

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 18 de diciembre de 2014.

En Alcalá de Guadaíra  
El secretario general  
(documento firmado electrónicamente al margen)  
Fernando Manuel Gómez Rincón



Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
SOLAR EN APA-19 "EL POLVORON II"**

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN EL AMBITO DEL APA-19 “EL POLVORON II”

### 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:

Solar en Calles María de Zayas, Sor Juana Inés de la Cruz, Carmen Martín Gaites y Gloria Fuertes

#### REGIMEN URBANISTICO VIGENTE:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado, incluido en el Area con Planeamiento Aprobado nº 19

CALIFICACIÓN ACTUAL: Uso Terciario

CALIFICACIÓN MODIFICADA: Residencial Unifamiliar Libre y Terciario

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación tiene por objeto **modificar el uso** de parte del solar sito en las calles María de Zayas, Sor Juana Inés de la Cruz, Carmen Martín Gaites y Gloria Fuertes, **pasando del actual Terciario a Residencial Unifamiliar Libre, sin incremento de edificabilidad**, conforme a la siguiente distribución de superficies:

Uso	Actual	Propuesta de Modificación		
		Terciario	Residencial	Total
Ordenanza	“C”	“C”	“B”	
Superficie	<b>996,46 m2s</b>	252 m2s	744,46 m2s	<b>996,46 m2s</b>
Edificabilidad	<b>1.031 m2t</b>	252 m2t	779 m2t	<b>1.031 m2t</b>
Nº viviendas	---	---	8	<b>8</b>
Aprovechamiento	<b>1.237 ua</b>	302,40 ua	1.402,20 ua	<b>1.704,60 ua</b>

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU.



## 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

---

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, 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, delimita el sector del Suelo Urbanizable Programado R5 "El Polvorón II", con una superficie total de 6,30 Has, con el objetivo fundamental de "*Ordenar el crecimiento de la ciudad hasta el límite noreste definido por la autovía A-92*", programando su ejecución para el Primer Cuatrienio.

En cumplimiento de dichas determinaciones, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 1999, el Pleno de la Corporación Municipal acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de referencia, promovido por la entidad Promociones José Recio S.L., de cuyo texto refundido resulta el Plan Parcial vigente para el mismo (Expte. 2-P/99).

El referido instrumento de ordenación pormenorizada, delimita una Unidad de Ejecución única a desarrollar por el Sistema de Actuación por Compensación, contando con Proyecto de Compensación (aprobación definitiva por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 17 de diciembre de 1999) y Proyecto de Urbanización (aprobación definitiva por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 21 de enero de 2000), encontrándose las obras contempladas en el mismo ejecutadas y recepcionadas por acuerdo plenario de fecha 17 de julio de 2003.

Con fecha 16 de julio de 2.009, la Corporación Municipal en Pleno acordó aprobar la 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 clasifica el sector SUP-R5 como Suelo Urbano Consolidado, quedando incluidos en el Area con Planeamiento Aprobado nº 19 (APA-19), manteniéndose para la misma las determinaciones vigentes del planeamiento de desarrollo aprobado.

En este sentido, del parcelario establecido en el instrumento de ordenación pormenorizada del APA-19, la totalidad de las parcelas calificadas con uso residencial, tanto unifamiliar como colectivo, se encuentran edificadas, quedando un único solar vacante, sin edificar, calificado con uso terciario.

Con fechas 30 de julio de 2014 y 11 de septiembre de 2014, la entidad Promociones Inmobiliarias José Recio S.L. titular de la referida parcela de uso terciario, presenta sendos escritos por los que solicita se tramite una Modificación Puntual del PGOU al objeto de cambiar el uso de parte de los terrenos de su propiedad a uso Residencial en Vivienda Unifamiliar Libre, sin incremento de la edificabilidad prevista.

