



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN
CALLE ARAHAL Nº 25**

10498 /2013 – URMP



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

RESUMEN EJECUTIVO. *

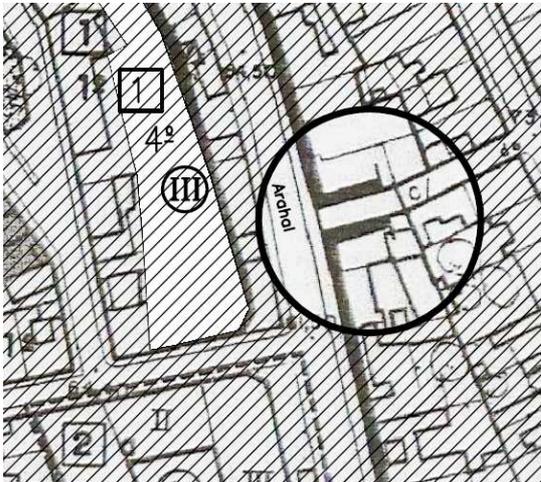
- x PARCELA AFECTADA: Catastral nº 8560451TG4386S0001JB.
- x LOCALIZACIÓN: C/ Arahal 25 con fachada trasera a C/ Antonio Susillo.
- x SUPERFICIE: 121,96 m2s.
- x CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN S/PGOU ACTUAL: Suelo Urbano Consolidado-Dotación Local Viaria.

x OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: Desafectar como viario la parcela de referencia, mediante la asignación de una nueva calificación residencial, ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de la edificación existente y asignando a la parcela de referencia la Ordenanza nº 1 "edificación entre medianeras", de forma similar a los colindantes a lo largo de todo el frente de la manzana en el que queda incorporada, correspondiéndole un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 2 m² construidos por cada m² de parcela, y una altura máxima edificable de 3 plantas (PB+2).

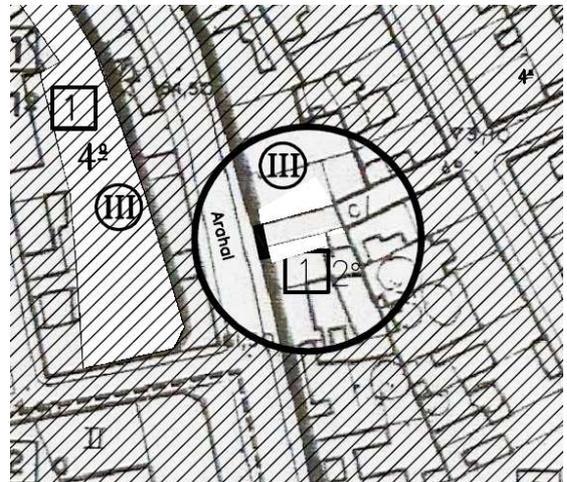
No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo de aplicación los relativos a la Ordenanza Entre Medianeras en grado 2º.

- x CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN S/PGOU ACTUAL: Suelo Urbano Consolidado - Edificación entre medianeras en grado 2º (Ordenanza 1-2º)

Plano Calificación S/ PGOU vigente. ACTUAL REFORMADO



Plano Calificación S/ MP PGOU .



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, y que deberá expresar, en todo caso:*

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

1.- ANTECEDENTES.

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

- *Plan General de Ordenación Urbanística*, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.

- Documento de *Adaptación Parcial* del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), y del *Decreto 11/2008, de 22 de enero*, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

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

Los referidos acuerdos fueron publicados en el Tablón de anuncios municipal, en un diario de mayor circulación de la provincia (El correo de Andalucía de fecha 28 de enero de 2010) y en el Boletín Oficial de la Provincia (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.

Entre las determinaciones del planeamiento vigente, y con el objetivo de completar la estructura viaria del suelo urbano consolidado de la zona este del núcleo, el PGOU prevé, entre otros, la prolongación de la c/ Antonio Susillo, actualmente en fondo de saco, para su conexión con la c/ Arahal, calificando la parcela sita en el número 25 de esta última, como dotación local, red viaria, previendo su obtención mediante transferencias aprovechamiento urbanístico o expropiación.

La referida parcela, con referencia catastral 8560451TG4386S0001JB, que se corresponde con la finca registral nº 8210, de forma más o menos rectangular con una superficie de 90 m², está ocupada actualmente por una edificación entre medianeras de una sola planta destinada a cochera, con doble fachada, la principal por donde tiene su acceso a c/ Arahal, y la trasera a la c/ Antonio Susillo, sin que conste hasta la fecha el inicio de expediente alguno para su incorporación al dominio público municipal.

