.

Sobre la altura prevista en el PGOU para este ámbito se ha intentado deducir que permitía la construcción de un rascacielos. No es cierto. En el primer Documento del Plan General para su Aprobación Inicial que salió a Información Pública, figuraba esta parcela con la indicación de altura de **30** plantas. Sobre este aspecto se formularon alegaciones por parte de la Asociación para la Defensa del Patrimonio Artístico (ADEPA) y del Grupo Municipal del Partido Andalucista. Tras estas alegaciones, tanto en el Documento de Aprobación Provisional del PGOU, como en el de Aprobación Definitiva y, definitivamente en el Texto Refundido aprobado por la Junta de Andalucía y publicado en el BOP, desaparece toda referencia a la altura o número de plantas a levantar en esta parcela.

Pero será sobre todo en la documentación, tanto gráfica como escrita, del PERI donde se nos ocultará cuidadosamente toda referencia a un elemento tan inusual como la torre de 50 plantas. Por ejemplo no se han realizado fotomontajes de su inserción, ni en el paisaje de la Ciudad ni en sus entornos protegidos. Tampoco, en el obligado plano de alturas, se refleja la misma limitándose, en este punto, a remitirnos a las Ordenanzas. En efecto. En el Plano O3, denominado precisamente, de Alineaciones y Alturas, CD-Rom PERI, ésta, la altura, sólo se indica para la contigua parcela SIPS (B+6) pero no para la parcela de centro terciario a la que venimos refiriéndonos. Sólo una nota a pie de dicho plano nos remite genéricamente a las Ordenanzas, como puede verse en el E.A. 27/05-3. Plano O3. Alineaciones y alturas, y que para facilitar su consulta incluimos como **Documento nº 3 anexo**

Que en el plano de altura no aparezca la altura del elemento más singular de toda la ordenación de la ciudad denota una clara intención de ocultación. Y ello es mayor aún si consideramos otra circunstancia. Al mismo tiempo que este PERI se está tramitando el Proyecto de Reparcelación de la misma Unidad de Ejecución UE-ARI-DT-10 que, incluso se aprueba unos días antes (el 11 de abril de 2007) y, en su plano A-7, que también se denomina de "ALINEACIONES Y ALTURAS", y que para facilitar asimismo su consulta incluimos como **Documento nº 4 anexo**, sí que aparece con claridad las **50** alturas previstas. Compárense ambos planos.

Parece que, como el Proyecto de Reparcelación tiene mucha menor difusión pública no importa aquí desvelar las verdaderas intenciones del promotor. No así en el caso del PERI donde, por lo visto, interesa ocultarlo.

Pero es que, además, en la parte gráfica del documento PERI ARI-DT-10 se evitó dibujar la aparición del elemento más significativo, a la vez que conflictivo, del Plan Especial: la torre de 50 plantas. Así esta importantísima construcción no se ha representado en alzados ni en secciones.

Algo parecido sucede con la parte literaria del PERI donde, salvo en el artículo 9 de las Ordenanzas, no figura referencia expresa a la que debía ser la principal razón de ser de este planeamiento o sea, la Torre. No se menciona ni en la Introducción ni en la Memoria de Información. Tampoco se cita la misma entre los Objetivos del Plan que se exponen en la

Propuesta al Pleno Municipal (folio 38 al 41, ambos inclusive del Expediente 27/2005) de los que únicamente se enumeran los siguientes:

- *la cesión de amplios espacios libres*
- *la conformación de un espacio económico y de oportunidad*
- *recuperación y acceso público de la margen del río*
- *la prolongación de los viales existentes*
- *la ejecución de una nueva pasarela sobre el río*
- *la recuperación del Pabellón de la Navegación*

En el mismo intento de ocultar la altura pretendida se incurre en la Memoria de Ordenación donde se desarrollan los aspectos menos conflictivos del Plan. Y al referirse a las alturas se apunta con calculada ambigüedad:

“Como elemento singular, el Plan Especial autoriza un cuerpo esbelto, de gran altura, con un porcentaje de ocupación muy reducido, que permita efectivamente la creación de una propuesta arquitectónica de calidad que se constituya en un elemento de referencia en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad”

Nada más. Ninguna concreción mayor. Solamente quien apurase el documento hasta su penúltima Ordenanza descubriría el secreto mejor guardado de este Plan: la Torre de 50 plantas.

La falta de transparencia de que adolece este Plan no sólo afecta a la documentación técnica, sino también y muy significativamente, a su tramitación jurídico-administrativa. La Propuesta de Aprobación Inicial, elevada por el Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, a la que antes nos hemos referido, elimina de su exposición cualquier referencia a la torre de 50 plantas, ni siquiera se habla de los ambiguos *“cuerpos esbeltos”* o del *“perfil de la ciudad”*. Sólo se mencionan los beneficios que se obtendrán y que antes citamos: nuevas pasarelas, recuperación del río, equipamientos, etc. Esta omisión resulta especialmente significativa porque dicha Propuesta toma como base el Informe del Arquitecto del Servicio de Planeamiento, Sr. Flores de Santis (folios 32 a 34 del citado Expediente 27/2005 Tomo 1) del que se transcribieron literalmente, en la citada Propuesta, la mayor parte de sus párrafos salvo, casualmente, el que hace referencia expresa a la altura de la Torre que se ha omitido al completo. No encontraremos en aquella Propuesta de Aprobación ningún dato que nos pueda poner sobre la pista de lo que realmente se pretende. Se insiste solamente en que los suelos están inactivos y desconectados de la ciudad. Tampoco en la obligada publicación de las aprobaciones administrativas, tanto en el BOP como en los diarios se hizo referencia a tan desacostumbrado edificio, principal razón de ser de este planeamiento. Con tan engañosa redacción nadie pudo alarmarse. Esto se llama falta de transparencia o mejor ocultación deliberada que busca burlar la participación ciudadana en flagrante incumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Como consecuencia de todo ello este Plan Especial tuvo una información pública insuficiente con una documentación deliberadamente confusa y engañosa. Además, en ningún momento se redactó ni tramitó el necesario Estudio de impacto de la misma ni siquiera la simple e imprescindible representación de sus alzados.

