



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
PGOU EN C/ ORELLANA, Nº 2
Y C/ JUAN ABAD, Nº 27**

OCTUBRE 2011

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN C/ ORELLANA, Nº 2 Y C/ JUAN ABAD, Nº 27. EXPTE. 4-/2010-URMP

1.- ANTECEDENTES

El PGOU vigente en Alcalá de Guadaíra, según documento aprobado 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, clasifica los terrenos de referencia como Suelo Urbano Consolidado, calificándolos con **USO RESIDENCIAL**, siendo de aplicación la Ordenanza 1, "Edificación entremedianeras".

El referido solar, linda con la antigua Comisaría de Policía Nacional, en origen casa Cuartel de la Guardia Civil, edificio promovido por el Ayuntamiento en 1.926, según el proyecto del arquitecto Juan Talavera y Heredia e incluido en el Catálogo para la Protección del Patrimonio Histórico del PGOU con nivel de protección estructural, por considerarse que cualifica la escena urbana, al constituir una pieza representativa de una tipología consecuente con la trama en que está enclavada, principalmente por su interés histórico y por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. El citado inmueble, se encuentra sin uso desde 2.005, tras el traslado de la Policía, a las dependencias provisionales del Parque Centro y posteriormente a su ubicación definitiva en Rabesa.

En este contexto, y tratándose de un edificio singular enclavado en pleno casco histórico del municipio, en septiembre de 2006, el Ayuntamiento acuerda su cesión al Ministerio de Justicia para albergar el futuro Palacio de Justicia de Alcalá de Guadaíra.

No obstante, y dado el grado de catalogación del inmueble, que obliga al mantenimiento de la fachada, muestra relevante de la arquitectura regionalista de principios del siglo pasado, se hace necesario prever, por otros medios, un acceso de vehículos al interior del edificio, dotación indispensable para el funcionamiento del fin al que se pretende destinar.

En este sentido, se acuerda la formulación de una Modificación Puntual del PGOU, que afecta al solar colindante (c/ Orellana, 2), estableciendo para el mismo una nueva calificación que permita un destino dotacional (equipamiento público administrativo) y la adquisición forzosa por el Ayuntamiento, resultando aprobada definitivamente por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo en fecha 20 de abril de 2.007 (Expte. 11/06-URMP).

A resultas de la nueva calificación del solar, esto es, como dotación local para equipamiento público-administrativo, destinado a edificio para Juzgados conforme a la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU tramitada, e incoado el correspondiente expediente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2007, adoptó acuerdo relativo a la aprobación definitiva del expediente de expropiación de terrenos sitios en calle Orellana nº 2.

Posteriormente, con fecha 25 de febrero de 2010, la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía remite informe emitido por el Servicio de Obras y Patrimonio en el que se indica que *es técnicamente inviable la ubicación de la nueva sede judicial de Alcalá de Guadaíra en el inmueble conocido como Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil, proponiéndose su construcción de nueva planta en el solar inicialmente destinado a este fin en la UE-Centro "El Águila" del SUP R-1 Montecarmelo*, comunicando, en consecuencia, que se da por finalizado el expediente de cesión pudiendo disponer el Ayuntamiento libremente del inmueble.

En el sentido de lo anterior, ha de indicarse que mediante acuerdo plenario de fecha 20 de mayo de 2004 se aceptó por el Ayuntamiento la *cesión parcial anticipada, gratuita y libre de cargas* de una parcela dotacional calificada como SIPS en la UE-Centro "El Águila" del SUP R-1 Montecarmelo, en atención a que se necesitaba *con carácter urgente poner a disposición de la Consejería de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía (...) para construir sobre ella un Edificio-Palacio de Justicia que permita satisfacer las necesidades judiciales que requiere esta ciudad*. Dicha



puesta a disposición se materializó mediante escritura pública de permuta otorgada el día 22 de diciembre de 2005 ante el notario de esta ciudad D. Rafael Morales Lozano bajo el nº 2.825 de protocolo.

