



INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES, OBJETIVO Y JUSTIFICACION

2. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO

3. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ATU

- a) Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.
- b) Sistemas locales a incluir en la actuación.
- c) Sistemas generales adscritos a la actuación.
- d) Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.
- e) Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.
- f) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística

4. CONSIDERACION FINAL

II. PLANOS

P.01. SITUACION

P.02. MEDIA DOTACIONAL ZONA Nº 8 DEL SUELO URBANO

P.03. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO



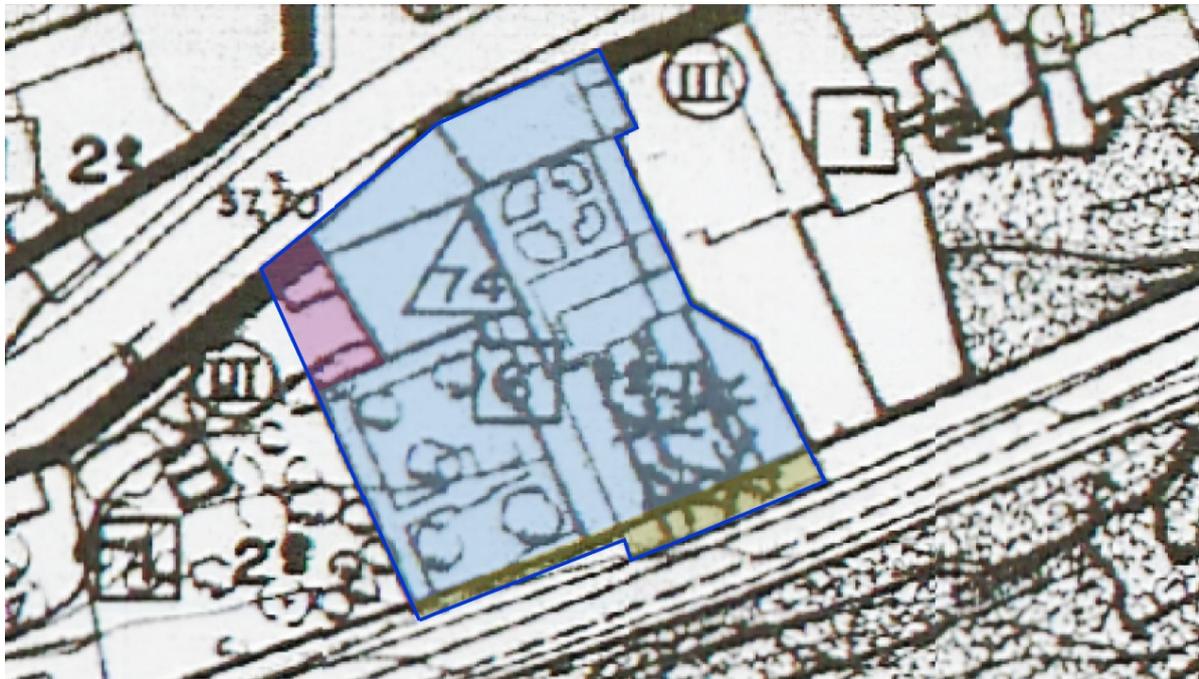
I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

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

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

El PGOU vigente clasifica los terrenos sitos en la calle Bailén, nº 6A como **suelo urbano sometido al régimen de actuaciones urbanísticas** definido en el art. 24 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), para la obtención de sistemas locales, al estar calificado en parte como **viario público**, a obtener por expropiación, con el objetivo de ampliar la sección de la Avda Tren de los Panaderos:



De la ordenación vigente, resultan las siguientes superficies:

- Terciario, Ordenanza 6-1º: 2.206 m2s
- Residencial, Ordenanza 1-2º: 146 m2s
- Viario público: 138 m2s

Con fecha 11 de mayo de 2022, la entidad la entidad Lecospain S.L., titular de los terrenos solicita la innovación del planeamiento general al objeto de modificar la calificación urbanística actual, pasando la

Página 2



parte del solar de uso Terciario a uso Residencial Entremedianeras, para permitir el desarrollo de una promoción de uso residencial.

