



INFORME PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA PARCELA SITA EN CALLE AMERICO VESPUCCIO ESQUINA CON CALLE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA.

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.

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 24 de septiembre de 2014, D. Antonio Escalera Pérez, como propietario de la finca registral nº 25.248, que se corresponde con la catastral 7355729TG4375N0001BF, a la fecha sin edificar, sita en Calle Américo Vespucio esquina con Calle Santo Domingo de Guzmán, insta al Ayuntamiento a la corrección del error contenido en el PGOU, habida cuenta de que los citados terrenos de su propiedad, se han considerado en el citado documento con uso dotacional, red viaria, y de titularidad pública, al no señalarse ningún modo de obtención para los mismos, ni nueva alineación en la manzana afectada.

En base a lo anterior, procede la elaboración y tramitación del presente instrumento de Modificación Puntual del PGOU.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La parcela de referencia, de 41 m2 de superficie según catastro y forma de triángulo truncado, supone el remate de la manzana de edificación residencial entremedianeras, y no contando con cerramiento exterior que materialice la alineación a vial, el PGOU, actualmente vigente, entendió que la parcela formaba parte del viario público local, reflejándolo en la documentación gráfica como tal.

No obstante lo anterior, se trata, en realidad de una parcela de titularidad privada, que al no contar con edificación ni cerramiento y por la configuración y ubicación en el extremo de la manzana se ha



incluso solado en las últimas obras de pavimentación acometidas en la zona, en idénticas condiciones del acerado circundante.

La parcela se califica por el PGOU vigente como dotación local viaria, existiendo discrepancias en la documentación gráfica del mismo, entre el plano de calificación 3.21 y el de Régimen de Suelo 7.21, desprendiéndose del primero la citada calificación, sin que se prevea en el plano 7.21 sistema para la obtención del mismo por parte del Ayuntamiento, ni del plano 4.21, el establecimiento de nuevas alineaciones que establezcan la línea medianera de la edificación colindante como nueva alineación de la manzana en dicha esquina.

En este sentido, a la vista tanto de la titularidad privada de los terrenos como del carácter de medianera con el que se ejecutó la edificación colindante, se constata la existencia de un error en la calificación de dichos terrenos como "viario público ya obtenido", que además no son necesarios para el tráfico rodado ni peatonal en la zona, y que de mantenerse perpetuaría la medianera vista de la edificación colindante existente, además de exigir la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento mediante expropiación.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

La presente Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto, a la vista de las circunstancias relacionadas con dicha finca, ajustar la calificación de los terrenos al uso residencial privado, tal como debió corresponder en un principio, con la misma ordenanza que el resto de la manzana en la cual se incluye, esto es, Ordenanza 1-1º "Edificación entremedianeras" grado 1º.

La rectificación, en base a su incorporación al uso residencial, del límite de la manzana, M-36 del Área de Reparto nº 28 del PGOU, supone incorporar a la misma una superficie de 41 m², que con la ordenanza fijada (1-1º) tiene un coeficiente de edificabilidad de 1,60 m²/m², manteniendo el índice de aprovechamiento medio que en su día se utilizó para el cálculo de aprovechamientos en suelo urbano, conforme a lo siguiente:

M-36	Ordenanza	Superficie (m ²)	Coef.Edif. (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)	C. Ponderac. (ua/m ²)	Aprovechamiento (ua)
Actual	A	3.408	1,6	5.452,8	1	5452,8
Propuesta	A	3.449	1,6	5.518,4	1	5518,4

Por tanto, la fila total del Área de Reparto quedaría:

AR-28	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Aprovechamiento medio (ua/m ²)
Actual	221.177	295.743,2	317.202,16	1'43410
Propuesta	221.218	295.808,8	317.267,76	1'43418

Es decir, la propuesta de modificación no incide en el aprovechamiento medio del Área de Reparto afectada, se trata por tanto de una corrección en la documentación gráfica (Plano 3.21, plano 5.21 y plano 7.21).

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)”.

La propuesta de modificación descrita se concreta en la alteración de un único plano del PGOU :

- De la colección “Calificación del Suelo y regulación de la edificación” el número 3.21
- De la colección “Red Viaria: Alineaciones y Rasantes”, el número 4.21.
- De la colección “Alineaciones y Rasantes”, el número 7.21.

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo de aplicación los relativos a la Ordenanza Entre Medianeras en grado 1^o.

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:



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

EXPTE.- 2164/2015-URMP

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 Vivienda 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.

VºBº LA ARQUITECTA MUNICIPAL
(documento firmado electrónicamente al margen)

Nuria Becerril Rangel

LA ARQUITECTA
(documento firmado electrónicamente al margen)

Olalla Rodríguez Carrascosa



RESUMEN EJECUTIVO .

PARCELA AFECTADA: Catastral nº 7355729TG4375N0001BF.

LOCALIZACIÓN: Calle Américo Vesputio esquina con Calle Santo Domingo de Guzmán.

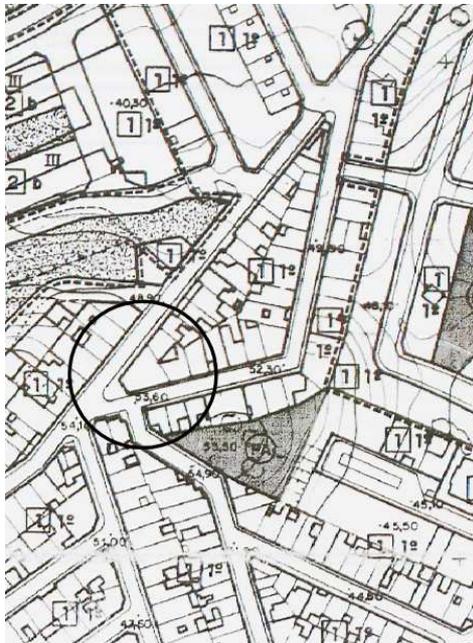
SUPERFICIE: 41 m2s.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN S/PGOU ACTUAL: Suelo Urbano Consolidado-Dotación Local Viaria.

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 los límites de la parcela privada 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 1,60 m2 construidos por cada m2 de parcela, y una altura máxima edificable de 2 plantas (PB+1). No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo de aplicación los relativos a la Ordenanza Entre Medianeras en grado 1º.

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

Plano Calificación S/ PGOU vigente. ACTUAL



Plano Calificación S/ MP PGOU . REFORMADO



*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.*



6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. INDICE DE PLANOS A CORREGIR.

1. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual (Plano del 3.21 PGOU). Escala 1: 2.000.
2. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Actual. (Plano 4.21 del PGOU). Escala 1:2.000.
3. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Actual . (Plano 7.21 del PGOU). Escala 1: 2.000.
4. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Corregido (Plano 3.21 del PGOU). Escala 1: 2.000.
5. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Corregido. (Plano 4.21 del PGOU). Escala 1:2.000.
6. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Corregido. (Plano 7.21 del PGOU). Escala 1: 2.000.