Tanto la tramitación del propio PERI como la de la Licencia de la torre, han vulnerado claramente el espíritu y la letra del artículo 6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que dice lo siguiente

“Artículo 6. La participación ciudadana.

*1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de **elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística**, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.*

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa”.

También ha supuesto un impedimento deliberado a la participación pública en el planeamiento. Ésta no es un hecho graciable de los políticos ante los ciudadanos. Es fundamental en el proceso de aprobación de los Planes Urbanísticos, no sólo por elementales razones de coherencia política, responsabilidad democrática y economía administrativa sino, sobre todo, porque así lo establece la legislación vigente. Por ejemplo, la LOUA (7/2002) de 17 de diciembre de 2002, en su Exposición de Motivos, apartado 7 de los Objetivos de la Ley, establece el respeto de *“los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados.”*

Queremos llamar aquí la atención sobre las dos expresiones que hemos subrayado: “principales decisiones de planificación” (y ésta sin duda lo es) y “transparencia” (inexistente). Por ello, no fue posible plantear alegaciones, ya que este desmesurado edificio no estaba definido sino oculto en la información pública que se llevó a cabo durante la tramitación del Plan Especial, información que fue manifiestamente insuficiente y engañosa dada la envergadura del edificio planteado y de los problemas que podría generar para la Ciudad.

El incumplimiento de la necesaria y adecuada participación ciudadana también infringe numerosas Directivas Europeas que regulan, muy celosamente este principio democrático. Así, por ejemplo, el Consejo de Europa considera, en la Directiva 85/337/CE, de 27 de junio de 1985 “Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente”

*“que la autorización de los proyectos públicos y privados que puedan tener repercusiones considerables sobre el medio ambiente **sólo debería concederse después de una evaluación previa de los efectos importantes que dichos proyectos puedan tener sobre el medio ambiente**”.*

Es evidente que en la autorización de la torre que nos ocupa no ha existido ninguna evaluación previa de sus efectos sobre el medio ambiente, ni durante el proceso de tramitación del Plan Especial sino tampoco durante la correspondiente a la licencia. Además, la Directiva establece la participación pública en esta evaluación: *“Dicha evaluación debe efectuarse tomando como base la información apropiada proporcionada por el Promotor y eventualmente completada por las autoridades y **el público interesado en el proyecto.**”* Resulta evidente que esta evaluación no se ha realizado y que la información ha sido cuidadosamente ocultada del público, como ya hemos visto anteriormente.

En el artículo 2 de la Directiva se especifica que:

*“Los Estados miembros adoptarán las disposiciones necesarias para que, antes de concederse la autorización, los proyectos que puedan tener repercusiones importantes sobre el medio ambiente, en particular debido **a su naturaleza, sus dimensiones o su localización**, se sometan a una evaluación en lo que se refiere a sus repercusiones. El proyecto no ha tenido una evaluación previa ni por su naturaleza, por sus dimensiones, ajenas a la ciudad, o su localización, en el nudo de tráfico más congestionado de Sevilla.*

El artículo 3 especifica que la evaluación previa de las repercusiones sobre el medio ambiente, incluirá los efectos directos e indirectos de un proyecto sobre los factores siguientes:

- “- El hombre, la fauna y la flora.*
- El suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje*
- La interacción entre los factores mencionados en los puntos primero y segundo.*
- Los bienes materiales y el patrimonio cultural”*

En función de éste artículo, este Proyecto debería haber tenido un proceso de evaluación de sus efectos, directos e indirectos sobre el paisaje y el patrimonio cultural. Este proceso no se ha realizado, infringiendo claramente la Directiva y se ha optado por la política de hechos consumados y construirlo a toda velocidad antes de que alguien denuncie su construcción en los Tribunales, españoles o europeos.

Igualmente se ha incumplido la Directiva Europea 2001/42/CE de 27 de junio de 2001, relativa a la “Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente”. El artículo 174 del Tratado de la Unión Europea establece que la política de la Comunidad en el ámbito del medio ambiente debe contribuir, entre otras cosas, a la conservación, protección y mejora de la calidad del medio ambiente, a la protección de la salud de las personas y a la utilización prudente y racional de los recursos naturales, y que debe basarse en el principio de cautela. El artículo 6 del

Tratado establece que los requisitos de protección medioambiental deben integrarse en la definición de las políticas y actividades comunitarias, con vistas sobre todo a fomentar un desarrollo sostenible.

Para ello establece la obligatoriedad de evaluación previa antes de realizar cualquier gran proyecto. Cuando se requiera una evaluación con arreglo a la presente Directiva, debe prepararse un Informe medioambiental que contenga información pertinente según se establece en la misma, determinando, describiendo y evaluando las posibles repercusiones medioambientales significativas de la ejecución del plan o programa y sus alternativas razonables teniendo en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico del plan o programa. Los Estados miembros deben comunicar a la Comisión toda medida que emprendan sobre la calidad de los informes medioambientales.

A fin de contribuir a dotar de mayor transparencia el proceso decisorio y a fin de garantizar que la información presentada para la evaluación sea exhaustiva y fidedigna, es necesario establecer que las autoridades competentes en la cuestión medioambiental de que se trate y el público sean consultados durante la evaluación de los planes y programas y, además, deben fijarse unos plazos adecuados con tiempo suficiente para las consultas, incluida la expresión de opiniones.

“Artículo 1. Objetivos

La presente Directiva tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de aspectos medioambientales en la preparación y adopción de planes y programas con el fin de promover un desarrollo sostenible, garantizando la realización, de conformidad con las disposiciones de la presente Directiva, de una evaluación medioambiental de determinados planes y programas que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.”

