



## 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:**

LOCALIZACIÓN: c/ Pino Marítimo, nº 33

REFERENCIA CATASTRAL: 7037813TG4373N0001OE

### **REGIMEN URBANISTICO VIGENTE:**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIÓN: Residencial, vivienda unifamiliar, ordenanza 3 “Edificación en ciudad jardín” **grado 2**

### **REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO:**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIÓN: Residencial, vivienda unifamiliar, ordenanza 3 “Edificación en ciudad jardín” **grado 1**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:**

La presente innovación del PGOU tiene por finalidad modificar el grado de la ordenanza asignado a la parcela sita en c/ Pino Marítimo, nº 33, pasando del actual grado 2 de la ordenanza nº 3, “Edificación aislada en ciudad jardín” de las Normas Urbanísticas del PGOU, al grado 1 de la referida ordenanza, sin incrementar la edificabilidad máxima permitida, al objeto de que se cumplan las dimensiones mínimas de parcela señaladas en el art. 390 del PGOU:

	S/ Levantamiento actualizado	Mínimo grado 2 Planeamiento Actual	Mínimo grado 1 Planeamiento Modificado
Superficie de Parcela	786,26 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Dimensión frente	15,75 m	18 m	14 m

## **1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION**

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 mediante sendas resoluciones del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio 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.

La presente innovación del PGOU se refiere a la parcela 320A de la urbanización "Pinares de Oromana", cuya dirección actual corresponde al número 33 de la calle Pino Marítimo y cuya referencia catastral es 7037813TG4373N0001OE.

La referida parcela, clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado y calificada con uso residencial en vivienda unifamiliar (Ordenanza 3 "Edificación aislada en ciudad jardín" - grado 2), se encuentra ubicada dentro de la 4ª Fase "B" de la urbanización "Pinares de Oromana", siendo ésta la última de las fases de las que constaba el ámbito, desarrollado conforme al Plan Parcial de Ordenación y Expansión aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 1967.

No obstante lo anterior, la configuración actual de esta finca no se corresponde con el parcelario definido por el referido instrumento de desarrollo, sino que en este último forma parte parcialmente de dos parcelas, las números 320 y 321, que posteriormente fueron objeto de un expediente de segregación.

Efectivamente, fecha 1 de agosto de 1996, mediante resolución del concejal delegado de urbanismo nº 345/96, fue concedida a BRESUR-94, S.L. licencia de segregación-agregación de las parcelas números 320 y 321 de la urbanización "Pinares de Oromana", pasando a ser tres parcelas, la 320A, la 320B y la 321, conforme a las siguientes características dimensionales:

- Parcelas previas a la segregación:

Parcela 320

- Superficie: 1.196,76 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal 1: 46,90 m.
- Lindero frontal 2: 24,40 m.



Parcela 321

- Superficie: 1.316,14 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 24,77 m.

- Parcelas resultantes de la segregación:

Parcela 320A, correspondiente con la actual C/ Pino Marítimo N° 33

- Superficie: 906,50 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 18,00 m.

Parcela 320B, correspondiente con la actual C/ Pino Alerce N° 9

- Superficie: 806,00 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal 1: 28,90 m.
- Lindero frontal 2: 26,00 m.

Parcela 321, correspondiente con la actual C/ Pino Alerce N° 11

- Superficie: 800,40 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 23,00 m.



Visto lo cual, la parcela objeto de la presente innovación del PGOU, actual C/ Pino Marítimo N° 33, resultado del expediente de segregación, contaría con una superficie de 906,50 m<sup>2</sup>, forma prácticamente rectangular y los siguientes linderos:

- Norte: lindero lateral con las Parcelas de C/ Pino Marítimo N° 31 (Parcela 319) y C/ Pino Rojo N° 50 (Parcela 356) de 49,17 metros de longitud total.
- Sur: lindero lateral con las Parcelas de C/ Pino Alerce N° 9 (Parcela 320B) y C/ Pino Alerce N° 11 (Parcela 321) de 49 metros de longitud total.
- Este: lindero trasero con la Parcela C/ Pino Alerce N° 13 (Parcela 322) de 18 metros de longitud.
- Oeste: lindero frontal a Calle Pino Marítimo (antigua Calle J) de 18 m. de longitud.