Interpuesto por Dña. Virginia, D. Eloy y Dña. Natividad González García (propietarios del solar objeto de expropiación) recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo plenario antes referido relativo a la aprobación definitiva del expediente de expropiación forzosa de la finca, consta dictado Auto nº 22/08 de 17 de marzo de 2008 dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 10 de Sevilla en recurso nº 35/2008 por el que suspende la ejecución del acuerdo impugnado, en síntesis bajo el razonamiento jurídico de que dicha suspensión no supone perturbación grave de intereses generales (el interés público en conflicto consiste en la ocupación de la finca en cuestión destinada según la modificación del PGOU a edificio para juzgados) dada la puesta a disposición de la Junta de Andalucía y permuta antedicha con el fin de construir el Edificio-Palacio de Justicia.

A la vista de las circunstancias acaecidas con posterioridad a la aprobación de la modificación del PGOU respecto del solar sito en c/ Orellana, nº 2 (tramitada con el objetivo principal de destinarlo a un uso dotacional que legitime su obtención y permita, a través del mismo, dotar de acceso de vehículos al inmueble protegido colindante para albergar el Palacio de Justicia), en concreto, la suspensión de la ejecución del acuerdo de expropiación de los terrenos mediante auto judicial, a results del Recurso Contencioso interpuesto por los titulares del mismo, y la renuncia de la Consejería de Justicia a ubicar sus instalaciones en el edificio catalogado, con fecha 15 de julio de 2.010, el Pleno Municipal acuerda aprobar inicialmente la presente modificación, al objeto de dejar si efecto el acuerdo de aprobación definitiva de la tramitada bajo expediente 11/2006-URMP, devolviendo el solar en cuestión a su calificación originaria como Suelo Urbano Consolidado RESIDENCIAL.

Sometido el expediente a un trámite de información pública por espacio de un mes, previa inserción de anuncios en el Tablón de Edictos de la Corporación, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 221 de 23 de septiembre de 2.010 y en uno de los diarios de mayor difusión de la misma (El Correo de 11 de septiembre de 2.010), sin que hayan sido presentadas alegaciones, en sesión celebrada el 18 de noviembre de 2010 el Pleno acuerda la aprobación provisional de la modificación y remitir copia del expediente completo, debidamente diligenciado, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, para que evacue en el plazo de un mes su informe preceptivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.1.B in fine y 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), recibiendo el mismo en el Ayuntamiento el 3 de febrero de 2.011.

A la vista de las consideraciones expuestas en el mismo, se emite informe jurídico-técnico de fecha 5 de julio de 2011 dando respuesta a las mismas, siendo remitido el expediente completo al Consejo Consultivo de Andalucía al objeto de la emisión del dictamen previsto en el art. 36.2.c.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 19 de septiembre de 2.011, se recibe resolución adoptada por unanimidad por la Comisión Permanente del citado órgano, por la que se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento, sobre la segunda modificación puntual del PGOU en el ámbito del solar sito en c/ Orellana, nº 2, por cuanto no se adoptan las medidas compensatorias requeridas por el art. 36 de la LOUA, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener dicho dictamen carácter preceptivo y vinculante.

En base a lo anterior, se redacta el presente documento al objeto de subsanar las deficiencias señaladas, y continuar con la tramitación del expediente de modificación puntual.

2.- OBJETO

A la vista de los antecedentes expuestos, la presente modificación puntual del PGOU tiene por objeto revertir el solar sito en c/ Orellana nº 2, actualmente calificado como equipamiento público-administrativo, al uso inicialmente previsto en el Plan General, es decir, **RESIDENCIAL** en Edificación Entremedianeras grado 2º, Ordenanza nº 1 del suelo urbano, como medida compensatoria, al objeto de mantener el estándar de sistemas generales, dotaciones locales o equipamientos por habitante, se propone el cambio de uso de la parcela sita en c/ Juan Abad, nº 27, propiedad del Ayuntamiento, actualmente calificada con uso Residencial, edificación entremedianeras grado 1, para su destino a **EQUIPAMIENTO PÚBLICO-ADMINISTRATIVO**.