Con la propuesta de modificación se pretende adaptar el producto inmobiliario a las tendencias actuales de la demanda, por cuanto, la zona residencial en cuestión no precisa de la implantación en la misma de actividades terciarias o comerciales, al estar estas necesidades cubiertas con los establecimientos existentes en las zonas aledañas, respetándose, en todo caso, el módulo mínimo de reserva para dotación de uso comercial, en suelo residencial en unidad básica exigido en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (1 m<sup>2</sup>t/vivienda), que según el Plan Parcial aprobado para el sector de suelo urbanizable originario, ascendía a 252 m<sup>2</sup>t y se integraba en la manzana Terciaria.

## 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

---

La presente modificación, con las finalidades expresadas, tiene por objeto modificar el uso de parte del solar sito en las calles María de Zayas, Sor Juana Inés de la Cruz, Carmen Martín Gaites y Gloria Fuertes, pasando del actual Terciario a Residencial Unifamiliar Libre, sin incrementar la edificabilidad máxima permitida, conforme a la siguiente distribución de superficies:



	Actual	Propuesta de Modificación		
Uso	Terciario	Terciario	Residencial	Total
Ordenanza	"C"	"C"	"B"	
Superficie	<b>996,46 m2s</b>	252 m2s	744,46 m2s	<b>996,46 m2s</b>
Edificabilidad	<b>1.031 m2t</b>	252 m2t	779 m2t	<b>1.031 m2t</b>
Nº viviendas	---	---	8	<b>8</b>
Aprovechamiento	<b>1.237 ua</b>	302,40 ua	1.402,20 ua	<b>1.704,60 ua</b>

Los referidos terrenos, como se señala en los antecedentes, se integran en la zona de suelo urbano denominada APA-19, por lo que las determinaciones establecidas por el PGOU vigente para la misma, así como en la propuesta de modificación, se concretan en:

### ACTUAL

Uso global..... Residencial  
 Edificabilidad.....0,45 m2t/m2s  
 Número máximo de viviendas .....252 uds.  
 Superficie total .....6,30 ha  
 Densidad..... 40 viv/ha

### MODIFICADA

Uso global..... Residencial  
 Edificabilidad.....0,45 m2t/m2s  
 Número máximo de viviendas ..... **260 uds.**  
 Superficie total .....6,30 ha  
 Densidad..... **41,25 viv/ha**

Visto lo cual, la propuesta de modificación supone un incremento de 8 viviendas en el APA-19, pasando de 252 a 260, aumentando la densidad de esta zona de suelo urbano de 40 viv/ha a 41,25 viv/ha, suponiendo, por tanto, un **incremento de densidad del 3,13 %**.

Del mismo, en aplicación de lo dispuesto en el art. 45.2.B.c) de la LOUA, la modificación propuesta **implica un cambio en la categoría del suelo**, pasando de **Consolidado a No Consolidado**, por suponer *"un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente"*, por cuanto *"dicho incremento comporta un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente"* en la parcela afectada por la modificación:

Aprovechamiento objetivo preexistente: 1.237 ua

Aprovechamiento objetivo modificado: 1.704,60 ua

Incremento de aprovechamiento objetivo: 467,60 ua > 10% de 1.237 ua (123,70 ua)

El régimen de esta clase de suelo según la LOUA será el establecido en el art. 55.2, no obstante, las cesiones procedentes serán las establecidas en el punto 3 del referido artículo:

a) *La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas*



*resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.*

*Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.*

*b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.*

*En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley.”*

En base a lo anterior:

a) Respecto de las dotaciones a nivel local:

La media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, según el art. 10.2.A.g) será expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

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 APA-19, cuyo ámbito coincide con el del sector SUP-R5 “El Polvorón II”, de cuyo desarrollo urbanístico procede el solar afectado por la innovación.