No obstante lo anterior, realizado levantamiento planimétrico actualizado de la parcela se comprueba que la misma tiene una superficie total de 786,26 metros cuadrados y un frente a la calle Pino Marítimo de 15,75 metros, dimensiones inferiores a las previstas en el expediente de segregación, que asignaba a la parcela una superficie de 906,50 m<sup>2</sup> (frente a los 786,26 m<sup>2</sup> reales) y un lindero frontal de 18 metros (frente a los 15,75 m reales).



En este sentido, las dimensiones actuales de la parcela no cumplen las condiciones mínimas señaladas en el art. 390 de las NNUU, para el grado 2 de la ordenanza nº 3 de aplicación a los terrenos, "Edificación aislada en ciudad jardín", que establece:

*"1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la entrada en vigor de este Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.*

*2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:*

a) Longitud mínima del lindero frontal:

Grado 1: catorce (14) metros.

**Grado 2: dieciocho (18) metros.**

Grado 3: treinta (30) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.

**Grado 2: ochocientos (800) metros cuadrados.**

Grado 3: dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal."

Por tanto:

	S/ Levantamiento actualizado	Mínimo s/ grado 2
Superficie de Parcela	786,26 m2	800 m2
Dimensión frente	15,75 m	18 m

Visto lo cual, con fecha 16 de diciembre de 2015, José Suarez Zapata, en representación de la entidad BRESUR, S.L., titular de la parcela sita en c/ Pino Marítimo, nº 33, presenta escrito en el que señala que los referidos terrenos resultan actualmente inedificables, al ser su superficie y lindero frontal inferiores al mínimo exigido por el PGOU y no constar inscritos, a la entrada en vigor de este Plan General, en el Registro local de la propiedad ni en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento, por lo que solicita se tramite una modificación puntual del planeamiento, para pasar del grado 2 de la ordenanza que resulta de aplicación (parcela mínima 800 m2, frente 18 m) al grado 1 de la misma (parcela mínima 300 m2, frente 14 m).

## **2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.**

La finalidad de la presente innovación del PGOU es, por tanto, modificar el grado de la ordenanza asignado a la parcela sita en c/ Pino Marítimo, nº 33, pasando del actual grado 2 de la ordenanza nº 3, "Edificación aislada en ciudad jardín" de las Normas Urbanísticas del PGOU, al grado 1 de la referida ordenanza, al objeto de que se cumplan las dimensiones mínimas de parcela señaladas en el art. 390 del PGOU:

	S/ Levantamiento actualizado	Mínimo s/ grado 1
Superficie de Parcela	786,26 m2	300 m2
Dimensión frente	15,75 m	14 m

El art. 393 del PGOU sobre "Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento" de la ordenanza nº 3 establece que el coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable para cada grado resulta:

- Grado 1: 0,80 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: 0,40 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.



En este sentido, con el fin de que la propuesta de modificación, de grado 2 a grado 1, no suponga incremento del aprovechamiento asignado a la parcela, se delimita en el interior de la misma un espacio libre de edificación privado, "L", de forma que el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad del grado 1 a la parcela neta, es idéntico a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento vigente:

	Superficie de parcela		Coeficiente de edificabilidad	Edificabilidad máxima
	Parcela neta	Espacio "L"		
S/ Planeamiento vigente	786,26 m2	---	0,40 m2/m2	<b>314,50 m2</b>
S/ Propuesta de modificación	393,13 m2	393,13 m2	0,80 m2/m2	<b>314,50 m2</b>

Por tanto, la presente innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del terreno, ni 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, exigidas por el art. 36 de la LOUA, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

### 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 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 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, 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 en la fecha indicada  
LA ARQUITECTA MUNICIPAL

(Documento firmado electrónicamente al margen)