El Artículo 3 exige la evaluación medioambiental, entre otros casos, a los planes que supongan *“la ordenación del territorio urbano y rural o la utilización del suelo”*.

El apartado 7 del artículo 4 exige que

“Los Estados miembros garantizarán que los resultados obtenidos en virtud de lo dispuesto en el apartado 5, junto con los motivos para no requerir una evaluación ambiental, de conformidad con los artículos 4 a 9, se pongan a disposición del público.”

En el presente caso no se ha realizado evaluación ambiental alguna ni, por tanto, tampoco se ha puesto a disposición del público.

El artículo 5 especifica que los informes medioambientales *...“identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa”*.

El artículo 6 establece la transparencia de todo el proceso y su consulta a la opinión pública, justo lo contrario de lo que se ha intentado en nuestro caso.

El artículo 9 garantiza que, *“cuando se apruebe un plan o programa se informará a las autoridades.....y al público ... poniendo a su disposición una declaración que resuma de qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos medioambientales y cómo se han tomado en consideración las opiniones y los resultados de las consultas.....”*

El artículo 10 establece la necesidad de un seguimiento de las obras para evitar efectos nocivos. *“Los Estados miembros deberán supervisar los efectos de la aplicación de los planes y programas importantes para el medio ambiente para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitirles llevar a cabo las medidas de reparación adecuadas.”*

Por último, el anexo 2 establece la necesidad de evaluación medioambiental para *“f) los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural incluyendo el patrimonio arquitectónico y arqueológico, el paisaje y la interrelación entre estos factores”*.

Como hemos visto todas las tramitaciones, tanto del Plan Espacial como la de las licencias, ignoran totalmente la Directiva 2001/42, lo que significa un hecho muy grave de la que puede derivarse, incluso, una sanción contra España, como Estado Miembro.

5.4.- Ocupación irregular de las Vías Pecuarias que discurren por este Sector.

Analizado el vigente PGOU de Sevilla, aprobado el 14 de julio de 2006 por la Junta de Andalucía, en materia de Vías Pecuarias, es el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU, concretamente en su documento denominado *“Subsanación del Anejo de Vías Pecuarias del Estudio de Impacto Ambiental del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla”*,(Anexo II) el que en su apartado *III.- Situación Legal*, describe la red de vías pecuarias del Término Municipal de Sevilla. En su subapartado *III. 1.- Vías Pecuarias y Urbanismo*, establece los tres procedimientos a seguir según las circunstancias urbanísticas que afecten a cada tramo de vía pecuaria, y en lo referente a lo concerniente a los que discurren por suelos clasificados urbanos dice lo siguiente:

“B.- Los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente en el momento de la redacción del PGOU como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del citado Reglamento de Vías Pecuarias, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía, el Reglamento de Vías Pecuarias y el procedimiento previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999 por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, quedando exceptuada del régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, del mismo.”

Por otra parte, el subapartado *III. 2.- Proyecto de clasificación y deslinde* relaciona las 23 Vías Pecuarias y los 8 descansaderos existentes en Sevilla, según el Proyecto de Clasificación redactado el año 1941 y

aprobado por O.M. de 17/02/1947 (BOE. 01-03-1947). Entre estos espacios pecuarios figuran las siguientes:

“CORDEL DE GAMBOGAZ.

Entra en este término procedente del de Camas por el Cortijo de Gambogaz, lindando con tierras de esta finca a dar a la Ermita de Cartuja. Se une por la izquierda a los muros de la fábrica, llegando al sitio de la Cruz de Cartuja, donde había Descansadero y Abrevadero (507) sobre el río y en cuyo sitio se le une por la izquierda la Vereda del Alamillo o de la Barqueta. Continúa la que se describe a cruzar la vía del ferrocarril de Huelva, cogiendo el paso a nivel, y sigue al Patrocinio uniéndose en este sitio al Cordel del Patrocinio. Su dirección aproximada es de NO. a SE. Su longitud es de unos 1.500 metros. Su anchura es de cuarenta y cinco varas (37,61 metros). Se propone su reducción a Colada con 15 metros.

VEREDA DEL ALAMILLO O DE LA BARQUETA.

Entra en este término procedente del de Santiponce por entre tierras del Cortijo del Alamillo y Gambogaz, cogiendo el camino de la Barqueta en dirección a la Huerta de San Luís. Se une por la derecha al vallado de pitas de dicha Huerta y, al terminar éste, cambia de dirección torciendo a la derecha, siguiendo en dirección a la fábrica de la Cartuja y uniéndose por la derecha a los muros de dicha fábrica, llega al sitio de la Cruz de Cartuja donde termina empalmando con el Cordel de Gambogaz. Su dirección aproximada es de N. a S. Su longitud es de unos 2.500 metros. Su anchura, como tal Vereda, es de veinticinco varas (20,89 metros). Se le declara innecesaria, dejando un camino de 6 metros.