En este sentido, en sesión celebrada con fecha 28 de octubre de 2022, la Junta de Gobierno Local acordó, entre otros, la aprobación inicial de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana de los referidos terrenos.

El citado acuerdo ha sido sometido a un período de información pública por plazo de 1 mes, mediante su publicación en Boletín Oficial de la Provincia de fecha 1 de diciembre de 2022, en el Tablón de anuncios electrónico municipal y en el Portal de Transparecai del Ayuntamiento.

Durante el referido trámite, con fecha 30 de noviembre de 2022, M^a Dolores Aquino Trigo, en representación del Grupo Municipal Andalucía Por Si, presenta escrito de alegaciones en el que propone que entre las obligaciones de la referida Actuación de Transformación Urbanística se incluya la cesión de la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines, incluida en el ámbito, *"con el objetivo de un uso del inmueble con vocación de poner en valor la arquitectura regionalista de nuestra ciudad, bien como centro de interpretación de esta arquitectura o espacio público cultural a determinar"*.

Con fecha 20 de febrero de 2023, en contestación a la alegación formulada, la entidad promotora del expediente, presenta escrito en el que manifiesta la grave afección a la viabilidad económica de la iniciativa que se produciría, si se estimara su contenido, tanto por el costo de rehabilitación del inmueble como por la pérdida patrimonial (suelo, superficie construida y edificabilidad de los terrenos).

Con fecha 12 de febrero de 2024, consta emitido informe técnico municipal, por el que se informa favorablemente la estimación de la alegación presentada, definiendo medidas compensatorias para viabilizar económicamente la promoción del solar con las nuevas cargas impuestas, por lo que procede la redacción de un nuevo documento de propuesta de delimitación de ATU-MU para aprobación definitiva.

2.- OBJETIVO Y JUSTIFICACION

De acuerdo a su calificación actual, la edificabilidad de la parcela asciende a:

Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Residencial, 1-2º	146 m2s	2 m2t/m2s	292,00 m2t
Terciario, 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	3.750,40 m2t
Viario	138 m2s	---	---
Total	2.490 m2s	---	4.042,40 m2t

* Sobre parcela bruta, art. 364.4 de las NNUU.

Según la propuesta de modificación:

Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Residencial, 1-2º	2.352 m2s	---	6.500 m2t
Viario	138 m2s	---	---
Total	2.490 m2s	---	6.500 m2t

En este sentido, conforme a lo previsto en el art. 27 de la LISTA sobre "Actuaciones de mejora urbana":





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

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

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

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

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

Por tanto, en virtud del art. 25.2 de la LISTA, y dado que la Disposición Transitoria Segunda de la ley establece que podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana, procede la tramitación de una **propuesta de delimitación** que defina las bases para su desarrollo y ejecución para su posterior delimitación y ordenación detallada mediante un Estudio de Ordenación.

2.- DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO

La delimitación preliminar de la presente Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU/R3 "Bailén 6A"), se recoge en el plano P.03 del presente documento, donde se recogen los límites de los suelos a ordenar mediante el correspondiente Estudio de Ordenación, incluyendo:

- **Parcela con referencia catastral 8058020TG4375N0001OF**, en c/ Bailén nº 6A, para la que se solicita el cambio de uso, con una superficie de 2.490 m²s.
- **Parte del SGEL-7**, adscrito a "SUNP", que se configura como un suelo de reserva adscrito al "suelo urbanizable no sectorizado", actualmente suelo rústico, cuya superficie será la necesaria para mantener el estándar de sistemas generales existentes conforme al art. 75.5 de las NNUU del PGOU.

3.- BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ATU-MU/R3 "BAILEN 6A"

a) Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

- Edificabilidad máxima: 6.500 m²t.
- Uso global: Residencial
- Densidad de viviendas: 100 viviendas
- Zona de ordenanza dominante: Edificación entremedianeras

b) Sistemas locales a incluir en la actuación.