**Nuria Becerril Rangel**



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

---

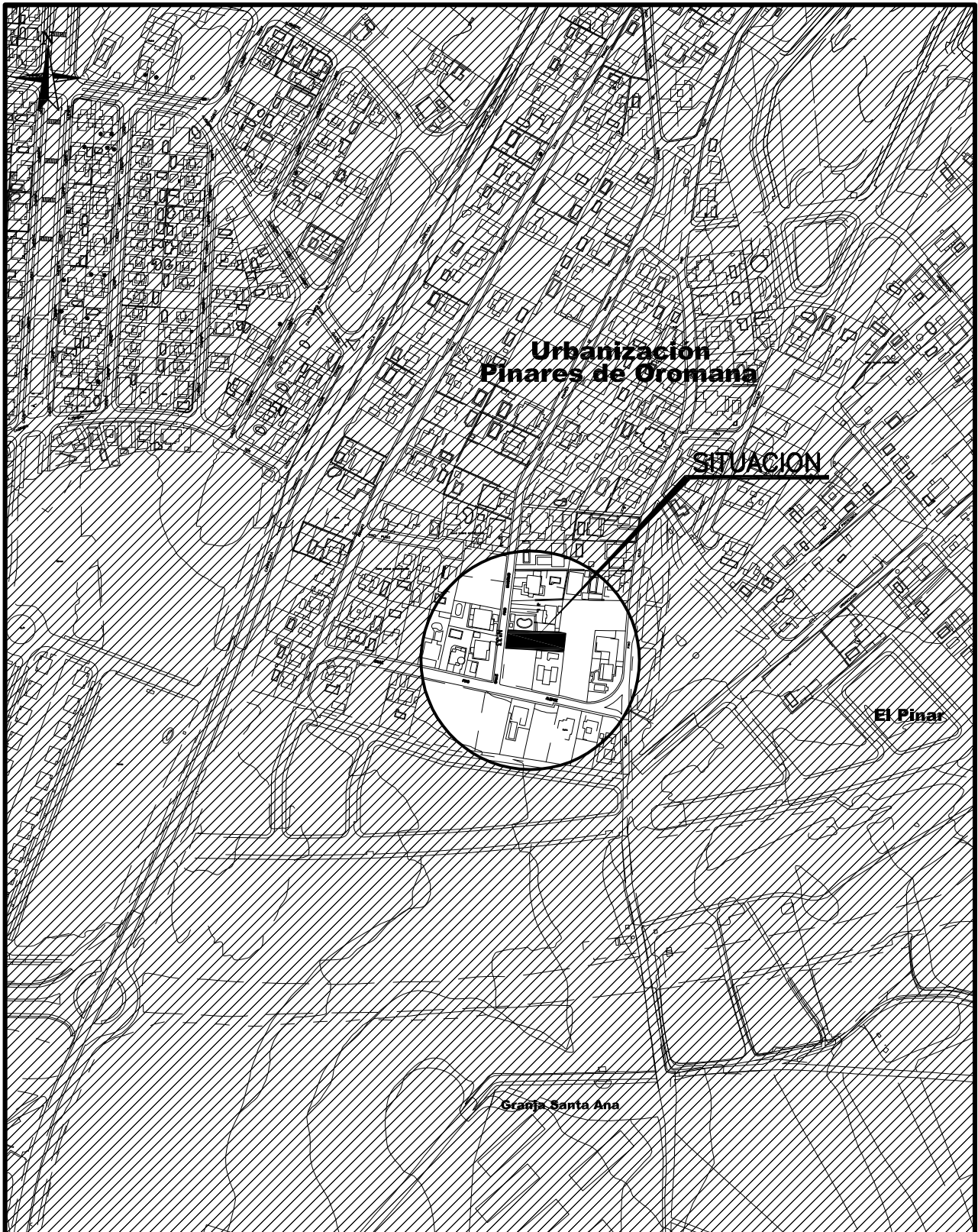
Plano nº 1: Situación.