En este sentido, con fecha 5 de noviembre de 2013, Manuel Mata Ordóñez, como propietario de la citada finca, presenta escrito mediante el que solicita la expropiación de los terrenos, o en caso contrario, la Modificación Puntual del PGOU que atribuya un uso lucrativo que le permita construir en la misma un local y una vivienda.

A la vista de las circunstancias relacionadas con dicha finca, con un frente de 6,40 m y una diferencia de cotas entre sus dos fachadas de en torno a 9 m (pendiente superior al 45 %) no se considera viable materializar la conexión viaria, tanto rodada como peatonal, entre la c/ Antonio Susillo y la c/ Arahal, que era el objetivo previsto por el planeamiento y la justificación de su calificación dotacional, por lo que se entiende oportuno la tramitación de la presente modificación del PGOU para su destino a uso residencial privado.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Como se ha señalado en los antecedentes, los terrenos en cuestión están clasificados por el PGOU vigente como **Suelo Urbano Consolidado** y calificados como **Viarío**, marcando una nueva alineación de las edificaciones medianeras al mismo, con el objetivo de conectar el viario para el tráfico rodado y peatonal, entre las Calles Antonio Susillo y Arahal.

No obstante, a la vista de las rasantes de las calles afectadas y las pendientes de los tramos ya existentes, se considera inviable el entronque previsto para el tráfico rodado, dificultando en gran medida el tráfico peatonal que en su caso se produciría mediante escaleras, imposibilitando una conexión adaptada y accesible a personas con minusvalía.

En base a ello se justifica la presente modificación en los siguientes extremos:

- La actuación prevista por el vigente PGOU, se considera lesiva para la imagen urbana. Liberar de edificación la parcela a expropiar, de dimensión no superior a 6,40 metros, generaría un "roto" en ese frente de calle del que resultaría de estética inadecuada por la proporción de la altura de edificación permitida (3 plantas) respecto a la anchura de la nueva calle a la que daría frente. Del mismo modo, la generación de medianeras al descubierto en las edificaciones laterales existentes, una de ellas de 19 m de longitud y 3 plantas de altura, contravine los criterios de salvaguarda establecidos por el propio PGOU, que prohíbe expresamente las fachadas ciegas en las áreas de uso característico residencial (art. 275).
- La solución del tramo de conexión viaria previsto por el PGOU vigente en su caso sería de carácter peatonal, tanto por la distancia entre alineaciones (6,40 m) como por la diferencia de cotas existente entre los viarios afectados, aproximadamente 9 metros .
- El coste que tendría la materialización del objetivo de la conexión viaria peatonal, mediante expropiación, demolición, adecuación de los terrenos y medianeras y modificación de las pendientes y rasantes existente, sería completamente desproporcionado e injustificado en relación con la necesidad y funcionalidad del fin pretendido.
- Con la trama urbana consolidada en la zona, quedan garantizadas las conexiones del tráfico rodado y peatonal de forma adecuada y accesible.

Vista de la trasera de la edificación desde C/ Antonio Susillo



Vista del frente de la edificación desde C/ Arahal



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente innovación del PGOU tiene por objeto, modificar la calificación de la parcela de referencia, que dejaría de formar parte de los terrenos previstos para incorporar a la dotación local viaria, ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de la edificación existente y asignando a la parcela de referencia un uso Residencial conforme al grado segundo de la Ordenanza nº 1 "edificación entre medianeras", de forma similar a los colindantes a lo largo de todo el frente de la manzana en el que queda incorporada, correspondiéndole un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 2 m² construidos por cada m² de parcela, y una altura máxima edificable de 3 plantas (PB+2).

En base a lo anterior, una vez modificada, las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 8560451TG4386S0001JB, sita : C/ Arahal 25 con fachada a C/ Antonio Susillo , de 121, 96 m2 de superficie, quedarán:

NUEVAS CONDICIONES URBANISTICAS S/ MODIFICACIÓN PGOU .

Calificación: Ordenanza nº 1, grado 2º
Edificabilidad: 2 m2t/m2s
Altura máxima: 3 (PB +2).
Superficie: 121,96 m2s.
Edificabilidad Total : 243,92 m2t.

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo de aplicación los relativos a la Ordenanza Entre Medianeras en grado 2º.

