



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUP-R1 "MONTECARMELO". EXPTE. 8/06-URMP

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACION.

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra, delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUP-R1 "Montecarmelo", con una superficie total de 16,04 Has., atribuyendo la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa pública y programándolo para el Primer Cuatrienio.

En fecha 13 de diciembre de 1.999, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva de la Primera Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del citado sector, de forma que el 6 de abril de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, acordó, entre otros, aprobar definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del SUP-R1 (BOP de fecha 18 de mayo de 2.001), quedando el sector dividido en cuatro Unidades de Ejecución: UE-Este (Desarrollada: urbanización completa y edificada en torno al 70% de las parcelas resultantes), UE-Centro El Aguila (proyecto de reparcelación aprobado y urbanización en trámite), UE-Centro Pablo VI (Junta de compensación constituida: proyectos de reparcelación aprobado y urbanización en trámite) y UE-Oeste (Junta de compensación constituida: proyectos de reparcelación y urbanización en trámite).

El citado Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones del propio PGOU, prevé en el interior del Sector, la ejecución de un *"eje viario que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avenida de Malasmañanas y Los Claveles"* y que forma parte de la ronda urbana interior de conexión de la A-92 con la N-334.

En este sentido, el estudio informativo de la conexión de la Línea 1 Interurbana-Metro de Sevilla y Alcalá de Guadaíra, plantea el trazado del tramo final de la misma sobre el citado viario estructurante, ubicando el intercambiador de transportes en la Unidad de Ejecución Este, requiriendo por tanto la reserva de espacio suficiente para la plataforma del ferrocarril, así como para la terminal del recorrido y zona de aparcamientos.

Dada la necesidad de compatibilizar las obras de urbanización y edificación de las Unidades de Ejecución delimitadas, con las necesidades del Metro, se extraen las siguientes conclusiones:

- La Ronda prevista en el PGOU de Alcalá de Guadaíra y en el Plan Parcial aprobado para el sector con ancho total de 20,00 m, deberá pasar a tener anchos de 22,00 y 26,00 metros, según los tramos, suponiendo, por tanto, el incremento de cesiones de suelo a favor del municipio en detrimento de los espacios libres privados (en torno a 6.000 m², destinados a incremento de superficie para viales), con el consecuente incremento de los gastos de urbanización.
- Se deberán prever la duplicación de las redes de servicio de forma que no se vean afectadas por las obras del metro, cuyo trazado discurre a modo de mediana central.



**Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra**

- Se deberá trasladar la pasarela peatonal sobre la A-92 de forma que permita la incorporación y salida de la ronda desde la autovía.
- Se deberán introducir nuevas rotondas que mejoren las intersecciones y la comunicación con la zona consolidada adyacente.
- Mejora de las calidades de la urbanización, y con ello de la imagen urbana del acceso norte a la ciudad.

Efectivamente, todas las modificaciones e incrementos de costes expresados anteriormente han provocado la descompensación de las Unidades de Ejecución previstas en el sector SUP-R1, en relación a las obligaciones (cargas) que han asumido los propietarios de suelo (mayores cesiones y ejecución de urbanización a favor del municipio) y el aprovechamiento urbanístico que reciben éstos (beneficios).

Por otra parte, el singular enclave del sector, que formaliza la fachada de la A-92, con la especial relevancia que asume con la futura implantación del metro, exige dignificar el acceso Norte al núcleo urbano, con edificios de mayor calidad acordes con el entorno en el que se encuadra.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

En base a los antecedentes expuestos, se encuentra en tramitación Convenios Urbanísticos de planeamiento con los distintos propietarios de suelo incluidos en el sector, entre cuyas estipulaciones se acuerda tramitar una Modificación Puntual de Elementos del PGOU en el ámbito del sector SUP-R1 "Monte Carmelo", de forma que se incremente el aprovechamiento objetivo actual (85.025 ua), que pasará a 91.488,20 ua, posibilitando la compensación del incremento de gastos de urbanización ocasionados en las distintas Unidades de Ejecución así como de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas, con un nuevo reparto de la edificabilidad por usos lucrativos, que permitirá aumentar la correspondiente a Vivienda Colectiva en régimen libre, y con ello, el fomento de la valoración y mejora de la imagen urbana del acceso Norte a la ciudad.

