



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A LAS ALINEACIONES EN CALLE MADUEÑO DE LOS AIRES Nº 1.**  
EXPTE. 1 / 2011-URMP

## **1.- ANTECEDENTES**

La parcela nº 4 de la Calle Mairena, con referencia catastral 8263602TG4386S, es una parcela entremedianeras, de forma irregular, con una superficie de 428,83 m<sup>2</sup>, y fachada a dos calles: Mairena y Madueño de los Aires, ocupada por una edificación residencial para 3 viviendas desarrollada en dos plantas (PB+1), con 2 locales comerciales en planta baja.

Con fecha 2 de junio de 2010, D<sup>a</sup> Maria Luisa Portillo Ordoñez, como propietaria de 4 de las 5 fincas independientes, que sujetas a un régimen de división horizontal componen la edificación existente de referencia, presenta escrito mediante el que solicita se tramite Modificación Puntual del PGOU al objeto de eliminar la nueva alineación propuesta para la parcela de su propiedad, en el frente a la calle Madueño de los Aires, argumentando su solicitud en el escaso beneficio que supone la modificación propuesta a favor de la dotación viaria que apenas ganaría unos centímetros, objetivo desproporcionado al perjuicio que conlleva a los titulares del inmueble habida cuenta del grado de consolidación y buen estado de la edificación.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Los terrenos en cuestión están clasificados por el PGOU vigente como Suelo Urbano Consolidado y calificados con uso Residencial siendo de aplicación el grado segundo de la Ordenanza nº 1 "edificación entre medianeras", correspondiéndole un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 2 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela, y una altura máxima edificable de 3 plantas (PB+2) para toda la parcela.

Sobre la referida parcela, el PGOU establece como determinación gráfica en su plano 4.18 de "Alineaciones y Rasantes" una nueva alineación para la fachada de la parcela a la Calle Madueño de los Aires, rectificando la línea de la fachada de la edificación existente a dicha calle, actualmente materializada por la edificación convexa hacia la misma, de forma que la nueva alineación ha de formalizarse mediante una línea recta, que uniera las alineaciones de las parcelas medianeras, eliminando un aparente quiebro de la actual fachada.

No obstante lo anterior, en el plano 3.18 de "Calificación del Suelo y regulación de la edificación", la parte de superficie correspondiente al retranqueo de la parcela de referencia, debería quedar calificada como Dotación Local viaria en coherencia con la nueva alineación marcada, apareciendo sin embargo como ordenanza 1-2º en su totalidad. Del mismo modo, el plano 7.18 sobre "Régimen y Gestión del suelo" debería marcar el modo de obtención del espacio afectado, pero igualmente no se ha trasladado la nueva alineación a esta serie de la planimetría.

La discrepancia existente entre las tres series de planos del PGOU vigente, apareciendo la nueva alineación únicamente en la serie 4 de alineaciones, obedece sin duda a la escasa entidad de la rectificación de



la calle. En base a ello y habida cuenta que el grado de visibilidad en el viario es bueno, y el estado de la edificación, el uso de la misma, su tipología y adecuación al entorno es adecuado, resulta que el objetivo de la nueva alineación, de la que solo resultaría un triángulo que incorporaría unos centímetros mas de achura al acerado, es claramente desproporcionado a las consecuencias que conllevaría, esto es la necesidad de la demolición de la edificación para poder agotar toda la edificabilidad y nº de plantas asignadas por el propio PGOU, quedando justificada en estos términos la redacción de la presente modificación del Plan General.

Asimismo el documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra actualmente en tramitación, no contiene entre sus determinaciones para la parcela de referencia corrección alguna de las alineaciones actualmente materializadas por la edificación, manteniendo la calificación de uso residencial con ordenanza "edificación entremedianeras" equivalente a la actualmente vigente.

### **3. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

---

La presente Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto, ajustar las alineaciones previstas para el frente de la parcela a la Calle Madueño de los Aires, para mantener la alineación existente coincidente con la línea de la edificación actualmente construida, consolidada y en buen estado, habida cuenta de la escasa entidad de la superficie afectada: 6 m<sup>2</sup> suelo, y la falta de repercusión y beneficios que su obtención y destino al uso de viario público previsto tendría para el tránsito peatonal o rodado.

En base a lo anterior, una vez modificada la alineación, las condiciones de aplicación sobre la parcela quedarían:

→ NUEVAS CONDICIONES URBANISTICAS S/ MODIFICACIÓN PGOU .

Parcela catastral 8263602TG4386S  
Situación: C/ Mairena 4 con fachada a Calle Madueño de los Aires.  
Superficie Total: 428,83 m<sup>2</sup>s.

ZONA EDIFICABLE  
Calificación: Ordenanza nº 1, grado 2º  
Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>techo / m<sup>2</sup>suelo  
Altura máxima: 3 (PB +2).  
Superficie: 428,83 m<sup>2</sup>s.  
Edificabilidad Total : 857,66 m<sup>2</sup>t.

El incremento de edificabilidad respecto a las condiciones actuales es de 12m<sup>2</sup>techo, lo que supone un 1,014% respecto a la edificabilidad inicial.

### **4. CUMPLIMIENTO DEL Art. 36 DE LA LOUA.**

---

Por otra parte, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, y a 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, pues el incremento de



superficie edificada que supone la presente modificación no conlleva un incremento del nº de viviendas posibles en dicha parcela, por lo que queda justificado el mantenimiento del estándar de sistemas generales, dotaciones y equipamientos por habitante establecido en el Plan General.

En todo caso, hay que tener en cuenta 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 m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t para uso residencial en las UE-27 y UE-71 y la incorporación de 1.892 m<sup>2</sup>t, 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.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), tendríamos una disminución de 11.550,6 m<sup>2</sup>t de uso RESIDENCIAL, lo cual supone un saldo a favor de Espacios Libres de 1.320 m<sup>2</sup> (suponiendo 130 m<sup>2</sup>t /viv, tendríamos 88 viv que equivaldrían a 264 hab, con 3 hab/viv). Este margen se incrementa con los 16.014 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (16.014 - 1.320)".*

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

- De la colección "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes", el número 4.18.

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



## **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 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.

Alcalá de Guadaíra, a 1 de Septiembre de 2011.

LA ARQUITECTA DE LA O.T.M

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
JEFA DE SERVICIO

Fdo: Olalla Rodríguez Carrascosa.

Fdo: Nuria Becerril Rangel.



### INDICE DE PLANOS.

1. Situación. E: 1: 2.000
2. Calificación del Suelo y regulación de la edificación. Estado Actual y Modificado. (Plano 3.18 del PGOU). Escala 1: 2.000.
3. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Actual. (Plano 4.18 del PGOU). Escala 1:2.000
4. Régimen y Gestión del Suelo. Estado Actual y Modificado. (Plano 7.18 del PGOU). Escala 1: 2.000.
5. Red Viaria: Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado. (Plano 4.18 del PGOU). E 1:2.000