De acuerdo a su calificación actual, el aprovechamiento del ámbito asciende a:





Uso	Superficie	Coef. edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, 1-2º	146 m2s	2 m2t/m2s	1 ua/m2t	292,00 ua
Terciario, 6-1º	2.206 m2s	1,6 m2t/m2s*	0,53 ua/m2t	1.987,71 ua
Viario	138 m2s		---	---
Total	2.490 m2s		---	2.279,71 ua

* Sobre parcela bruta, art. 364.4 de las NNUU

Con la propuesta de delimitación de ATU:

Uso	Superficie	Edificabilidad	Coef. ponderación	Aprovechamiento
Residencial, 1-2º	2.352 m2s	6.500 m2t	1 ua/m2t	6.500 ua
Viario	138 m2s	---	---	---
Total	2.490 m2s	---	---	6.500 ua

El PGOU vigente, según el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contiene la delimitación de las distintas zonas del suelo urbano, quedando el solar en cuestión integrado en la denominada Zona 8 "Casco Histórico", por lo que la media dotacional, según queda justificado en el plano P.02 del presente documento, asciende a 0,10129 m2s/m2t.

- Superficie dotacional: 90.479,68 m2s
- Superficie total zona 8: 744.411,50 m2s
- Edificabilidad Global (1,20 m2t/m2s): 893.293,80 m2t

Por tanto, al suponer la presente modificación un incremento de 4.220,29 m2t de uso residencial entremedianeras sobre el aprovechamiento existente, los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones locales ascienden a 427,47 m2s.

En este sentido, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas locales (art. 28.b de la LISTA), por lo que el promotor de la misma cederá gratuitamente la superficie de retranqueo previsto a la Avda. Tren de los Panaderos, actualmente calificada como viario público, así como suelo a calificar como equipamiento público con una superficie mínima de 427,47 m2s.

No obstante lo anterior, conforme a los arts. 49 y 251 del Reglamento de la LISTA, este deber se sustituirá, por la entrega de superficie edificada, como edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, debiendo quedar calificado en el Estudio de Ordenación como equipamiento público y recogido entre las obligaciones asumidas por el promotor.

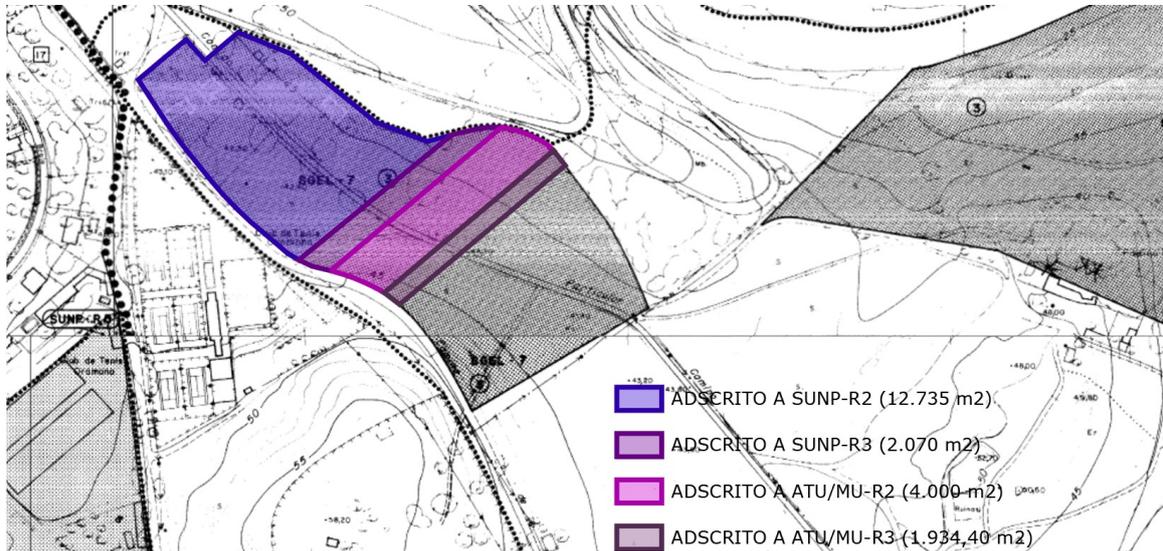
c) Sistemas generales adscritos a la actuación.