Plano nº 2: Calificación y usos del suelo - Estado Actual s/ plano 3.27 del PGOU. E: 1:1000

Plano nº 3: Calificación y usos del suelo - Estado Modificado s/ plano 3.27 del PGOU. E: 1:1000

Plano nº 4: Posición de la edificación. E: 1:500





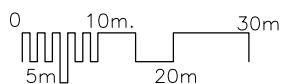
# MODIFICACION PUNTUAL DEL POGU EN CALLE PINO MARITIMO N°33 DE URBANIZACION PINARES DE OROMANA



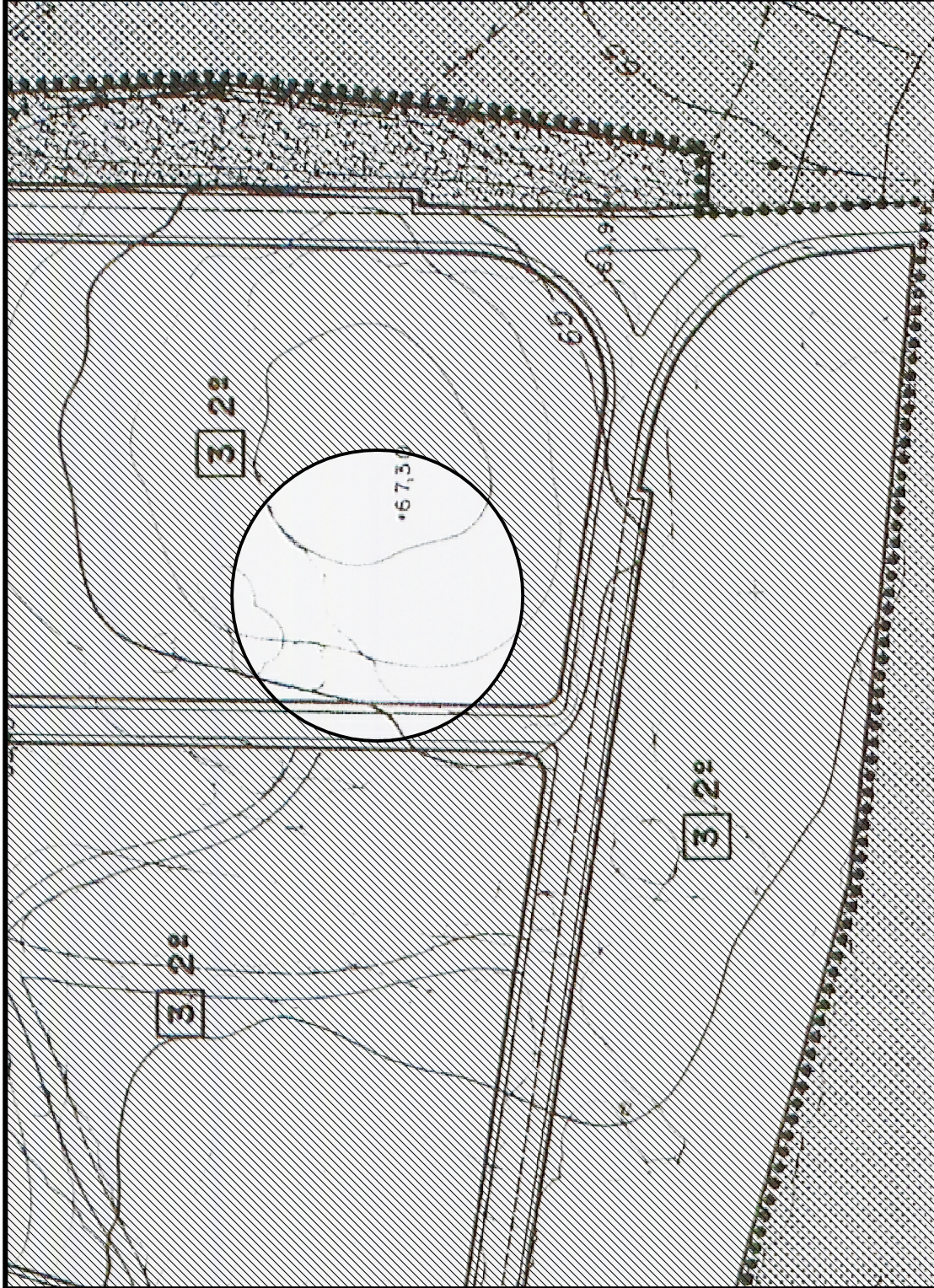
AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALA DE GUADAIRA

