

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de Marzo 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 EN EL AMBITO DEL
SECTOR SUO-8 "SUP-R3B NORTE"**

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

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:

SECTOR SUO-8, SUP-R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA B NORTE"

REGIMEN URBANISTICO VIGENTE:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable Ordenado

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación tiene por objeto aumentar el número máximo de viviendas permitido por el Plan General en el sector SUP-R3B Norte, pasando de las 1.250 viviendas actuales a 1.302 viviendas, es decir, un incremento del 4,16% de la densidad del sector..

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

DESARROLLO:

La presente modificación requiere la innovación del Plan Parcial del sector SUP-R3B Norte, debiendo tramitarse simultáneamente.



1.- ANTECEDENTES.

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 R3B “Virgen del Aguila B”, con una superficie total de 54,91 Has, con el objetivo fundamental de Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad (30 viv/Ha), con predominio de vivienda unifamiliar, programando su ejecución para el Primer Cuatrienio.

Con objeto de favorecer su desarrollo, en sesión celebrada el 18 de Noviembre de 1.999, la Corporación Municipal en Pleno aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU, instada por los propietarios de terrenos integrantes del citado ámbito, planteada ante la necesidad de favorecer su desarrollo y consistente en la división del sector originario en dos nuevos sectores, SUP-R3B Norte y SUP-R3B Sur, que permitan el desarrollo autónomo de cada uno de ellos (Expte. 21-P/98).

Iniciada la formulación del Plan Parcial que desarrolla el sector SUP-R3B Norte, su tramitación se paraliza a la vista de la Vía Pecuaria que lo atraviesa (Cordel de Pelay Correa), al detectarse que tramos de la red viaria (viales y rotonda) con trazado vinculante según el propio PGOU, ocupan parte de los terrenos de aquélla (Expte. 16-P/00).

Con objeto de desbloquear la citada tramitación, se plantea una nueva Modificación Puntual del planeamiento general, para la división del sector SUP-R3B Norte en dos: SUP-R3B Norte y SUP-R3B Oeste, englobando este último, entre otros, la totalidad de los terrenos deslindados como Vía Pecuaria, resultando aprobada definitivamente en sesión plenaria celebrada el 6 de abril de 2001 (Expte. 12-P/00).

En cumplimiento de las nuevas determinaciones, en sesión celebrada el 19 de abril de 2001, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de referencia SUP-RB Norte, conforme al Texto Refundido presentado por la entidad promotora Sociedad Proyecto Montequinto S.L, (Expte. 16-P/00) y, posteriormente, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2005, la aprobación definitiva de la modificación puntual del mismo, promovida por las entidades Los Jardines del Guadaíra SL y Los Jardines del Guadaíra II SL, de cuyo texto refundido resulta el Plan Parcial vigente para el sector (Expte. 14-P/04).

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 Reparcelación (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de septiembre de 2.006 y su modificación el 28 de marzo de 2008) y Proyecto de Urbanización (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de junio de 2006), encontrándose las obras contempladas en el mismo en avanzado estado de ejecución.

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-R3B Norte como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SUO-8**.

Con fecha 19 de noviembre de 2012, las entidades Desarrollos Sostenibles de Viviendas Protegidas S.L., titular de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del sector SUP-R3B Norte MR25 y MR27 y Promoción La Vega de Valladolid S.L. titular de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación del sector SUP-R3B Norte MR28, presentan escrito por el que solicitan la Modificación Puntual del PGOU al objeto de aumentar el número máximo de viviendas permitido en 52 unidades,



coincidente con el 20% del número de viviendas asignadas por el planeamiento a las parcelas de su propiedad, sin incremento de la edificabilidad prevista.