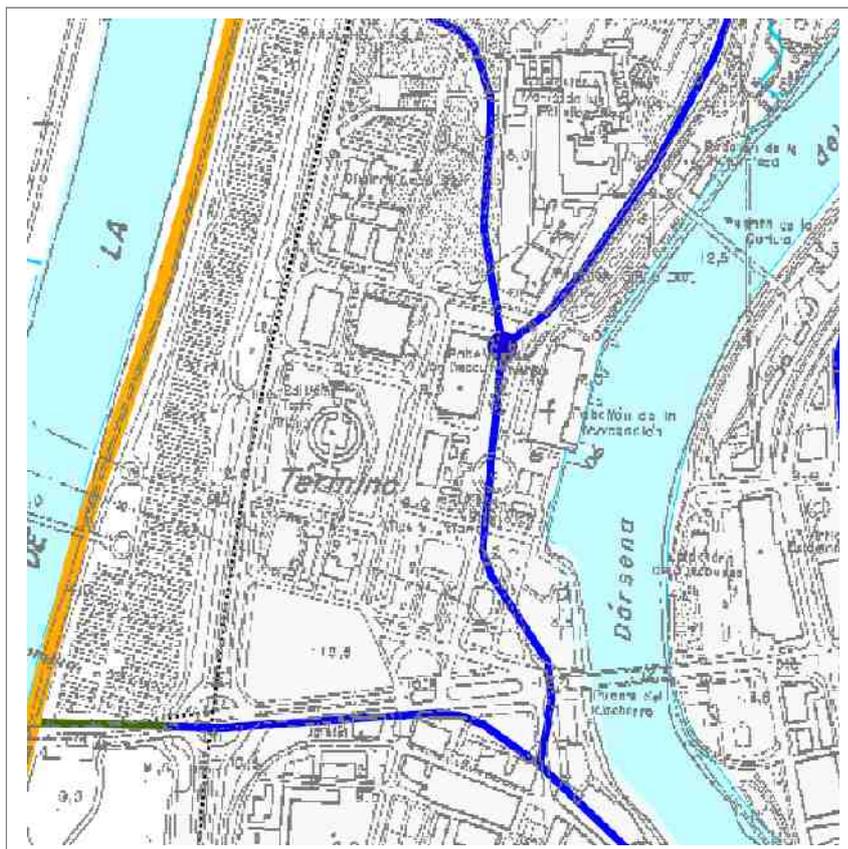
DESCANSADERO Y ABREVADERO DE LA CRUZ DE LA CARTUJA

Superficie sin determinar”

Además, en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU existe el plano denominado *IA_5_ANEJO_VP_PL_01*, que contiene básicamente la misma información del *“Plano 2 Trazados Alternativos”* contenido en la página 18 del citado documento de subsanación, al que se le han añadido los trazados alternativos propuestos. En ellos se representa en color azul las *“Vías pecuarias desafectables por el planeamiento vigente”* y en verde las *“Vías pecuarias desafectables en base a la modificación de trazado”*.

Vemos que el Cordel de Gambogaz, la Vereda del Alamillo y el Descansadero - Abrevadero de la Cruz de la Cartuja, en los tramos que discurren por suelo urbano, aparecen dibujados del color azul correspondiente a *“Vías pecuarias desafectables por el planeamiento vigente”*. Además, puede apreciarse que estas dos vías pecuarias y este descansadero discurren dentro del ámbito delimitado por el PGOU para la actuación urbanística ARI-DT-10- Puerto Triana.

En conclusión, el propio Estudio de Impacto Ambiental, explícitamente, identifica tres espacios pecuarios que afectan a la actuación urbanística ARI-DT-10- Puerto Triana, según se expresa en el detalle adjunto, detalle del *IA_5_ANEJO_VP_PL_01*, donde aparecen dibujadas las dos Vías Pecuarias y el Descansadero en color azul, tal como vemos en el siguiente plano:



Midiendo con precisión la longitud del recorrido de las referidas vías pecuarias y teniendo en cuenta sus anchuras iniciales y las propuestas de reducción del Proyecto de Clasificación de 1941, obtenemos las siguientes superficies sobre el ámbito del ARI-DT-10:

CORDEL DE GAMBOGAZ (también llamado GAMBOGAZ):

Longitud dentro el ámbito ARI-DT-10= 594 m.

Anchura Inicial = 37'61 m. En este caso, su superficie sería= 22.340 m².

Anchura Reducida = 15'00 m. En este caso, su superficie sería= 8.910 m².

VEREDA DEL ALAMILLO O DE LA BARQUETA

Longitud dentro el ámbito ARI-DT-10= 82 m.

Anchura Inicial = 20'89 m. En este caso, su superficie sería= 1.713 m².

Anchura Reducida = 6'00 m. En este caso, su superficie sería= 492 m².

Por tanto, estas dos Vías Pecuarias inicialmente sumaban la superficie de 24.053 m². En el caso de que tuvieran efecto las reducciones propuestas por el Proyecto de Clasificación de 1941, las dos vías sumarían una superficie conjunta de 9.402 m². A ambas cifras habría que sumar la superficie del DESCANSADERO Y ABREVEDERO DE LA CRUZ DE LA CARTUJA,

del cual sabemos que se sitúa en la confluencia de ambas Vías, al sur del Monasterio y, por tanto, dentro del ARI-DT10, pero aunque el Proyecto de Clasificación de 1941 lo relaciona, sin embargo, no determina su superficie y, por tanto, tendría que ser deslindado para conocerla.

Es cierto que el Plano de Ordenación del PGOU denominado o_e_13 *Vías Pecuarias* denomina estas dos Vías, al igual que todas las restantes que discurren por suelo urbano, como “*Vías Desafectadas*”, pero entendemos que se trata de un error, pues en el resto planos y Memoria del Estudio de Impacto, parte sustantiva del PGOU, estas son denominadas “*Vías Desafectables*”. Esta interpretación se confirma si analizamos la documentación del Plan de Ordenación del Territorio del Área Urbana de Sevilla (POTAUS), el Plan Subregional del Área Metropolitana de Sevilla, aprobado definitivamente en 2009 por la Junta de Andalucía, donde estas dos Vías Pecuarias, al igual que el resto de las llamadas *desafectables*, aparecen incluidas en su *Plano 2.- Sistema de Protección Territorial* (Anexo 3). Esta misma información queda confirmada a fecha de hoy en el Inventario de Datos Espaciales de la Junta de Andalucía (IDEA-100) (Anexo 4).

