



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

Modificación Puntual del PGOU en C/ San Nicolás Uno, nº 3

0.- RESUMEN EJECUTIVO

“Conforme a lo dispuesto en el Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1...”

PARCELAS AFECTADAS:

LOCALIZACIÓN: C/ San Nicolás Uno, n.º 3

REFERENCIA CATASTRAL: 3404801TG4430S0001MK

REGIMEN URBANISTICO VIGENTE:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIÓN: Industrial, ordenanza 5 “**Industria en grado 2**”

REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIÓN: Industrial, ordenanza 5 “**Industria en grado 3**”

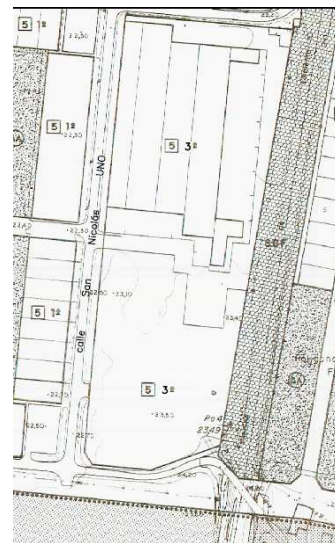
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente innovación del PGOU tiene por finalidad modificar el grado de la ordenanza asignado a la parcela sita en C/ San Nicolás Uno, nº 3, pasando del actual grado 2 de la ordenanza nº 5, “Industrial” de las Normas Urbanísticas del PGOU, al grado 3º de la referida ordenanza, sin incrementar la edificabilidad máxima permitida, al objeto de que el régimen urbanístico de los terrenos se ajuste a la realidad, tanto por el tamaño de la parcela como por las características de la edificación existente, y permitir la materialización de las necesidades de ampliación en altura de la actividad impantada en los mismos, por cuanto la altura máxima admitida por el grado actual resulta de dos plantas (B+I) y 10 m a cornisa, mientras que con la modificación propuesta podrá alcanzar las tres plantas (B+II) y 15 m.

CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL



CALIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO



OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA (1 de 2)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 04/07/2016
HASH: b57f641fcd0ad8432ca7e918109edcfd

NURIA BECERRIL RANGEL (2 de 2)
JEFE SERVICIO TECNICO URBANISMO
Fecha Firma: 04/07/2016
HASH: be28ca5ca3e4ee40eb77c078877e0e9

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN C/ SAN NICOLAS UNO, Nº 3

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

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

- Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

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

Los referidos acuerdos fueron publicados en el Tablón de anuncios municipal, en un diario de mayor circulación de la provincia (El correo de Andalucía de fecha 28 de enero de 2010) y en el Boletín Oficial de la Provincia (nº 58, de fecha 12 de marzo de 2010), por lo que el plazo de suspensión concluyó el 12 de marzo de 2.012, y por tanto, a la fecha del presente informe, las determinaciones de aplicación son las que resultan del PGOU '94.

Con fecha 31 de mayo de 2015, D. Carlos Morales Sierra en representación de Daniel Aguiló Panisello, SA (DAPSA) como entidad propietaria de la parcela sita en el número 3 de la Calle San Nicolas Uno, donde desarrolla su actividad industrial consistente en la fabricación de envase y embalaje de cartón, presenta escrito solicitando la modificación de las determinaciones del PGOU referidas a su parcela (pasando del grado 2 de la ordenanza 5, al grado 3 de la misma), justificado en la necesidad de llevar a cabo ampliaciones para su Plan Estratégico de recuperación de los niveles de rentabilidad empresarial anteriores, que requieren de una mayor altura respecto de la actualmente permitida por el Plan General, por cuanto la altura máxima admitida por el grado actual resulta de dos plantas (B+I) y 10 m a cornisa, mientras que con la modificación propuesta podrán alcanzar las tres plantas (B+II) y 15 m.

La presente innovación del PGOU se refiere a la citada parcela, con referencia catastral número 3404801TG4430S0001MK sita en Calle San Nicolás Uno, nº 3 del Parque industrial de San Nicolás, clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado y calificada íntegramente con uso industrial intensivo (Ordenanza 5 "Industrial" - grado 2).