Con la propuesta de modificación se pretende adaptar el producto inmobiliario a las tendencias actuales de la demanda, facilitando el derecho de acceso a la vivienda e introduciendo unos criterios más sostenibles en el proceso constructivo, aumentando, asimismo la oferta de vivienda protegida, pues el incremento se concretará en parcelas residenciales sujetas a algún régimen de protección oficial.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La presente modificación, con las finalidades expresadas, tiene por objeto aumentar el número máximo de viviendas permitido por el Plan General en el sector SUP-R3B Norte, pasando de las 1.250 viviendas actuales a 1.302 viviendas, es decir, un incremento del 4,16% de la densidad del sector.

En este sentido, en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la modificación propuesta, aumento de la densidad de menos del veinte por ciento (20%), no conlleva la alteración de la ordenación estructural del PGOU.

En base a lo anterior, y puesto que no se alteran otras determinaciones de la ordenación estructural, la presente modificación se concreta mediante la innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística, en este sentido:

a) Respecto de las dotaciones a nivel local:

El art. 17 de la LOUA establece que las reservas para dotaciones deben cumplir como mínimo *“En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable”*.

La reserva mínima prevista por el PGOU'94 para el sector urbanizable “programado” SUP-R3B Norte se desglosaba como sigue:

Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Total
41.662 m ² s	14.996 m ² s	10.000 m ² s	7.966 m ² s	74.624 m ² s

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial máxima permitida ascendía a 162.586 m²t, resultaba una reserva dotacional mínima de 45,90 m²s por cada 100 m² de techo.

En desarrollo del Plan General, el Plan Parcial vigente que establece la ordenación pormenorizada del sector, ahora urbanizable ordenado SUO-8, incrementa la superficie dotacional pública conforme al siguiente reparto:

Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Total
41.699 m ² s	15.002 m ² s	10.000 m ² s	7.966 m ² s	74.667 m ² s

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial fijada en el planeamiento de desarrollo asciende a 154.729 m²t, por debajo del máximo originalmente permitido, la superficie destinada a dotaciones por cada 100 m² de techo del referido uso asciende a 48,26 m²s y dado que en la propuesta



de modificación no se produce incremento de aquélla, la proporción existente no sufre variación y, por tanto, cumple la reserva exigida en el art. 17 de la LOUA.

No obstante lo anterior, el Reglamento de Planeamiento, en su anexo, fija el estándar mínimo de dotaciones en función del número de viviendas, por lo que para las 1.302 unidades previstas en la propuesta de modificación (1.250 existentes más un incremento de 52), la reserva mínima resulta:

Parques y jardines: 21 m ² /viv.	27.342 m ² s
Centros docentes: 12 m ² /viv.	15.624 m ² s
Deportivo: 8 m ² /viv.	10.416 m ² s
Social: 6 m ² t/viv (1 m ² t/m ² s).	7.812 m ² s

Por tanto, para materializar el incremento de densidad propuesto, resulta necesario el reajuste de la superficie de determinadas reservas conforme a lo siguiente:

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Total
Actual	41.699 m ² s	15.002 m ² s	10.000 m ² s	7.966 m ² s	74.667 m ² s
Modificación	41.699 m ² s	15.624 m²s	10.416 m²s	7.966 m ² s	75.705 m²s

Con esto, la reserva prevista en la propuesta de modificación, sobre la edificabilidad residencial del sector, 154.729 m²t, asciende a **48,93 m²s/100 m²t**.

b) Respecto de la ordenación detallada del sector:

La modificación propuesta requiere la innovación del Plan Parcial del sector, que deberá analizar y reajustar los elementos necesarios de la ordenación pormenorizada vigente, para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas y el incremento del suelo destinado a reservas dotacionales conforme al apartado anterior.

c) Respecto de los sistemas generales:

Dado que la propuesta de modificación no supone incremento de la edificabilidad de uso residencial, y que el incremento del número de viviendas es inferior al 20% de la densidad inicialmente prevista, en aplicación de la disposición transitoria segunda de la reforma legislativa, no requiere la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres (Apartado 6.4 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero).