Efectivamente, el objeto de los distintos convenios consiste en articular las bases de colaboración entre los propietarios de suelo integrado en el sector SUP-R1 "Monte Carmelo" y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en orden a concretar las exactas determinaciones del planeamiento aplicable para el mismo, sobre la base de nuevas obligaciones asumidas por los mismos y que se concretan de acuerdo a lo siguiente:

A.- UNIDAD DE EJECUCION OESTE

Específicamente, los propietarios de la UE-Oeste asumen las siguientes obligaciones para la ejecución de las determinaciones del planeamiento aplicable a su Unidad:

- Reordenación viaria con incremento de la sección de viales, tanto los correspondientes a la Ronda por el aumento de la sección derivado de la afección de la línea del Metro, como de la red secundaria para la mejora del tráfico y



**Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra**

conexión con la urbanización colindante, incorporando además una rotonda de conexión con la A-92.

- Ampliación y reurbanización de la Avda. de la Asunción.
- Reurbanización del espacio libre existente entre el límite de la unidad y los bloques en las C/ Jazmín y Violeta.
- Tramitación de una Modificación del Plan Parcial para su adaptación a las nuevas determinaciones resultantes del presente Convenio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se compromete a promover una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana al objeto de incrementar el aprovechamiento lucrativo de la Unidad, sin aumento de edificabilidad ni del número de viviendas, permitiendo la previsión de edificabilidad con destino a viviendas en régimen libre.

Así, partiendo de la situación actual del planeamiento vigente, se propondrá la referida innovación del planeamiento general conforme a las determinaciones que se indican a continuación:

	VPO (m ² t)	VL (m ² t)	TOTAL (m ² t)	TOTAL (UA)
PGOU	30.000	---	30.000	19.500
INNOVACIÓN	10.000	12.733	22.733	21.780

La innovación propuesta, por tanto, mantiene el número máximo de viviendas, disminuye la edificabilidad en 7.264 m²t e incrementa el aprovechamiento objetivo en 2.280'60 ua, siendo dicho incremento el máximo permitido en cumplimiento del art. 36.2 RGU.

B.- UNIDAD DE EJECUCION CENTRO "PABLO VI" Y CENTRO "EL AGUILA"

Específicamente, los propietarios de las UE-Centro "Pablo VI" y UE-Centro "El Aguila" asumen las siguientes obligaciones para la ejecución de las determinaciones del planeamiento aplicable a sus unidades:

- Reordenación viaria de la unidad con incremento de la sección de viales, tanto los correspondientes a la Ronda por el aumento de la sección derivado de la afección de la línea del Metro, como de la red secundaria para la mejora del tráfico y conexión con las urbanizaciones colindantes.
- Ampliación y reurbanización de la Avda. de la C/ Tiberiades y Avda. de la Asunción.
- Redacción para su tramitación de una Modificación del Plan Parcial para su adaptación a las nuevas determinaciones resultantes del presente Convenio, así como de los Proyectos de Reparcelación aprobados definitivamente, y de los Proyectos de Urbanización en tramitación.



**Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra**

- Ampliación de los espacios libres de la UE Centro-El Águila.

Por su parte, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se compromete a iniciar e impulsar hasta su aprobación definitiva, una Modificación del Parcial del Sector que, en lo que afecte a las UE-Centro “Pablo VI” y UE-Centro “El Águila”, permita en éstas materializar parte de la edificabilidad prevista para uso residencial y tipología unifamiliar protegida, en uso residencial y tipología colectiva libre.

Así, partiendo de la situación actual del planeamiento vigente, se propondrá la referida innovación del planeamiento de desarrollo conforme a las determinaciones que se indican a continuación:

UE-CENTRO “PABLO VI”:

	VUP (m ² t)	VCL (m ² t)	TOTAL (m ² t)	TOTAL (UA)
PGOU	9.140	---	9.140	10.512
INNOVACIÓN	2.718	6.155	8.873	10.512

UE-CENTRO “EL AGUILA”:

	VUP (m ² t)	VCL (m ² t)	TOTAL (m ² t)	TOTAL (UA)
PGOU	8.704	---	8.704	10.009
INNOVACIÓN	529	7.834	8.363	10.009

Con la innovación del Plan Parcial propuesta, se garantiza en todo caso el cumplimiento de las determinaciones mínimas del PGOU vigente para el ámbito del Sector, sobre la edificabilidad con destino a unifamiliar protegida, sin superar el aprovechamiento objetivo ni el número máximo de viviendas previstos para ambas unidades, disminuyéndose la edificabilidad de la UE-Centro “Pablo VI” en 267 m²t y UE-Centro “El Águila” en 341 m²t.