## SITUACION

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




PLANO 1    ESCALA 1:3.000    12556/2015 URMP



SUELO URBANIZABLE		SUP. NF
PROGRAMADO		SIMP. NF
LIBRE		
SUELO URBANO		
1- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS		GRADO 1º 1
3		GRADO 2º 1 2º
		GRADO 3º 1 3º
		GRADO 4º 1 4º
2- EDIFICACION ABIERTA		CONDICIONES DE USO
		NIVEL A 2 a
		NIVEL B 2 b
3- EDIFICACION AISLADA EN CUAJAD JARDIN		GRADO 1 3 1º
		GRADO 2 3 2º
		GRADO 3 3 3º
4- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION		GRADO 1 4 1º
		GRADO 2 4 2º
		GRADO 3
5- INDUSTRIAL		GRADO 1 5 1º
		GRADO 2 5 2º
		GRADO 3 5 3º
6- TERCERO Nº MAXIMO DE PLANTAS 1, 2, 3 - Nº MAXIMO DE PLANTAS (INCLUIDA PLANTA BAJA)		GRADO 1 6 1º
		GRADO 2 6 2º
7- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS		EDUCATIVO 7 a
		SOCIOCULTURAL 7 b
		RECREO 7 c
		SANITARIO-ASISTENCIAL 7 d
		DEPORTIVO 7 e
		PUBLICO- ADMINISTRATIVO 7 f
		SERVICIOS URBANOS 7 g
		SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 7 h
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		
SISTEMA LOCAL		AREA DE JUEGO 8 a
		AREAS AJORNADAS 8 b
SISTEMA GENERAL		PARKING URBANO 9 a
		AREAS PUBLICAS 9 b
AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO O UNIDADES DE EJECUCION (EDIFICACIONES DE PLANTA DE TIPO Y ALTURA)		
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION		1
IDENTIFICACION DE EDIFICIO CATALOGADO		2A

# MODIFICACION PUNTUAL DEL POGU EN CALLE PINO MARITIMO Nº33 DE URBANIZACION PINARES DE OROMANA



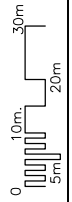
AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCALA DE GUADAIRA

**CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION**

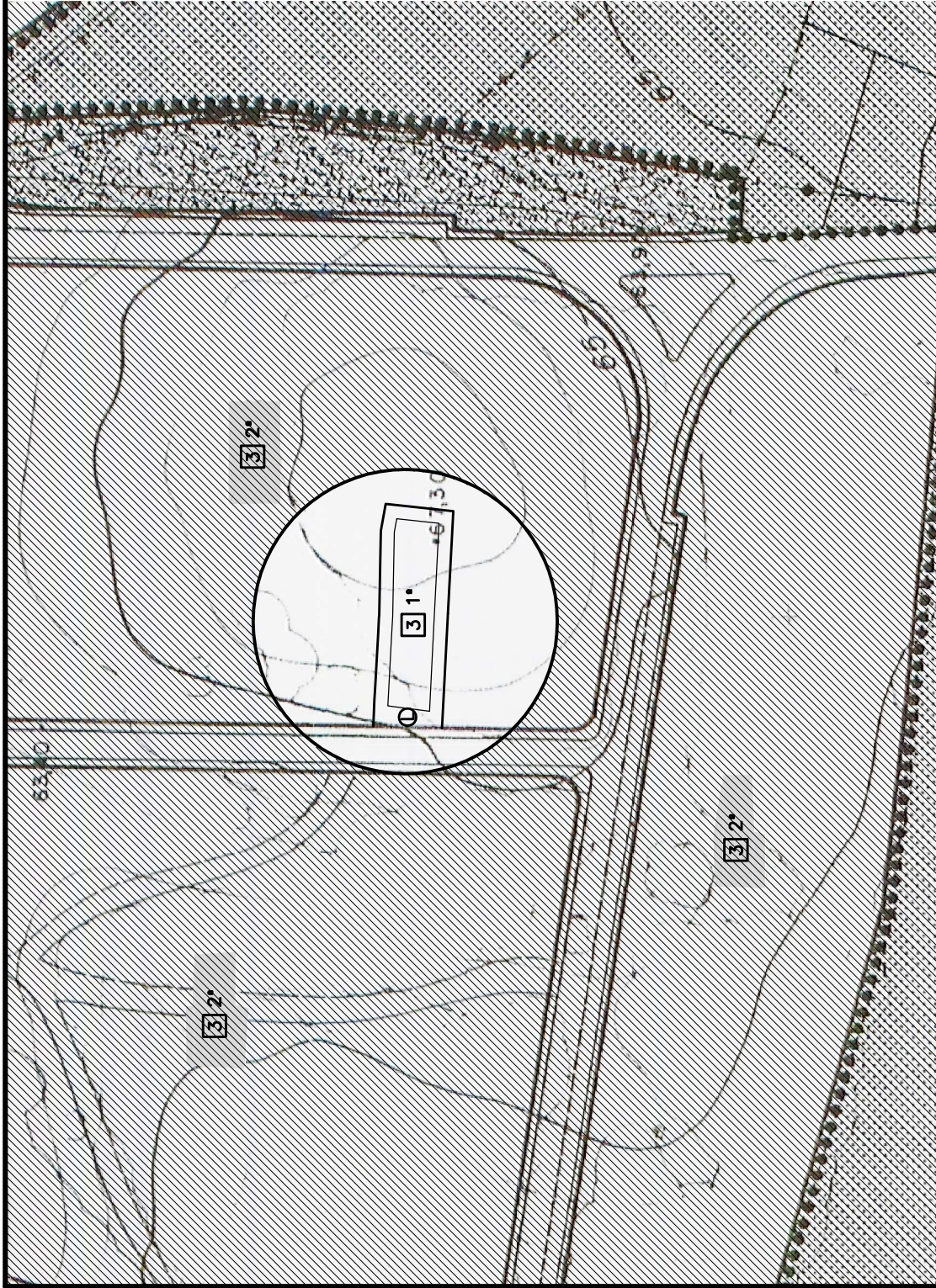
**ESTADO ACTUAL**  
(PLANO 3.27 PGOU)

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

ESCALA 1:1000 **PLANO 2** 212556/2015 URBANIZACION PORNALTO AS







**SUELO URBANIZABLE**

PROGRAMADO	(SUP-NE)
NO PROGRAMADO	(SUMP-NE)

**SUELO URBANO**

1- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	GRADO 1*	1	1*
	GRADO 2*	1	2*
	GRADO 3*	1	3*
	GRADO 4*	1	4*