Respecto de dicha zona, la Adaptación Parcial establece la edificabilidad global (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), el uso global (Residencial) y la densidad global (40 viv/ha), no obstante, al ser anterior a la Ley 2/2012, de 30 de enero, no define la media dotacional de la misma, por lo que para su cálculo, se tendrá en cuenta las determinaciones del SUP-R5 relativas a superficie dotacional (16.729,62 m<sup>2</sup>s), edificabilidad total (26.550 m<sup>2</sup>t) y aprovechamiento objetivo total (28.020 ua), resultando, por tanto, de 0,6301 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, es decir, 0,5971 m<sup>2</sup>s/ua.

Al suponer la presente modificación un incremento de 467,60 ua sobre el aprovechamiento existente, los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones ascienden a **279,20 m<sup>2</sup>s**.

b) Respecto de los sistemas generales:

Según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, el estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del PGOU se sitúa en 8,06 m<sup>2</sup>/hab, por lo que, al suponer la propuesta de innovación un incremento de 19,20 habitantes (8 viviendas, 2,4 hab/viv), la superficie de suelo que resulta necesaria para mantener la proporción y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio asciende a **154,75 m<sup>2</sup>**.



c) Dado que la modificación propuesta no altera los presupuestos del planeamiento vigente en relación con las infraestructuras o las competencias de otros organismos, no es necesaria la reiteración de informes sectoriales.

No obstante lo anterior, dado que se incrementa la capacidad residencial del Sector, deberá recabarse el informe de las Compañías Suministradoras de servicios, acerca de la suficiencia de las infraestructuras proyectadas para absorber la demanda generada.

### 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 Ley, se puede decir que la presente modificación **no afecta a determinaciones correspondiente a la ordenación estructural**, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, por cuanto:

- La propuesta de modificación plantea un incremento de la densidad de menos del 20 %, por lo que, en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, no conlleva alteración de esta determinación de la ordenación estructural del Plan General.
- La presente innovación afecta a suelo urbano y en aplicación del art. 45.B).c) de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, acogiéndose a la técnica de obtención diferida de dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del art. 55.3.A), sin afectar otras determinaciones relativas a la ordenación estructural, por lo que, conforme se señala en el apartado 8.5 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, se considera innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística.

Visto lo cual, 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, procede contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento y el número de viviendas, no obstante, dado el grado de ocupación de esta zona de suelo urbano y las colindantes, no es posible ubicar las dotaciones en un entorno próximo, además de no tener entidad suficiente para quedar integradas en la red de dotaciones públicas del municipio, por lo que procede la sustitución por su valor en metálico, que se calculará conforme a la normativa de aplicación en el momento de suscripción del convenio al que hace referencia el art. 30.2 de la LOUA.

En el referido convenio quedará fijado el momento del pago, tanto del equivalente económico de las cesiones correspondiente a dotaciones y sistemas generales, como de la superficie de suelo precisa para materializar el 10 % aplicado a la diferencia sobre el aprovechamiento preexistente.