C.- UNIDAD DE EJECUCION ESTE

La presente Unidad de Ejecución, al contrario que las anteriores se encuentra totalmente urbanizada, pendiente de su recepción por el Ayuntamiento, respecto de la edificación de las parcelas resultantes, el 30 de junio de 2.002, el Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo resolvió conceder la licencia de obras para la ejecución de un centro comercial y de ocio en la manzana nº 19 de la misma, no obstante, no llegó a ejecutarse por motivos de oportunidad, derivados de la ejecución anticipada de otros equipamientos comerciales en el municipio, consolidándose un vacío en dicha manzana que requiere de un adecuado tratamiento habida cuenta su estratégica situación, en el acceso norte al casco urbano desde la A-92 y la carretera de Mairena por Montecarmelo.



**Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra**

Esta circunstancia unida al incremento de costes y de cesiones para la Unidad, resultantes del nuevo diseño de la Ronda Urbana Norte y la necesidad de prever una dotación de aparcamiento de servicio para el intercambiador de transportes del Metro, justifican atender la petición de los propietarios de innovar las condiciones de planeamiento aplicable al objeto de:

- Por una parte adecuar el mismo a las nuevas circunstancias concurrentes por la ejecución de la Ronda urbana.
- Por otro, el cambio de calificación de la manzana nº 19 para la implantación del uso residencial, siempre y cuando se garantice el mayor número posible de viviendas protegidas y se establezcan las medidas para la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en los términos que se establecen en el art. 36.2.a. regla 5ª de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Visto lo cual, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se compromete a promover una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana al objeto de cambiar la calificación urbanística de la manzana nº 19 para la implantación de uso residencial en tipología colectiva, siendo de aplicación a dicha manzana los parámetros y estándares que resultan del art. 17 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (75 viv/ha. y 1 m²t/m²s) y debiendo asimismo dar cumplimiento al art 36.2 RGU sobre la diferencia de aprovechamiento entre unidades en un mismo Sector, con las siguientes condiciones:

- Deberá destinarse al menos el 80% de la edificabilidad residencial que resulte a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, conforme al siguiente reparto de edificabilidad entre la tipología colectiva en régimen protegida y libre y uso terciario:

VCRP 20.391 m²t 13.254'15 ua

VCRL 4.019 m²t 4.822'80 ua

Terciario 1.590 m²t 1.908 ua

- En cumplimiento de lo establecido en el art. art. 36.2.a. regla 5ª de la LOUA, deberá contemplarse la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en los siguientes términos:

Sistema General de Espacios Libres en la proporción de 5 m² por habitante.

Sistema General de Transportes: 2.500 m² para aparcamiento y terminal del Metro.

Los propietarios deberán presentar para su tramitación una Modificación del Plan Parcial para su adaptación a las nuevas determinaciones resultantes de la presente Modificación.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

D.- RESUMEN

Con todo lo anterior las modificaciones propuestas se concretan en:

- Incremento de la edificabilidad total del sector en 4.125 m², pasando de los actuales 97.346 m² a 101.471 m².
- Incremento del aprovechamiento objetivo total en 6.463,20 ua, pasando de los actuales 85.025 ua a 91.488,20 ua.
- Incremento del número máximo de viviendas en 195, pasando de las 668 actuales a 863.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, las medidas compensatorias propuestas como consecuencia del aumento de aprovechamiento lucrativo y de la densidad de viviendas previstas se concretan en:

- Incremento del Sistema General de Espacios Libres (SGEL-10) en 2.925 m², a razón de 5 m² por habitante y 3 habitantes por vivienda.
- Incremento de la reserva local de espacios libres en 1.000 m², para atender el mantenimiento de la proporción alcanzada entre esta dotación y la edificabilidad inicial.
- Sistema General de Transportes (SGT-10), reserva de espacio para la terminal de Metro y aparcamientos con una superficie de 2.500 m².

Del mismo modo, se asegurará el cumplimiento del art. 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo relativo a la reserva de terrenos destinados a vivienda en régimen protegido, aumentando, incluso, el aprovechamiento mínimo exigido por el PGOU vigente:

V. Régimen Protegido	Edificabilidad mínima		Edif. Residencial Total	Porcentaje de Reserva*
	Unifamiliar	Colectiva		
S/ PGOU vigente	5.000	20.000	95.756*	26,11%
S/ Modificación	5.000	49.000	84.881**	63,62%

*Sobre la edificabilidad residencial, calculada restando al total (97.346 m²) el mínimo destinado a terciario (1.590 m²)

**Sobre la edificabilidad residencial, calculada restando al total (101.471 m²) el mínimo destinado a terciario e industrial (1.590 + 15.000 m²)

Respecto a las reservas mínimas para Dotaciones Locales previstas para el sector (44.200 m²) con la Modificación, se sitúan en 43,56 m² de suelo por cada 100 m² de techo, cumpliendo, por tanto el estándar fijado en el art. 17 de la LOUA.