d) Respecto de otras medidas compensatorias:

La presente innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del sector, no desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, por lo que no procede contemplar medidas compensatorias, pues se mantiene la proporción y calidad ya alcanzada de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

e) Informes sectoriales:

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, en el expediente de innovación del Plan Parcial, donde se concreten las modificaciones de la ordenación pormenorizada, deberá constar el informe favorable de las Compañías Suministradoras de servicios.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Por tanto, en base a todo lo expuesto, las determinaciones establecidas por el PGOU vigente para el sector SUP-R3B Norte, así como la propuesta de modificación, se concretan en:

ACTUAL

Número máximo de viviendas 1.250 uds.
Reserva mínima uso Escolar 15.002 m²s
Reserva mínima uso Deportivo. 10.000 m²s

SUO-8 “SUP-R3B Norte” (Zona Virgen del Aguila B)			PLANO OE.02.1	
ORDENACION	OBJETIVOS:			
	Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:		Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA:		19/04/2001	USO GLOBAL:
	SUPERFICIE BRUTA:		416.620 m ²	RESIDENCIAL
GESTION			DENSIDAD:	30 Viv/Has
			EDIFICABILIDAD:	166.685 m ²
			APROVECHAMIENTO:	231.384 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		AREA DE REPARTO (OE): 1	
	Compensación			
	INSTRUMENTOS:		Am (OE): 0,52309 ua/m ²	
	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			
	CESIONES:			
41.662 m ² espacios libres, 14.996 m ² escolar, 10.000 m ² deportivo, 7.966 m ² social				

MODIFICADA

Número máximo de viviendas 1.302 uds.
Reserva mínima uso Escolar 15.624 m²s
Reserva mínima uso Deportivo. 10.416 m²s

El incremento del número exacto de viviendas y de la superficie de suelo destinado a reservas dotacionales, requiere la innovación del Plan Parcial del sector, que deberá analizar y reajustar los elementos necesarios de la ordenación pormenorizada vigente para acoger y hacer efectiva su materialización.



SUO-8 “SUP-R3B Norte” (Zona Virgen del Aguila B)			PLANO OE.02.1	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar			
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial		ORDENACION ESTRUCTURAL:	
	APROBACION DEFINITIVA: 19/04/2001		USO GLOBAL: RESIDENCIAL	
	SUPERFICIE BRUTA: 416.620 m ²		DENSIDAD: 31,25 Viv/Has	
GESTION	EDIFICABILIDAD: 166.685 m ²			
	APROVECHAMIENTO: 231.384 ua			
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 1	
	INSTRUMENTOS: Modificación Plan Parcial vigente, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,52309 ua/m ²	
CESIONES: 41.662 m ² espacios libres, 15.624 m ² escolar, 10.416 m ² deportivo, 7.966 m ² social				

4.- NORMAS URBANISTICAS

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada y de previsión de programación y gestión, en desarrollo del contenido del presente documento, serán concretados en la correspondiente modificación puntual del Plan Parcial del sector, cuya aprobación inicial deberá adoptarse con carácter previo al acuerdo de aprobación definitiva de la innovación del Plan General.

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 Ley, señalar, como ya se ha indicado anteriormente, al ser el incremento de viviendas inferior al 20 % de la densidad, la presente modificación no altera elementos de la ordenación estructural del PGOU vigente.