En todo caso, las discrepancias entre algún plano del PGOU y otros del mismo Plan han de resolverse según los criterios de interpretación del propio Plan y constante jurisprudencia, en el sentido que establece la Memoria, que ya hemos dicho que las incluye como vías *desafectables*. Por tanto, mientras no se lleve a cabo esa *desafección* (*desafectación*) en los términos de la Ley 17/99, el suelo de esas vías pecuarias y su correspondiente descansadero y abrevadero es de dominio público y corresponde su protección a todas las autoridades.

No tenemos conocimiento que, a fecha de hoy, se hayan iniciado los trámites preceptivos de *desafectación* de los tramos de Vías Pecuarias que discurren por suelo urbano de Sevilla ni, naturalmente, tampoco de los tres espacios descritos que están incluidos en el ámbito del AR-DT-10- Puerto Triana, tal como requeriría para ello el Reglamento de Vías Pecuarias y el procedimiento previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999 por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas:

“Disposición Adicional Segunda. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.

1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección II del capítulo IV del título I del Decreto 155/198, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:

a) La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.

c) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución.

Sin embargo, sorprende que ni el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DT-10- Puerto Triana, ni su Proyecto de Reparcelación, ambos aprobados por el Ayuntamiento y con Informe previo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda hagan ninguna mención a la existencia de estas dos Vías y Descansadero. No obstante, la naturaleza de bienes de dominio público que por ley corresponde a estos espacios pecuarios, en tanto no sean desafectados, no se ve mermada por su ocupación prolongada, la edificación sobre ellos e, incluso, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

No obstante, previamente a la concesión de las licencias que ahora se recurren, debió verificarse la desafección de tales Vías pecuarias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- **Fundamentos Jurídico-Procesales.-**

PRIMERO.- Impugnación directa ante el Órgano jurisdiccional: Art. 222 Ley del Suelo de 9/4/1976 y art. 52.1 Ley de Bases del Régimen Local en la redacción dada por la Ley 11/1999.

SEGUNDO.- Competencia de ese Juzgado de lo Contencioso para conocer del presente Recurso: art. 8.1 de la LJCA según redacción dada por la Disposición Adicional 14ª de la Ley 19/2003.

TERCERO.- Legitimación activa de mis poderdantes: ejercitan la acción pública (art. 6.1 Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8 de la Ley 5/2008, acción ejercitable durante la ejecución de las obras y cuatro años más (art. 185 LOUA). “El ejercicio de la acción pública no exige ningún interés directo en la actuación urbanística de que se trate” (STS de 3/12/1996); “No siendo, por tanto, necesario, demostrar, ni siquiera alegar, un específico interés para impugnar los actos administrativos urbanísticos” (STS de 30/11/1995); “La legitimación pública no alcanza sólo a la anulación de los Actos administrativos contrarios a la Normativa Urbanística, sino, en general, a la observancia de esta normativa, en lo que se incluye desde luego la solicitud de todas aquellas medidas que exija el restablecimiento de la legalidad urbanística –p.e. demolición de obras-” (STS 29/11/1995); “La acción pública es admisible tanto en la impugnación directa del planeamiento como en su impugnación indirecta, es decir, la impugnación que, con ocasión de un acto de aplicación o la aprobación de un instrumento de desarrollo, se realice del Plan...” (SSTS 11/6/1992 y 9/10/1992).

Queremos añadir algo más. Ha habido algunos pronunciamientos judiciales que han estimado la alegación de inadmisibilidad frente al ejercicio de la acción pública en materia urbanística durante la ejecución de las obras y cuatro años más, cuando se impugna la legalidad de las Licencias de Edificación que las amparan. Entre tales pronunciamientos destacan tres de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla que **citándose únicamente a sí misma establece -Sentencia de 12 de enero de 2012 recaída en el Recurso de Apelación 532/2011- que los ciudadanos (en el supuesto que nos ocupa que es el nuestro) lo único que pueden hacer es interponer el Recurso previsto para la impugnación de cualquier acto administrativo dentro del plazo ordinario de dos meses, aunque estén ejerciendo la acción pública. ¿Y cuándo debe comenzar el cómputo de dichos dos meses? La Sala lo tiene claro. Aunque es de aplicación el régimen general, conforme al cual los actos han de notificarse a los interesados conforme dispone el art. 58 de la Ley 30/92, tal obligación no existe respecto a los ejercientes de la acción pública para quienes el reiterado plazo de dos meses debe comenzar a contar desde la fecha en que se dictaron las Licencias de Obras!**

*“Lo correcto, una vez transcurrido dos meses desde que se dictaron los actos otorgando las Licencias de Obras que nos ocupan, no era acudir a este orden jurisdiccional interponiendo Recurso Contencioso-Administrativo extemporáneo; sino que lo correcto era solicitar la nulidad de las Licencias mediante los cauces del art. 102 de la Ley 30/1992”. El citado precepto, no hace falta recordarlo, se refiere a la revisión de disposiciones y actos nulos de pleno derecho, pero no la permite respecto a los actos anulables a los que se refiere el art. 63 de la citada Norma. **Esto así, el ejercicio por los ciudadanos de la acción pública en materia urbanística deviene en imposible en aquellos supuestos en que las Licencias de Obras concedidas fuesen anulables. Y ello porque: a) Por un lado, sólo cabría recurrir una Licencia anulable dentro del plazo de dos meses de la fecha de su concesión, fecha ésta que los ciudadanos no tienen medio alguno de conocer porque la Administración no está obligada a notificárselas ni a dar cuenta pública de su concesión de ningún otro modo y b) porque, por otro, la única alternativa que se les deja es el cauce de la revisión pero sólo en el supuesto de que se tratase de actos nulos de pleno derecho.***

Ocurre además que la tesis que la citada Sección Segunda únicamente fundamenta en Resoluciones propias **no tiene base legal ni jurisprudencial alguna e impide el ejercicio por los ciudadanos de la acción pública en materia urbanística tal como dicha acción se configura en nuestro derecho positivo y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo.**- El derecho de los ciudadanos a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, que reitera el art. 6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Andalucía (LOUA), venía ya configurado por el art. 304 del