En Alcalá de Guadaíra, a 8 de octubre de 2014

La Arquitecta Municipal,  
Jefa de Servicio



Fdo.: Nuria Becerril Rangel



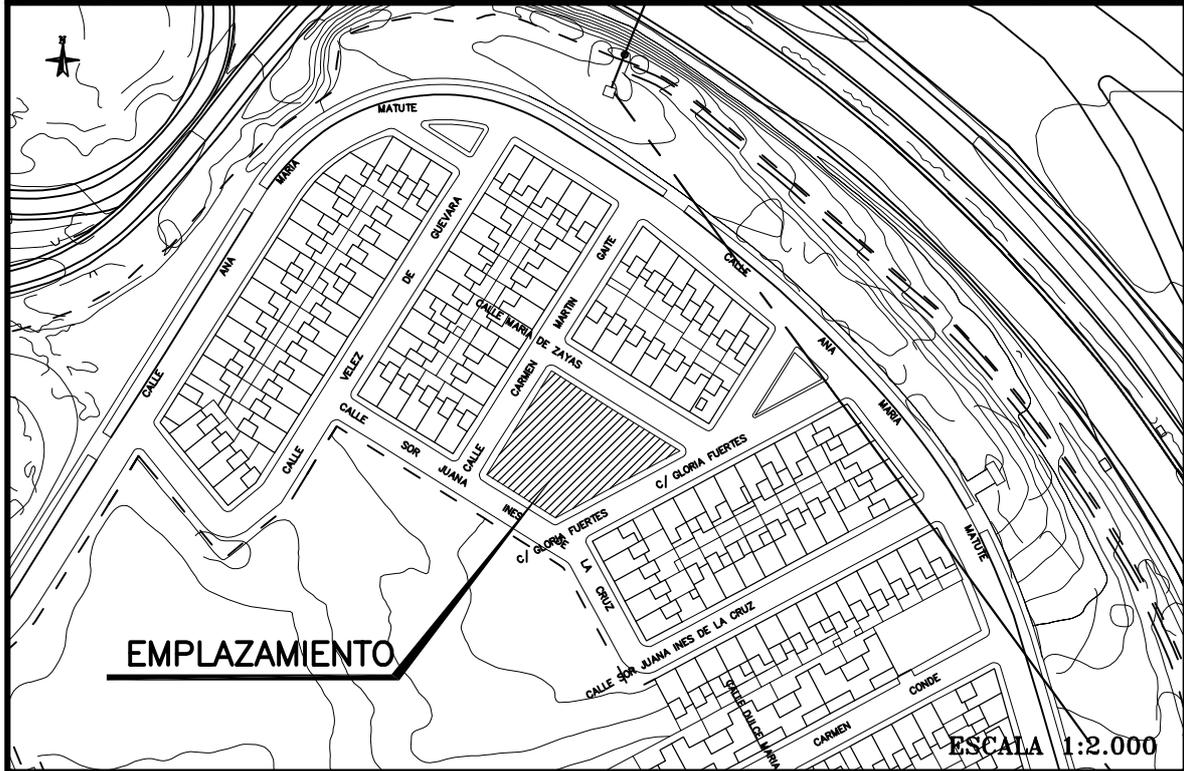
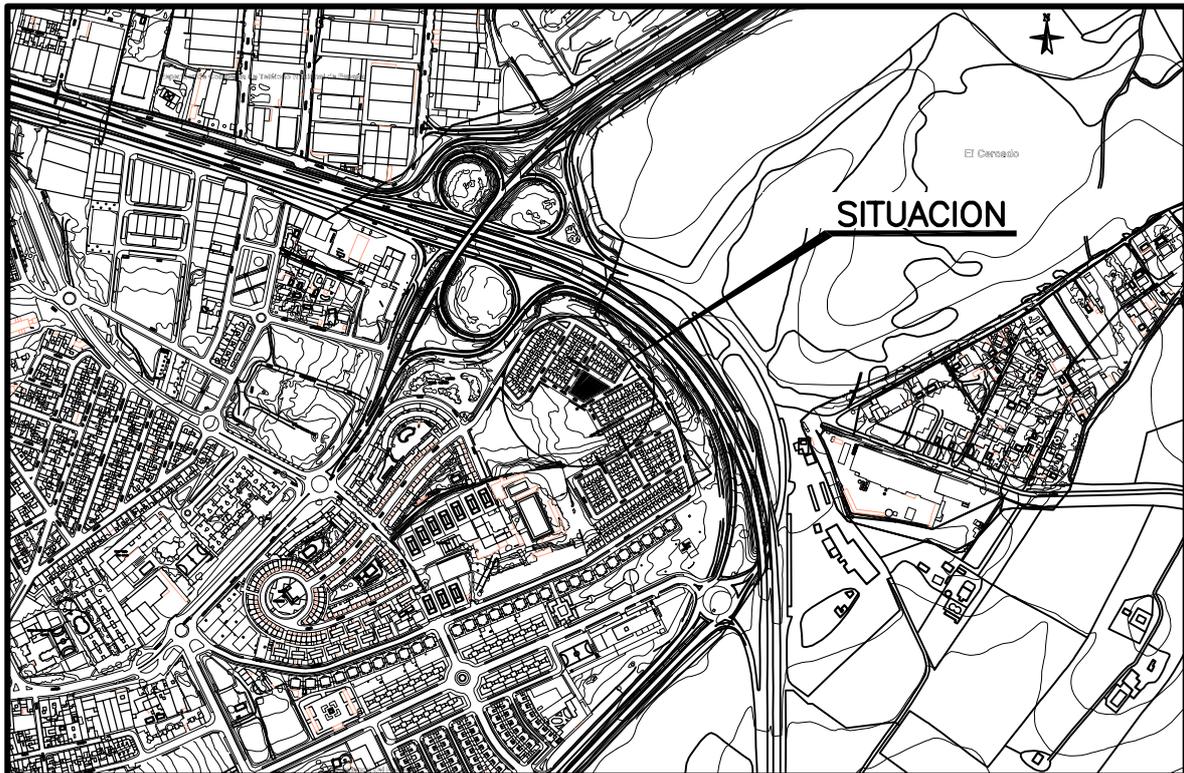


Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

#### **4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS.**

---

1. Plano de situación y emplazamiento del solar
2. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual. Escala 1: 2.000.
3. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Modificado. Escala 1: 2.000.



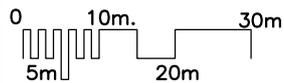
# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, EN EL ÁMBITO DEL APA-19 "EL POLVORON"



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALÁ DE GUADAÍRA

## SITUACION

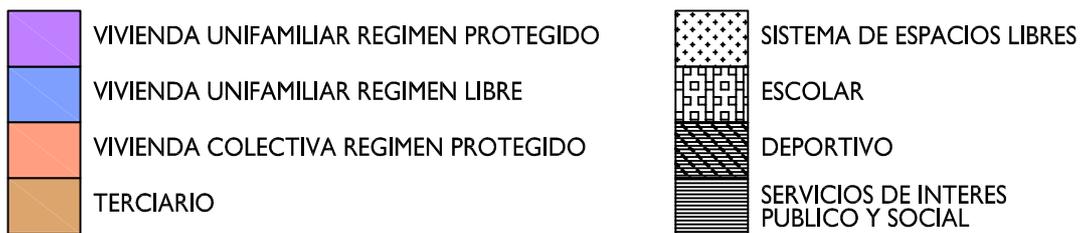
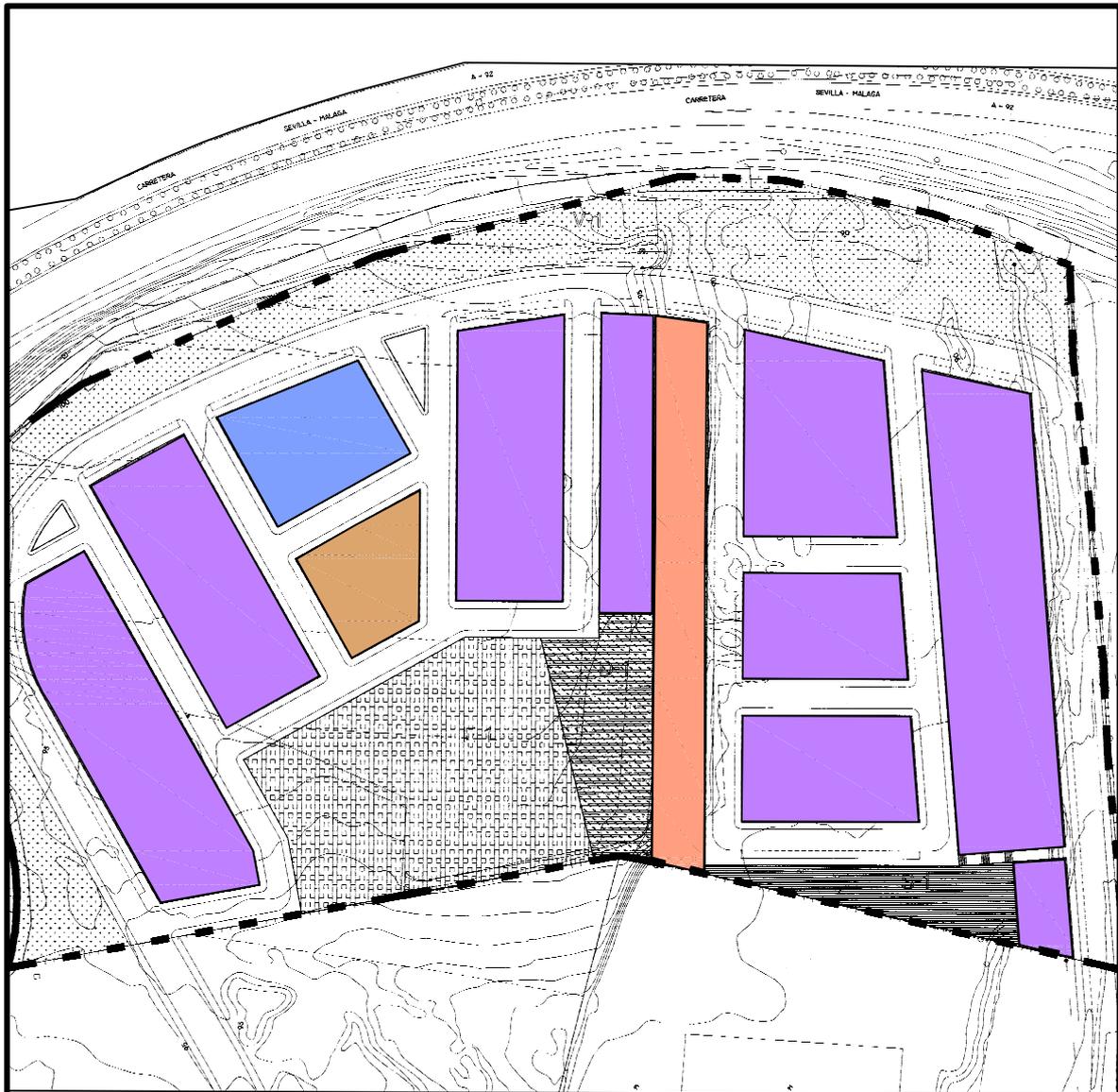
LA ARQUITECTA MUNICIPAL.  
(documento firmado electrónicamente al margen)  
NURIA BECERRIL RANGEL