3.- JUSTIFICACION ARTICULO 36 DE LA LOUA

El artículo 36 de la LOUA sobre “Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento”, establece en su apartado 2.a):

“.....

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las **medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.** En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario **justificar la innecesariedad de su destino a tal fin**, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, **el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a de esta Ley.**

.....

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la **implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.**

.....”

En base a lo anterior, se justifica el cumplimiento de las reglas de ordenación establecidas en el art. 36.2 de la LOUA conforme a lo siguiente:

a) El PGOU vigente, en el ámbito afectado por la modificación prevé 578 m² de uso Equipamiento frente a 593,60 m² de uso Residencial, mientras que tras la modificación, resultarán 742 m² de uso Equipamiento frente a 578 m² de uso Residencial, suponiendo un incremento de 164 m² de dotaciones frente al detrimento de 15,60 m² de uso residencial:

Localización	S/ PGOU vigente			S/ Propuesta de Modificación		
	Calificación	Superficie	Edificabilidad	Calificación	Superficie	Edificabilidad
C/ Orellana, 2	Equipamiento	289 m ²	578 m ²	Residencial, 1-2º (2 m ² /m ²)	289 m ²	578 m ²
C/ Juan Abad, 27	Residencial, 1-1º (1,60 m ² /m ²)	371 m ²	593,60 m ²	Equipamiento	371 m ²	742 m ²

Con esto, la propuesta de cambio de uso de los dos solares afectados por la presente modificación, no supone incremento de aprovechamiento, ni detrimento de la proporción ya alcanzada entre éste y las dotaciones previstas.

b) Respecto a la necesidad de justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, consta en el expediente informe emitido con fecha 25 de febrero de 2.010, por el Servicio de Obras y Patrimonio de la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía, indicando la inviabilidad del edificio colindante como ubicación de la nueva sede judicial, por lo que, igualmente, se hace innecesario dotar al mismo de acceso de vehículos a través del solar sito en c/ Orellana, 2.

c) Respecto a la obligación de destinar el solar a los usos previstos en el art. 75.1.a), hay que incidir:

- De una parte, en que no se trata de dar una nueva calificación al suelo, sino volver a la calificación urbanística otorgada por el planeamiento vigente conforme al documento que sirvió de base a su aprobación definitiva.



- Que se trata de terrenos de titularidad privada que nunca han estado vinculados a un uso o servicio público, habiéndose destinado a un uso equipamiento, con el único objeto de legitimar su obtención por expropiación y dotar de acceso de vehículos al edificio colindante, dotación exigida para garantizar la funcionalidad del destino previsto para el mismo (Palacio de Justicia).
- Que la calificación nuevamente como residencial resulta plenamente justificada por la decisión de la Consejería de considerar inviable la ubicación propuesta para el edificio público.

A mayor abundamiento ha de indicarse que el referido art. 75.1.a) no impide el destino del solar a vivienda en régimen libre, siendo ésta la calificación que tenía la parcela antes de la Modificación Puntual actualmente aprobada definitivamente, circunstancia que justifica la excepcionalidad y motivación que exige el citado precepto.

d) Respecto a la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea, como se ha justificado anteriormente, la modificación propuesta no supone incremento de población.

4.- 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, señalar que la presente modificación no altera elementos de la ordenación estructural del PGOU vigente, afectando solamente a la ordenación pormenorizada.

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.

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

- De la colección "Calificación del suelo y Regulación de la Edificación", el nº 3.18.
- De la colección "Régimen y Gestión del Suelo", el nº 7.18.

Alcalá de Guadaíra, a 10 de octubre de 2011
La Arquitecta Municipal,
Jefa de Servicio

Fdo: Nuria Becerril Rangel



INDICE DE PLANOS

1. Situación. E: 1: 10.000
2. Certificación catastral descriptiva y gráfica c/ Orellana, nº 2
3. Certificación catastral descriptiva y gráfica c/ Juan Abad, nº 27
4. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Estado Actual. E: 1:2.000
5. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. 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.