CONDICIONES DE USO	NIVEL A	2	a
	NIVEL B	2	b

GRADO 1	3	1*
GRADO 2	3	2*
GRADO 3	3	3*
GRADO 4	3	4*

GRADO 1	4	1*
GRADO 2	4	2*
GRADO 3	4	3*
GRADO 4	4	4*

GRADO 1	5	1*
GRADO 2	5	2*
GRADO 3	5	3*
GRADO 4	5	4*

GRADO 1	6	1*
GRADO 2	6	2*
GRADO 3	6	3*
GRADO 4	6	4*

GRADO 1	7	1*
GRADO 2	7	2*
GRADO 3	7	3*
GRADO 4	7	4*

GRADO 1	8	1*
GRADO 2	8	2*
GRADO 3	8	3*
GRADO 4	8	4*

GRADO 1	9	1*
GRADO 2	9	2*
GRADO 3	9	3*
GRADO 4	9	4*

GRADO 1	10	1*
GRADO 2	10	2*
GRADO 3	10	3*
GRADO 4	10	4*

GRADO 1	11	1*
GRADO 2	11	2*
GRADO 3	11	3*
GRADO 4	11	4*

GRADO 1	12	1*
GRADO 2	12	2*
GRADO 3	12	3*
GRADO 4	12	4*

GRADO 1	13	1*
GRADO 2	13	2*
GRADO 3	13	3*
GRADO 4	13	4*

GRADO 1	14	1*
GRADO 2	14	2*
GRADO 3	14	3*
GRADO 4	14	4*

GRADO 1	15	1*
GRADO 2	15	2*
GRADO 3	15	3*
GRADO 4	15	4*

GRADO 1	16	1*
GRADO 2	16	2*
GRADO 3	16	3*
GRADO 4	16	4*

GRADO 1	17	1*
GRADO 2	17	2*
GRADO 3	17	3*
GRADO 4	17	4*

GRADO 1	18	1*
GRADO 2	18	2*
GRADO 3	18	3*
GRADO 4	18	4*

GRADO 1	19	1*
GRADO 2	19	2*
GRADO 3	19	3*
GRADO 4	19	4*

GRADO 1	20	1*
GRADO 2	20	2*
GRADO 3	20	3*
GRADO 4	20	4*

GRADO 1	21	1*
GRADO 2	21	2*
GRADO 3	21	3*
GRADO 4	21	4*

GRADO 1	22	1*
GRADO 2	22	2*
GRADO 3	22	3*
GRADO 4	22	4*

**MODIFICACION PUNTUAL DEL POGU EN CALLE PINO MARITIMO N°33 DE URBANIZACION PINARES DE OROMANA**

CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION

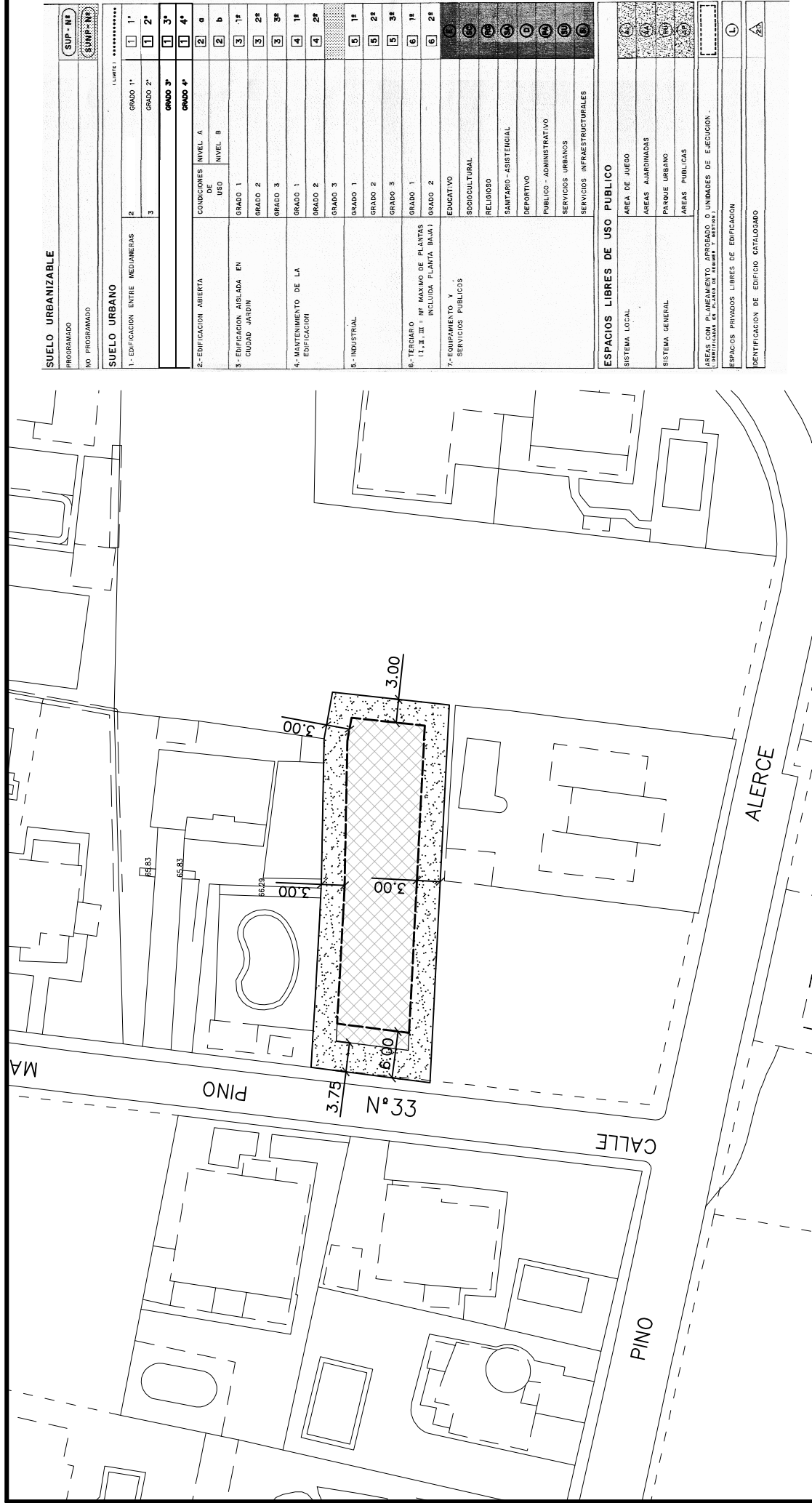
**ESTADO MODIFICADO**  
(PLANO 3.27 PGOU)