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio-, precepto declarado expresamente vigente por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo, y que dice textualmente: “Art. 304. *Acción pública.- 1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la Legislación Urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas. 2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística*”. **Dicho precepto**, ni su precedente el art. 235 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, **no hace distinción ni establece limitación alguna por el hecho de que las obras se ejecutasen por la vía de hecho o que las Licencias en que se amparasen fuesen nulas de pleno derecho o anulables.**

Y tampoco a la Jurisprudencia -entendiendo lógicamente por tal la del Tribunal Supremo y no la de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía con sede en Sevilla- **se le ha ocurrido hacer tal distinción, aceptando con naturalidad el ejercicio de la acción pública en la impugnación de Licencias de Obras.** Así, la STS - Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 5ª- de 14 de abril de 1993 - Recurso de Casación nº 201/1991-, en la que el Alto Tribunal vuelve a desestimar la causa de inadmisibilidad alegada ya por el Ayuntamiento en la primera instancia ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón y rechazada por éste, Sentencia aquella donde, sin titubeo alguno, se declara que “*No puede acogerse esta alegación bastando tener en cuenta, por un lado, que el Ayuntamiento de Panticosa no notificó al recurrente... al acto administrativo de concesión de la Licencia litigiosa y que, según determina el expresado art. 52.2 (de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), el mencionado plazo de un mes comienza a contarse desde la notificación del acto de que se trate hecha con los requisitos a que se refiere el art. 59... así como que, en cualquier caso, ejercía la acción pública prevista en el art. 235 de la Ley del Suelo de 1976, artículo éste que, como es sabido, determina que si la acción pública está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación*” (Fundamento de Derecho Cuarto).

Por su parte, la STS de la misma Sala, de 16 de mayo de 1995 - Recurso de Casación nº 2.381/1991-, en otro supuesto análogo de alegación de inadmisibilidad contra la impugnación de una Licencia Municipal para la construcción de un edificio de 3 plantas sótano, planta baja y 9 plantas piso, hace suyo el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia apelada dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, donde se dejaba sentado que “*La representación procesal de la Diputación de Barcelona sostiene la inadmisibilidad del actual contencioso por estimar que la acción pública entablada por la Federación*

actora (la de Asociaciones de Vecinos de Barcelona), al amparo de lo prevenido en el art. 235 de la LS, no excluye la aplicación de lo dispuesto en los artículos 37, 52 y 53 de la LJCA por lo que, al no haberse respetado el plazo de interposición del previo y preceptivo Recurso de Reposición en relación a la fecha de la concesión de la Licencia, concurre un supuesto de inadmisibilidad del art. 82.e) de la citada Ley Rituaria. Sobre la cuestión, así suscitada, es preciso hacer notar que si bien es cierto que entre el acto de concesión de Licencia (9 de abril de 1981) publicado en el BOP de Barcelona en 20 de mayo de 1981, y el de la interposición del recurso previo de reposición (26 de septiembre de 1985) transcurrieron más de cinco años, es también palmario que no existiendo Notificación personal de la Licencia y ejercitándose como se ejercita la acción pública prevenida en el art. 235 de la LS ya citado y resultando totalmente evidenciado e incluso reconocido de contrario que a la fecha de interposición de la previa reposición las obras edificatorias amparadas por la Licencia impugnada no estaban todavía concluidas (es también nuestro caso), que aquella causa de inadmisibilidad no ha de prosperar en la forma expuesta por cuanto el tenor literal del artículo citado extiende el ejercicio de la acción pública que norma hasta un año después (hoy cuatro precisamos nosotros) de la terminación de las obras **y no exige ni supedita aquel a ningún otro requisito de actividad salvo el plazo diferenciándose así de la regulación que la anterior LS (1956) confería a la acción pública pues su art. 223 condicionaba aquel a los plazos de interposición previstos en la LJCA**".

Por cierto, que los razonamientos precedentes son, entre otros, los que sirven de fundamento al Escrito de Demanda del Recurso de Amparo que, frente a la citada Sentencia de 12 de enero de 2012 de la repetida Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J. de Andalucía, en Sevilla, se ha cursado ante el Tribunal Constitucional el 14 de marzo ppdo., Recurso de Amparo pendiente de su admisión a trámite.

II.- **Fundamentos Jurídico-Materiales**

PRIMERO.- Además de las infracciones en que se ha incurrido en la concesión de las Licencias impugnadas, infracciones a las que nos hemos venido refiriendo en el precedente relato de los hechos, añadiremos que **la Licencia Urbanística es una actividad reglada** porque para decidir sobre su otorgamiento o denegación la Administración carece de discrecionalidad, ciñendo su actuación estrictamente a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la actividad proyectada por el solicitante a la legalidad y al planeamiento urbanístico. Como dice la STS de 31/10/1978, "La concesión de la Licencia constituye una actividad reglada en el doble sentido de tener que denegar las Licencias de Obras que se opongan a las Disposiciones Urbanísticas y tener que conceder las que a las mismas se acomoden".

En el caso que nos ocupa, la comprobación de que las Licencias solicitadas eran disconformes con dos de los instrumentos del planeamiento urbanístico: el PERI y el PGOU obligaban a la Gerencia Municipal de Urbanismo a denegarlas y si no lo hizo infringió la legalidad urbanística.

SEGUNDO.- Con independencia del hecho de que dichas Licencias, y específicamente la segunda, infringen lo dispuesto en el propio PERI (recuérdese que la longitud máxima que éste permite para los dos edificios alargados, es de 250 m. que son rebasados por ambos), **nuestra impugnación esencial lo es contra los aspectos del PERI que alteran las exigencias insoslayables del PGOU.** Por ello, hemos de salir al paso de la posible alegación contraria de que las Licencias, y específicamente la segunda, se acomodan a un PERI redactado en legítimo ejercicio del principio de competencia (especialidad) -*ius variandi*-.