PLANO 1

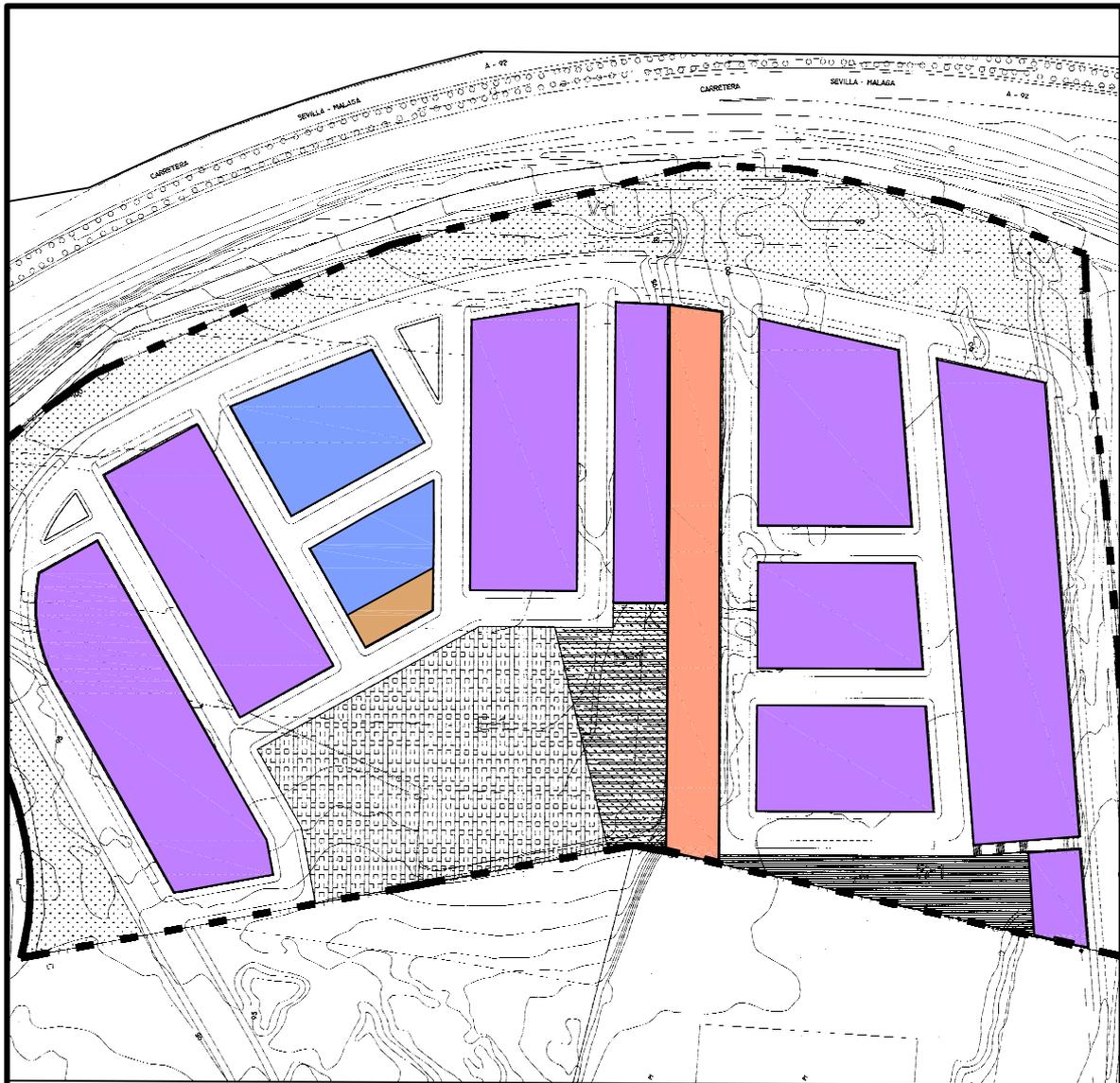
ESCALA 1:10.000

1395/2014 URMP



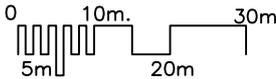
# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, EN EL ÁMBITO DEL APA-19 "EL POLVORON"

 <b>AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA</b>	<b>CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION ESTADO ACTUAL</b>
	<p style="text-align: center;">LA ARQUITECTA MUNICIPAL. (documento firmado electrónicamente al margen) <b>NURIA BECERRIL RANGEL</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="464 2094 742 2177"> </div> <div data-bbox="826 2123 1380 2154" style="text-align: right;"> <b>PLANO 2    ESCALA 1:2.000    1395/2014 URMP</b> </div> </div>



- |   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  | VIVIENDA UNIFAMILIAR REGIMEN PROTEGIDO |  | SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES            |
|  | VIVIENDA UNIFAMILIAR REGIMEN LIBRE     |  | ESCOLAR                               |
|  | VIVIENDA COLECTIVA REGIMEN PROTEGIDO   |  | DEPORTIVO                             |
|  | TERCIARIO                              |  | SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL |

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, EN EL ÁMBITO DEL APA-19 "EL POLVORON"

 <b>AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA</b>	<b>CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION ESTADO REFORMADO</b>
	LA ARQUITECTA MUNICIPAL. (documento firmado electrónicamente al margen) <b>NURIA BECERRIL RANGEL</b>
	<b>PLANO 3    ESCALA 1:2.000    1395/2014 URMP</b>