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

AYUNTAMIENTO DE ALCAIRA DE GUADAIRA

ESCALA 1:1.000 PLANO 3

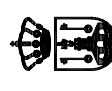
12556/2015 URBANIZACION PUNTALES



-  ESPACIO LIBRE DE EDIFICACION PRIVADO
-  PARCELA NETA (393'13 m2)
-  ALINEACION INTERIOR

SUELO URBANIZABLE		SUP - NF
PROGRAMADO		SUMP - NF
LIBRE		
SUELO URBANO		
1- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	GRADO 1*	1
	GRADO 2*	2
	GRADO 3*	3
	GRADO 4*	4
2- EDIFICACION ABIERTA	CONDICIONES DE USO NIVEL A	5
	NIVEL B	6
3- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN	GRADO 1	7
	GRADO 2	8
	GRADO 3	9
4- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	GRADO 1	10
	GRADO 2	11
	GRADO 3	12
	GRADO 4	13
5- INDUSTRIAL	GRADO 1	14
	GRADO 2	15
	GRADO 3	16
6- TERCIARIO - Nº MAXIMO DE PLANTAS (I, II, III - INCLUIDA PLANTA BAJA)	GRADO 1	17
	GRADO 2	18
7- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	EDUCATIVO	19
	SOCIOCULTURAL	20
	RECREO	21
	SANITARIO-ASISTENCIAL	22
	DEPORTIVO	23
	PUBLICO - ADMINISTRATIVO	24
SERVICIOS URBANOS	25	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	26	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		
SISTEMA LOCAL		
AREA DE JUEGO		
AREAS AJORNADAS		
PARQUE URBANO		
AREAS PUBLICAS		
SISTEMA GENERAL		
AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO O UNIDADES DE EJECUCION (EDIFICACIONES DE PLANTA DE HOMER Y OTRAS)		
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION		
IDENTIFICACION DE EDIFICIOS CATALOGADO		
L		
A		

## MODIFICACION PUNTUAL DEL POGU EN CALLE PINO MARITIMO Nº33 DE URBANIZACION PINARES DE OROMANA



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCAIRA DE GUADAIRA

POSICION DE LA EDIFICACION

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

PLANO 4    ESCALA 1:500    12556/2015 URUP    IMPRIMIR FORMATO A3