Si bien es cierto que la prevalencia absoluta y exclusiva de las disposiciones del Plan General que cabe predicar conforme al principio de jerarquía normativa, constituye una excesiva rigidez en la necesaria adaptación de la planificación urbanística, lo que no cabe ignorar es que, en cualquier supuesto, nunca pueden alterarse aspectos sustanciales del planeamiento superior. Pero además, en todo caso, y como dice la STS de 24/3/2009 (EDJ 2009/32259), recogiendo la Doctrina de la STS de 30/10/2007 -Recurso de Casación 5.957/2003- y la de 26/7/2006 -Recurso de Casación 2.393/2003- *“Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, **sirva con objetividad los intereses generales, no los intereses de uno o unos propietarios, ni siquiera los intereses de la propia corporación municipal**”.* Asimismo, el TS en su Sentencia de 25/7/2006 -EDJ 2006/257072- remite a su Doctrina sobre el *ius variandi* e indica: *“Reiteradamente ha declarado la Sala Tercera del Tribunal Supremo... que el límite al *ius variandi* de la Administración en la revisión del planeamiento viene determinado por la congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidos en el mismo y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan”.* Y la STS de 13/6/2011 -Recurso de Casación 4.045/2009- insiste en su F.D. Duodécimo en que *“(con las técnicas de control de la discrecionalidad) se trata de impedir o corregir los abusos en que pudiera haber incurrido el planificador en el ejercicio de tal potestad, singularmente (por la exigencia) de justificación y motivación de la medida y su adecuación a los intereses generales”.*

Y descendiendo ya al examen de nuestro caso concreto, comenzaremos por afirmar que la Jurisprudencia ha establecido que, **cuando el Plan Especial de Reforma Interior actúa sobre suelo urbano** (en nuestro caso sobre suelo urbano no consolidado) **debe exigirse un control más férreo del *ius variandi*.** En este supuesto,

nuestro Alto Tribunal distingue si dicha operación de reforma interior está o no prevista por el Plan General. Si no está prevista, opera efectivamente el límite de la no alteración de la estructura general del Plan General. **Si está prevista dicha operación y el Plan General establece todas o algunas de las líneas generales que han de inspirarlas, el principio de jerarquía despliega todos sus efectos sin que el Plan Especial pueda apartarse de las determinaciones establecidas en el Plan General.** En este sentido, nuestro Alto Tribunal ha considerado vulnerado el principio de jerarquía por un Plan Especial de Reforma Interior cuando, como es nuestro caso, *“suprime determinadas zonas verdes establecidas por el Plan General”* (STS de 11/03/1993, Recurso de Casación nº 1.364/1989); y cuando, como también es nuestro caso, *“la regulación supone una modificación de las calificaciones... (o, precisamos nosotros, lo que es lo mismo, de la tipología prevista en el PGOU) (STS de 9/3/1993, Recurso de Casación nº 406/1989).*

Y la Sentencia, por ejemplo, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 5/5/2006 (Recurso nº 2.183/2001) señala tajantemente que el Plan Especial de Reforma Interior no puede modificar los aprovechamientos lucrativos fijados por el Plan General, como también ha ocurrido en el presente caso.

Entre los incumplimientos perpetrados por medio de un instrumento subordinado de planeamiento como es el PERI ARI DT-10, merecen especial atención los reseñados en los anteriores apartados 1.2.- Incumplimiento de la edificabilidad máxima establecida en el PGOU; 1.3.- Incumplimientos relativos al uso pormenorizado preceptivo; 1.4.- Incumplimiento de la altura máxima fijada en el PGOU así como la reducción clamorosa de los equipamientos previstos en el PGOU que se relata pormenorizadamente en el precedente apartado 2.1.-

Si pues tales modificaciones y cualesquiera otras de análoga naturaleza y entidad están específicamente proscritas en el ejercicio del ius variandi, incluso mediante la tramitación de revisiones puntuales del PGOU, menos pueden llevarse a cabo utilizando un instrumento de mero desarrollo de aquel como es el tantas veces repetido PERI ARI DT-10, único apoyo legal que se esgrime como fundamento para la concesión de las Licencias de Obras impugnadas.

TERCERO.- En otro orden de cosas y antes de concluir, permítasenos salir al paso, como más arriba anunciábamos, de la incorrecta aplicación de la doctrina del silencio administrativo positivo con que el Sr. Gerente de la GMU decidió, como allí reseñábamos, no atender el Informe de la Técnico de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, porque no había obrado en su poder en el plazo de un mes. Es decir, utiliza, sin reserva alguna, la doctrina del silencio administrativo positivo porque el plazo establecido a tal fin por el art. 32.1.4ª de la LOUA es el de un mes. Este es el plazo fijado por el

mencionado precepto para responder a la petición de Informe. Pero dicho artículo no establece como consecuencia el efecto de considerar la falta de respuesta en el citado plazo como positiva. Por el contrario, ocurre:

1.- Que la emisión de dicho Informe es un mero acto administrativo de trámite al que, dada su naturaleza, no resulta por tanto aplicable la doctrina del silencio administrativo positivo que, en definitiva sólo reconoce el art. 43 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común, en procedimiento iniciados a solicitud de particular interesado al que no se le hubiese notificado Resolución expresa, supuesto que tampoco se hubiera dado en nuestro caso porque el procedimiento de aprobación del PERI se inició por el propio Ayuntamiento sin que hubiese mediado petición particular alguna, aparte de que, en materia urbanística, y caso de que hubiéramos estado ante un supuesto contemplado en el citado art. 43, la garantía de aprobación por silencio administrativo positivo que éste da al particular se pierde cuando, como es nuestro caso, todo el procedimiento de aprobación está en manos y se impulsa de oficio por una única Administración, aquí, la Municipal.