En Alcalá de Guadaíra, a 12 de marzo de 2014
LA ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo.: Nuria Becerril Rangel



PLANOS DE INFORMACION

1.- SITUACION DEL SECTOR EN EL MUNICIPIO

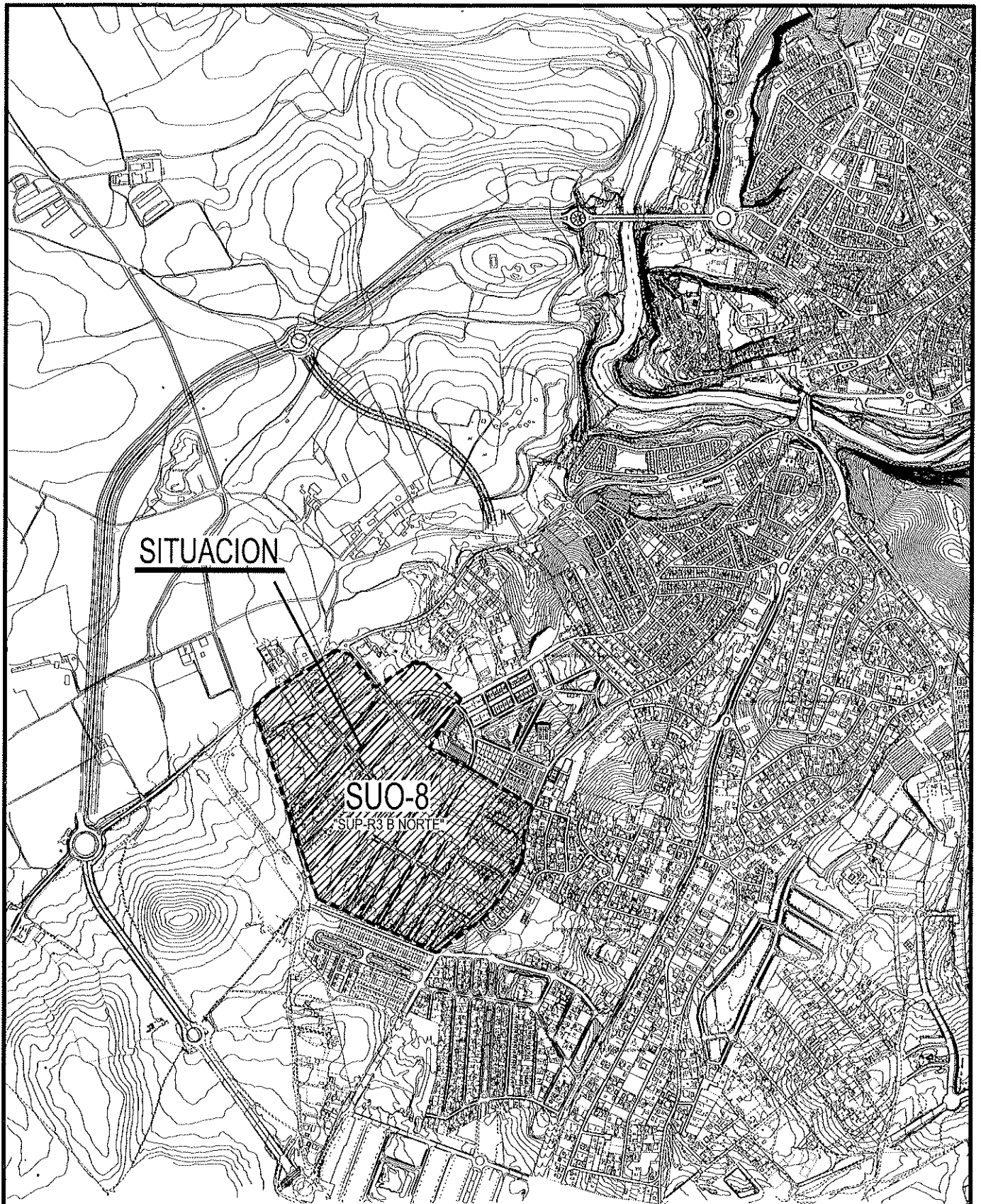
2.- PLANO O.E.02.3 "ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE"

3.- ORDENACION PORMENORIZADA SEGUN PLAN PARCIAL VIGENTE:

PLANO 2: ZONIFICACION Y USOS

PLANO 3: CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION





SITUACION DEL SECTOR EN EL MUNICIPIO

Escala 1:15.000