A la vista de la circunstancias expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta que la configuración de la parcela, de 39.755 m² de superficie, y de la edificación existente en la que se desarrolla la actividad, se corresponde mas con una tipología de gran industria (grado 3 de la ordenanza 5): parcela de gran tamaño con edificación aislada y construcciones auxiliares, en las que se desarrolla una única actividad productiva, que con la correspondiente a una industria mediana (grado 2 de la ordenanza 5) a desarrollar en parcelas que rondan una superficie de 3.000 m², procede tramitar el presente expediente de innovación del PGOU en la parcela de referencia, en los términos que permita una

mayor flexibilidad en el diseño y altura de las instalaciones demandadas por las actividad industrial existente y del que se considerará interesada a la entidad solicitante.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

La finalidad de la presente innovación del PGOU consiste, por tanto, en modificar el grado de la ordenanza asignado a la parcela sita en c/ San Nicolás Uno, nº 3, de 39.755 m2 de superficie, pasando del actual grado 2 de la ordenanza nº 5, "Industrial" de las Normas Urbanísticas del PGOU, al grado 3 de la referida ordenanza, al objeto de que se adapte a la realidad existente y proyectada por la entidad que desarrolla la actividad en la misma.

En este sentido, para la parcela de referencia, las únicas diferencias en las determinaciones de aplicación entre un grado y otro, son las correspondientes a usos compatibles (art. 410), condiciones de la parcela (art. 411), separación a linderos (art. 413) y ocupación (art. 414) y altura de la edificación, conforme a las condiciones particulares de la zona que se transcriben a continuación:

"CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA

Artículo 407. Ámbito y tipología

- 1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "5".*
- 2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.*

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 408. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 409. Uso característico

El uso característico es el industrial en categorías I y II.

Artículo 410. Usos compatibles

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

...)

3. Grado 2:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Productivo:

- Hospedaje*
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario.*
- Oficinas*

c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

4. Grado 3:



a) *Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.*

b) *Productivo:*

- *Industrial en categoría III y situación D siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a las establecidas en las presentes Normas y a las que puedan señalar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.*

- *Oficinas, siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.*

c) *Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo, servicios urbanos e infraestructurales en situación de edificio exclusivo.*

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 411. Condiciones de la parcela

1. *No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:*

a) *Longitud mínima del lindero frontal:*
...)

Grado 2: cuarenta (40) metros.

Grado 3: cien (100) metros.

b) *Superficie mínima de parcela:*

...)

Grado 2: tres mil (3.000) metros cuadrados.

Grado 3: veinte mil (20.000) metros cuadrados.

c) *La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.*

2. *En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva, en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicando su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamientos y dotaciones.*

Artículo 412. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

...)

2. *En los Grados 2 y 3 se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.*

3. *El espacio libre resultante del retranqueo mínimo, regulado en este artículo y el siguiente, no podrá reducirse con galerías, marquesinas, voladizo ni salientes de cualquier tipo, pudiendo dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, así como centros de transformación, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.*

Artículo 413. Separación a linderos

1. *La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:*

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.

2. *Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.*



Artículo 414. Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

Grados 1 y 2: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Grado 3: sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

Artículo 415. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

...)

Grados 2 y 3: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 416. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

Grados 1 y 2: dos (baja + 1).

Grado 3: tres (baja + 2).

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:

Grados 1 y 2: diez (10) metros.

Grado 3: quince (15) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 417. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las presentes Normas.

...)