2.- Pero es que, además, las flagrantes transgresiones del PERI respecto a las determinaciones del PGOU no existen porque las haya denunciado la Sra. Técnico de la Delegación Provincial de la mencionada Consejería de Obras Públicas. Son hechos objetivos existiendo por sí mismos y la aprobación definitiva concedida los obvia, los ignora, a pesar de que son objetivamente verificables por lo que su rechazo no puede calificarse más que de deliberado y la no consideración del repetido Informe como un intento, también consciente, de ocultarlos.

Por todo lo cual

SUPlico AL JUZgado que teniendo por presentado este Escrito, junto con sus documentos y copias, tenga por formalizada, en tiempo y forma, la demanda, se sirva admitirla y, en su consecuencia, tras los trámites de contestación y el resto de los que proceda en derecho, en su día dicte Sentencia por la que, estimando el presente Recurso:

Primero.- Anule, por contrarias a derecho, dejándolas sin efecto las dos Licencias de Obras concedidas en el Expediente Administrativo nº 3.268/2007 de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla: la primera concedida por el Sr. Gerente el 16 de julio de 2007 para obras de movimiento de tierras y recintos de pantalla y la segunda, concedida por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia, en sesión celebrada el 17/9/2008 para la ejecución de obras *“de nueva planta de un conjunto edificatorio compuesto por un edificio basamento desarrollado en dos plantas y cuatro plantas bajo rasante, destinándose las plantas sobre rasante y la primera planta de sótano a usos terciarios, con una plaza ajardinada a éste último nivel, una planta de la planta segunda de sótano a usos complementarios del usos terciario principal, las otras tres plantas bajo*

rasante a sótano aparcamiento con un total de 3.066 plazas y una torre desarrollada en 36 plantas, destinada a oficinas, un restaurante en la última planta y terraza mirador en calle Inca Garcilaso, Puerta Triana, Isla de la Cartuja (de Sevilla)”, solicitando, asimismo se declaren ilegales las obras amparadas por la misma y pidiendo también la anulación de cualquier otra Licencia o autorización complementarias que se hubieran podido conceder para llevar a cabo el mencionado proceso edificatorio.

Segundo.- Acuerde la inmediata paralización de las obras y, en su caso, el derribo de lo construido.

PRIMER OTROSÍ DIGO que de conformidad con lo establecido en el art. 60 LJCA interesa a esta parte el recibimiento del Recurso a prueba que versará sobre el siguiente hecho: Que las Licencias concedidas y, en su caso, el PERI de las que traen su causa, son contrarias a lo dispuesto en varios instrumentos de planeamiento.

Por lo que

SUPlico AL JUZGADO tenga por interesado el recibimiento del recurso a prueba en el momento procesal oportuno.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO que a efectos de lo establecido en el art. 40 LJCA, esta parte considera la cuantía del presente Recurso como indeterminada, por lo que

SUPlico AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos pertinentes.

TERCER OTROSÍ DIGO que, de conformidad con lo establecido en el art. 62.2 LJCA intereso, para el momento procesal oportuno, que se acuerde el trámite de conclusiones escritas por lo que

SUPlico AL JUZGADO tenga por formulada la anterior manifestación acordando en consecuencia.

CUARTO OTROSÍ DIGO que con el presente Escrito devuelvo el Expediente Administrativo por lo que

SUPlico AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos pertinentes.

Todo ello por ser justicia que pido en Sevilla, a 24 de abril de 2012.

Ldo.: Enrique Martínez López

Colegiado nº 6.627 I.C.A.Sevilla

RESUMEN DE INCUMPLIMIENTOS DENUNCIADOS EN EL RECURSO.

1.- INCUMPLIMIENTOS DIRECTOS DE LAS NORMAS DEL PGOU

1.1.- Incumplimiento relativo al uso del subsuelo.-

1.2.- Incumplimiento de la edificabilidad máxima establecida por el PGOU.-

1.3.- Incumplimientos relativos al Uso Pormenorizado Preceptivo.-

1.4.- Incumplimiento de la altura máxima fijada por el PGOU.-

2.- INCUMPLIMIENTOS DEL PGOU POR UN PERI ILEGAL

2.1.- Reducción de los equipamientos previstos en el PGOU.

2.2.-Se permite construir sobre zonas verdes, existentes y previstas como tales.

2.3.- Alteración del carácter de los equipamientos.

2.4.- Aumento de la superficie de la parcela lucrativa privada.

2.5.- Alteración de los Aprovechamientos establecidos en PGOU.

3.- INCUMPLIMIENTOS ESPECÍFICOS DEL PERI

3.1.- Incumplimiento del PERI en cuanto a usos del subsuelo.

3.2.- La longitud de los edificios Podio excede lo establecido en el PERI:

3.3.- El ámbito del Proyecto de Urbanización no coincide con el del Proyecto de Reparcelación e incumple el establecido en el PERI.

4. OTROS INCUMPLIMIENTOS DEL PGOU Y DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

4.1.- Incumplimientos de la Normativa de tramitación.

4.2.- Tala de numerosos árboles sin solicitar licencia y sin cumplir las Normas del PGOU.

4.3.- Incumplimiento del PGOU en materia de sostenibilidad.

4.4.- Incumplimiento del PGOU en lo relativo al paisaje.

5.- INCUMPLIMIENTOS DE OTRAS NORMATIVAS QUE NO NOS RESISTIMOS A RESEÑAR

5.1.- Incumplimiento de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

5.2.- Incumplimiento de la Normativa sobre Seguridad Aérea.

5.3.- Incumplimiento de la Normativa Urbanística propia y de las Directivas Europeas en materia de participación ciudadana.

5.4.- Ocupación irregular de las Vías Pecuarias que discurren por este Sector.