Dado que, como consecuencia de la nueva ordenación, se produce un incremento poblacional, se adscribirá a la presente Actuación de Transformación Urbanística, suelo del Sistema General de Espacios Libres nº 7 (SGEL-7), en la superficie necesaria para mantener el estándar señalado en el art. 75.5 de las NNUU del PGOU.

"5. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General se sitúa en 8,06 metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante (superficie total 788.825 m2, el techo poblacional 97.814 habitantes)".



Conforme a la densidad máxima propuesta, 100 viviendas, equivalentes a 240 habitantes (a razón de 2,40 hab/viv), la superficie a adscribir asciende a 1.934,40 m².



Los referidos suelos, aunque "pendientes de adscribir a SUNP para su obtención" son ya de titularidad municipal, adquiridos por expropiación, por lo que la cesión de la superficie correspondiente a Sistemas Generales se sustituirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, debiendo quedar calificado en el Estudio de Ordenación como equipamiento público y recogido entre las obligaciones asumidas por el promotor.

d) Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

Conforme a lo señalado en el art. 28.a) de la LISTA sobre "Deberes de las actuaciones de mejora", es un deber vinculado a estas promociones, cuando proceda:

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

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico".

En este sentido, y dado que se produce un incremento de 4.220,29 ua, la cesión de aprovechamiento al municipio resulta de 422,03 ua, que, no obstante, se sustituirá por la entrega de superficie edificada de valor equivalente, y en concreto, la casa de Juan de Talavera junto con sus jardines en perfecto estado de conservación, debiendo quedar recogido en el Estudio de Ordenación, entre las obligaciones asumidas por el promotor, localizándose expresamente la parte de la superficie construida, que sí tendrá carácter lucrativo por constituir la sustitución del deber de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.

e) Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.

Con carácter previo o simultáneamente a las obras de edificación deberá urbanizarse la zona de retranqueo resultante de la nueva alineación impuesta por el PGOU al solar, debiendo materializarse el acerado en idénticas condiciones al existente.





Siendo por cuenta del propietario la ejecución de las obras necesarias para dotar a la parcela de la condición de solar.

En este sentido, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de formalización de la fachada a la Avenida Tren de los panaderos, se estima en 17.000 €.

En todo caso, conforme al art. 186 de las NNUU, el deber de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística

1ª.- **Carácter público o privado:** PRIVADO

2ª.- **Modalidad de gestión prevista:** DIRECTA

3ª.- **Plazos de ejecución:** Se estima un plazo para la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de 18 meses desde el acuerdo de aprobación inicial.

Se establecen como plazos de ejecución de la actuación los previstos en el art. 186.3 c) y d) de las NNUU:

"c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia".

4ª.- **Costes de urbanización:** Conforme a lo señalado en los apartados anteriores, se estima un Presupuesto de Ejecución Material de las obras de formalización de la fachada a la Avenida Tren de los panaderos, por importe de 17.000 €.





4.- CONSIDERACION FINAL

El Estudio de Ordenación, que establecerá la ordenación urbanística detallada y delimitará el ámbito, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística.

El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

Alcalá de Guadaíra, en la fecha indicada

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

(documento firmado electrónicamente al margen)

Nuria Becerril Rangel





II. PLANOS

P.01. SITUACION

P.02. MEDIA DOTACIONAL ZONA Nº 10 DEL SUELO URBANO

P.03. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO





Cód. Validación: 7D7LJDYF4WVYEMGH6DKTHND2L
Verificación: <https://cudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12