Artículo 419. Dotación de aparcamiento

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial. En el grado 1, la referida reserva no tendrá carácter obligatorio, no obstante en el supuesto de naves con uso específico, en las que se prevea espacio destinado a tal fin, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 216.3 respecto de la superficie correspondiente a dicha proporción

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 420. Cerramiento de parcelas

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.



b) Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

A la vista de lo anterior a continuación se refleja cuadro comparativo de las determinaciones de aplicación, teniendo en cuenta que en la parcela, ya existe una edificación industrial en situación legal de fuera de ordenación por incumplir a la fecha el retranqueo mínimo a la alineación exterior de ocho (8) metros, fijado por el artículo 412.2, tanto con el grado 2º asignado actualmente como con el grado 3º propuesto con la presente modificación:

	ESTADO ACTUAL PGOU 94. Ordenanza 5-2º	ESTADO REFORMADO MP. Ordenanza 5-3º	PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE
Art 409. Uso característico . Art. 410. Usos compatibles	Industrial en categoría I y II - Residencial adscrito al industrial. - Productivo: hospedaje, comercial categ. I , II, y III del tipo no alimentario, Oficinas. - Equipamiento: Todos en situación de edificio exclusivo	Industrial en categoría I y II - Residencial adscrito al industrial. - Productivo: Industrial en cat. III y situación D, Oficinas (15%) - Equipamiento: SC, SA, D, SU y SI en situación de edificio exclusivo.	Industrial en Categoría II CUMPLE
Art. 411: Condiciones de parcela	Lindero frontal: 40m. Sup. Min: 3.000 m².	Lindero frontal: 100m. Sup. Min: 20.000 m².	Lindero frontal >100m. Superf: 39.755 m². CUMPLE
Art. 413: Separación a linderos.	Retranqueo min: 5m.	Retranqueo mínimo: 10m	Parcela aislada. No linda con otras parcelas. CUMPLE
Art. 414. Ocupación de parcela	Resultante de aplicar los retranqueos.	Ocupacion max: 60%	Ocupación < 60% CUMPLE
Art. 428. Altura de la edificación.	Dos plantas (B+1) . Max 10m.	Tres plantas (B+2). Max 15m	Dos plantas <10metros. CUMPLE

A la vista de lo anterior, el art. 415 del PGOU sobre “*Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*” de la ordenanza nº 5 establece que el coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable para el grado 2º (Actual) y el grado 3º (Propuesto) resulta 0,7 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela, por lo que la presente modificación, de grado 2 a grado 3, no supone incremento del aprovechamiento asignado a la parcela.

Por tanto, la presente innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del terreno, ni desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública al tratarse de un suelo de uso característico industrial, por lo que no procede contemplar medidas compensatorias, exigidas por el art. 36 de la LOUA, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

3.- CONSIDERACION FINAL

En cuanto se refiere al cumplimiento de la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA, concretamente, al punto 3 (modificaciones de planeamiento general) de la sección primera (planeamiento general) del capítulo 2 (planeamiento urbanístico), en el apartado 2, de distinción entre los elementos de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas del artículo 10 de la citada LOUA, se puede decir lo siguiente:



La presente modificación no afecta a determinaciones correspondiente a la ordenación estructural, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el art. 10 A de la LOUA.

Por ello, la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Del mismo modo, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, y de acuerdo a lo señalado anteriormente, no procede contemplar medidas compensatorias al estar justificado el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento y el número máximo de viviendas.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada

<p>LA ARQUITECTA <i>(documento firmado electrónicamente al margen)</i> Olalla Rodríguez Carrascosa</p>	<p>VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL <i>(documento firmado electrónicamente al margen)</i> Nuria Becerril Rangel</p>
--	---