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

FICHA ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUP-R1

DENOMINACION	MONTECARMELO	PLANO Nº	3.16
CLASE DE SUELO	Urbanizable Programado Residencial	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial

SUPERFICIE (Hectáreas):	TOTAL: 16,04	SIN S.G.: 15,34	S.G. INTERIORES: 0,70
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública		
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	PROGRAMACION:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS:

- Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "escaparate"
- Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malasmañanas y Los Claveles
- Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar	Intensiva	Extensiva		
Máxima	60.000	40.000	40.000	10.000	21.000	0	8.000	97.346
Valor de Cálculo	48.346	20.000	0	0	21.000	0	8.000	97.346
Mínima	20.000	5.000			---	---	1.590	

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:	85.025	ua	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	668
INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	0,55427	ua/m ²	EXCESO DE APROVECHAMIENTO	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
M² SUELO TOTALES	23.200	12.000	5.000	3.000	43.200

OBSERVACIONES:

- Los nuevos usos industriales del tipo intensivo se definen específicamente compatibles con el uso residencial predominante
- Ejecución de tramos de cierre de la red principal de agua
- Ejecución de tramo de colector "Montecarmelo" (en la zona de "Pablo VI")
- Cambio a subterráneo de líneas aéreas de media tensión
- Terminación de la rotonda, sobre la carretera comarcal



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUP-R1

DENOMINACION	MONTECARMELO	PLANO Nº	3.16
CLASE DE SUELO	Urbanizable Programado Residencial	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial

SUPERFICIE (Hectáreas):	TOTAL: 16,04	SIN S.G.: 14,7975	S.G. INTERIORES: 1,2425
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública		
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	PROGRAMACION: Primer Cuatrienio	

OBJETIVOS:

- Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "escaparate"
- Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malasmañanas y Los Claveles **sobre el que discurrirá la línea 1 del Metro**
- Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres y **Sistema General de Transportes para la terminal de la Línea 1 del Metro**

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar	Intensiva	Extensiva		
	Máxima	60.000	40.000	40.000	10.000	21.000	0	8.000
Valor de Cálculo	49.140	5.000	30.741	0	15.000	0	1.590	101.471
Mínima	49.000	5.000	---	---	15.000	---	1.590	

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:	91.488,20	ua	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	863
INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	0,61827	ua/m ²	EXCESO DE APROVECHAMIENTO	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

M ² SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
	24.200	12.000	5.000	3.000	44.200

OBSERVACIONES:

- Los nuevos usos industriales del tipo intensivo se definen específicamente compatibles con el uso residencial predominante
- Ejecución de tramos de cierre de la red principal de agua
- Ejecución de tramo de colector "Montecarmelo" (en la zona de "Pablo VI")
- Cambio a subterráneo de líneas aéreas de media tensión
- Terminación de la rotonda, sobre la carretera comarcal



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

4.- INCIDENCIA EN LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.

El aprovechamiento medio del Area de Reparto del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio, una vez introducido los cambios anteriormente descritos queda:

AR-SUP 1C	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento	Aprov. Medio
Actual (*)	3.764.900 m ² s	1.749.496 m ² t	1.962.919 ua.	0,52137 ua/m ² s
Modificada	3.764.900 m ² s	1.753.621 m ² t	1.969.382 ua.	0,52309 ua/m ² s

(*) Tras la Modificación Puntual del PGOU para el SUP-R4 (Expte 29-P/04) aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de fecha 18 de marzo de 2.005.

El aprovechamiento medio del Area de Reparto del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio pasa a 0,52309 ua/m², aumentando por tanto, 17,2 diezmilésimas (0,00172), cantidad despreciable.

5.- 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 afecta a los elementos de la ordenación estructural del PGOU vigente de acuerdo con lo señalado en el art.10.1.A. de la LOUA, por lo que la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (art. 31.2.B.a de la LOUA).

Nota: Los planos del PGOU que sufren alteraciones son los siguientes:

- De la colección "Calificación del suelo y Regulación de la Edificación", el nº 3.16.
- De la colección "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes", el nº 4.16.
- De la colección "Régimen y Gestión del Suelo", el nº 7.16.

En Alcalá de Guadaíra, a 13 de julio de 2006
La Arquitecta Municipal,
Jefa de Servicio

Fdo.: Nuria Becerril Rangel



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

INDICE DE PLANOS.

1. Situación. E: 1: 10.000
2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Estado Actual. E: 1:2.000
3. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Estado Modificado: E: 1: 2.000
4. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Actual E: 1:2000
5. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado E: 1:2.000
6. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Actual E: 1:2.000
7. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Modificado. E: 1:2.000.