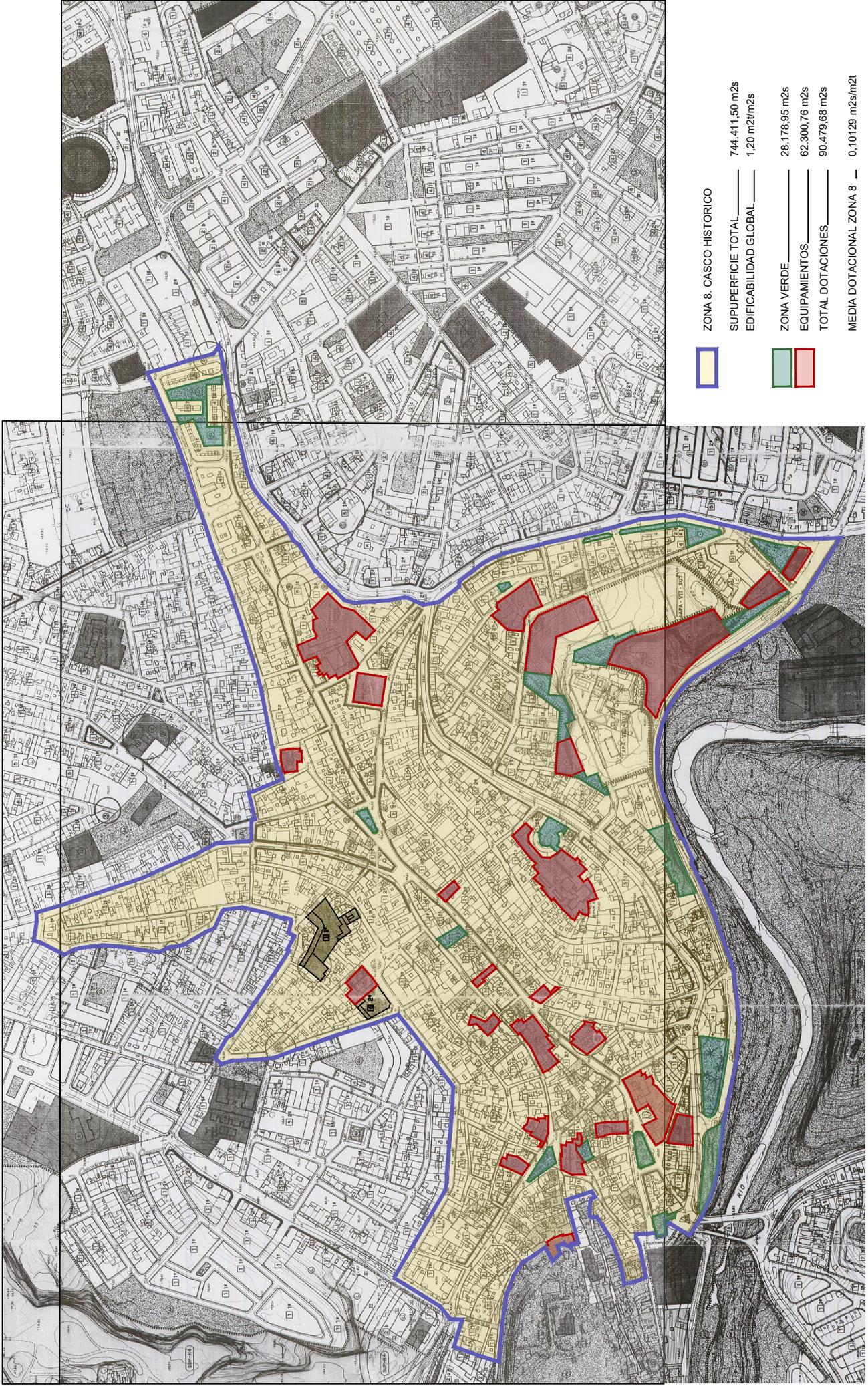


Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

EXPT- 9370/2022-URPATU
PROPUESTA DE DELIMITACION DE ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ATU-MUR3 "BALEN 6A"

PLANO DE SITUACION

P.1



ZONA 8. CASCO HISTORICO

SUPERFICIE TOTAL _____ 744.411,50 m²s
 EDIFICABILIDAD GLOBAL _____ 1,20 m²/m²s

ZONA VERDE _____ 28.178,95 m²s
 EQUIPAMIENTOS _____ 62.300,76 m²s
 TOTAL DOTACIONES _____ 90.479,68 m²s

MEDIA DOTACIONAL ZONA 8 _____ 0,10129 m²s/m²t



Cód. Validación: 7D7LJDYF4MWMYEMGH6DKTHND2L
 Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12



Ayuntamiento de
 Alcalá de Guadaíra

EXPT- 93702.02.URPATU
 PROPUESTA DE DELIMITACION DE ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ATU-MUR3 "BAILEN 6A"

MEDIA DOTACIONAL ZONA Nº 8 DEL SUELO URBANO