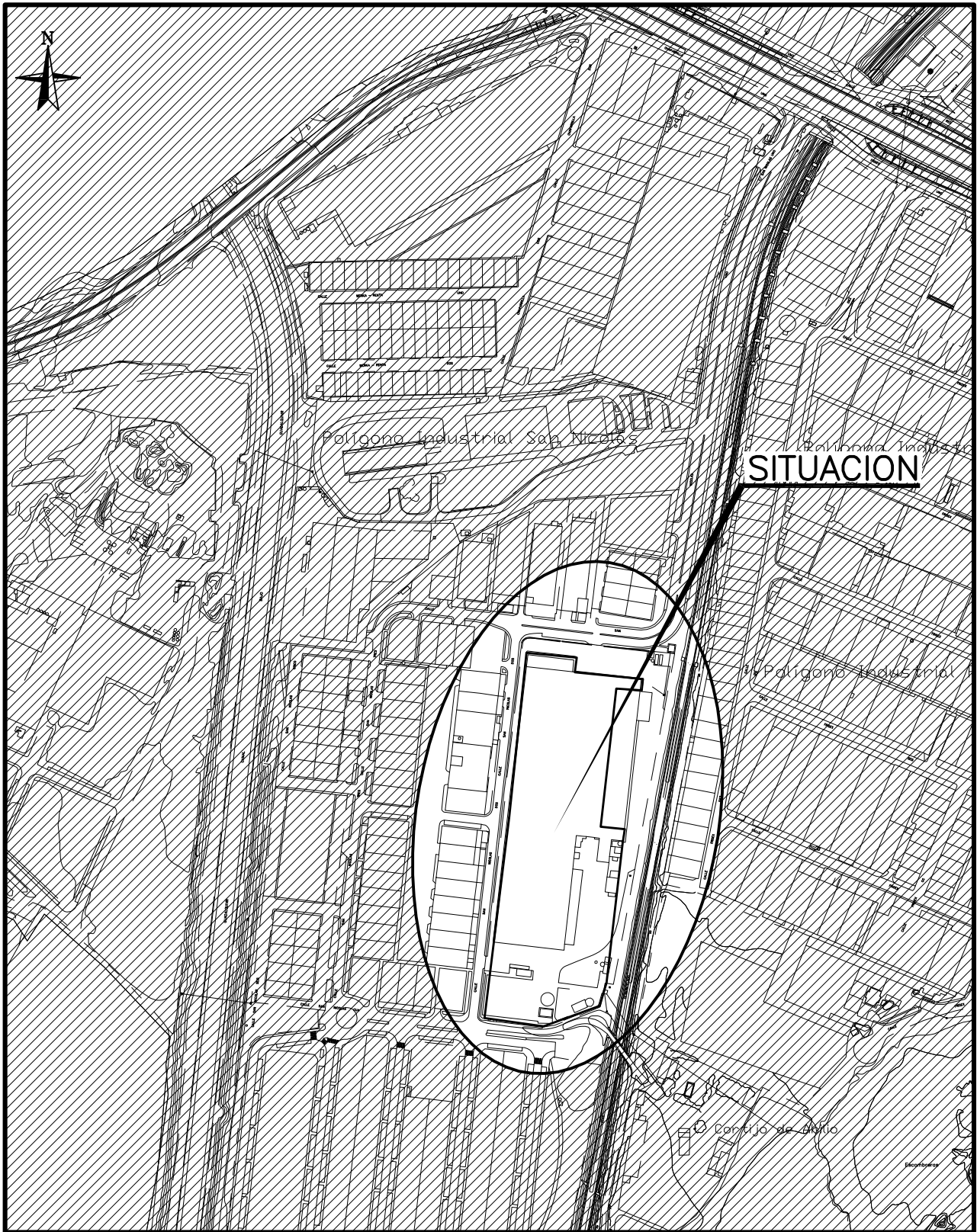


4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS

Plano nº 1: Situación.

Plano nº 2: Calificación y usos del suelo - Estado Actual s/ plano 3.5 del PGOU. E: 1:2.000

Plano nº 3: Calificación y usos del suelo - Estado Modificado s/ plano 3.5 del PGOU. E: 1:2.000



Modificación Puntual del PGOU relativa a la parcela en calle San Nicolás Uno nº3

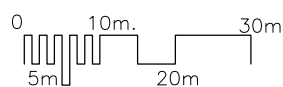


AYUNTAMIENTO
DE
ALCALÁ DE GUADAÍRA

SITUACION

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL.
(documento firmado electrónicamente al margen)
NURIA BECERRIL RANGEL

LA ARQUITECTA DE LA OTM.
(documento firmado electrónicamente al margen)
OLALLA RODRIGUEZ CARRASCOSA



PLANO 1

ESCALA 1:5.000

5025/2016 URMP