La propuesta de modificación descrita se concreta en la alteración los planos del PGOU :

- "Calificación del Suelo y Regulación de la edificación", el número 3.18.
- "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes", el número 4.18.
- "Régimen y Gestión del suelo", el número 5.18.

Asimismo, y a la vista del alcance y la naturaleza de las determinaciones introducidas por la presente innovación, no procede desarrollar un estudio económico – financiero en los términos del artículo 19.1.a) 3ª, dado que la presente modificación no conlleva un desarrollo efectivo a materializar mediante ejecución de obras o instalaciones, sino que trata de adecuar el planeamiento a la situación real de la edificación existente por considerarla mas oportuno que la previsión de un viario.

4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA.

En relación al cumplimiento del artículo 36.2. a) 5º) de la LOUA, sobre la necesidad de establecer medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, en función del aumento de población previsto, como se deduce de las cuantías anteriores, no procede tal compensación a la vista de la proporción de la innovación y habida cuenta de determinadas actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento durante el periodo de vigencia del Plan, que ha supuesto el incremento de la superficie destinada tanto a equipamientos como al sistema general de espacios libres, que vienen a garantizar el cumplimiento de los estándares en este sentido, y que se exponen a continuación:

- En sesión celebrada el 16 de octubre de 2.009, la Junta de Gobierno local acordó aprobar definitivamente un expediente expropiatorio (Expte. 3/08-UREX), mediante el sistema de Tasación Conjunta establecido en los artículos 162 y siguientes de la LOUA, de terrenos localizados en la Ribera



del Río Guadaíra, clasificados según el PGOU vigente como Sistema General de Espacios Libres, en concreto SGEL-7 y SGEL-8, hoy denominado SGEL-7 "Parque Urbano, Oromana" y SGEL-8 "Área Pública, Oromana" en el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, con una superficie total de 94.035 m²s.

Los referidos Sistemas Generales de Espacios Libres, estaban adscritos para su obtención al Suelo Urbanizable No Sectorizado del PGOU, por lo que no se tuvieron en cuenta en el cálculo del estándar de dotaciones.

- La tramitación de modificaciones, por las que suelos residenciales han pasado a un uso Equipamiento y Servicios Públicos, entre ellas, la "Modificación de la UE-27, UE-71 y solares del almacén municipal y ampliación del C.P. Pedro Gutiérrez" (Expte. 35/2.004-P) aprobada por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2.005, en cuya Memoria (Apartado 4 "Incidencia en los aprovechamientos urbanísticos) se exponía:

"..... la presente Modificación supone la supresión de 13.442,6 m²t para uso residencial en las UE-27 y UE-71 y la incorporación de 1.892 m²t, para el mismo uso, en los dos solares actualmente ocupados por el Almacén municipal y por la ampliación del C.P. Pedro Gutiérrez. Pensando en la consideración de mantener la "proporción y calidad" de las dotaciones ya alcanzadas por la ordenación antes de la innovación propuesta (artículo 36.2.a.2^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), tendríamos una disminución de 11.550,6 m²t de uso RESIDENCIAL, lo cual supone un saldo a favor de Espacios Libres de 1.320 m² (suponiendo 130 m²t /viv, tendríamos 88 viv que equivaldrían a 264 hab, con 3 hab/viv). Este margen se incrementa con los 16.014 m² de zonas verdes que se mantienen en las UE-27 y UE-71. En total, podríamos proponer innovaciones que supusieran un incremento del uso residencial cuyas necesidades de espacios libres fueran de 14.694 m² (16.014 - 1.320)".

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 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 de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

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.

V^oB^o LA ARQUITECTA MUNICIPAL

(documento firmado electrónicamente al margen)

Nuria Becerril Rangel

LA ARQUITECTA

(documento firmado electrónicamente al margen)

Olalla Rodríguez Carrascosa





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS.

1. Plano de situación. 1/ 5.000. (A4)
2. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual (Plano 3.18 del PGOU). Escala 1: 2.000. (A3)
3. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Actual. (Plano 4.18 del PGOU). Escala 1:2.000.(A3)
4. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Actual . (Plano 7.18 del PGOU). Escala 1: 2.000. (A3)
5. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Modificado (Plano 3.18 del PGOU). Escala 1: 2.000. (A3)
6. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado. (Plano 4.18 del PGOU). Escala 1:2.000. (A3)
7. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Modificado. (Plano 7.18 del PGOU). Escala 1: 2.000. (A3)