



INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES, OBJETIVO Y JUSTIFICACION
2. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO
3. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ATU
 - 3.1 Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.
 - 3.2 Sistemas generales adscritos a la actuación.
 - 3.3 Sistemas locales a incluir en la actuación.
 - 3.4 Criterios para la ordenación urbanística detallada.
 - 3.5 Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación
 - 3.6 Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados
 - 3.7 Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística
4. CONSIDERACION FINAL

II. PLANOS

- P.01. SITUACION
- P.02. ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL VIGENTE
- P.03. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO Y CRITERIOS DE ORDENACION





I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES, OBJETIVO Y JUSTIFICACION

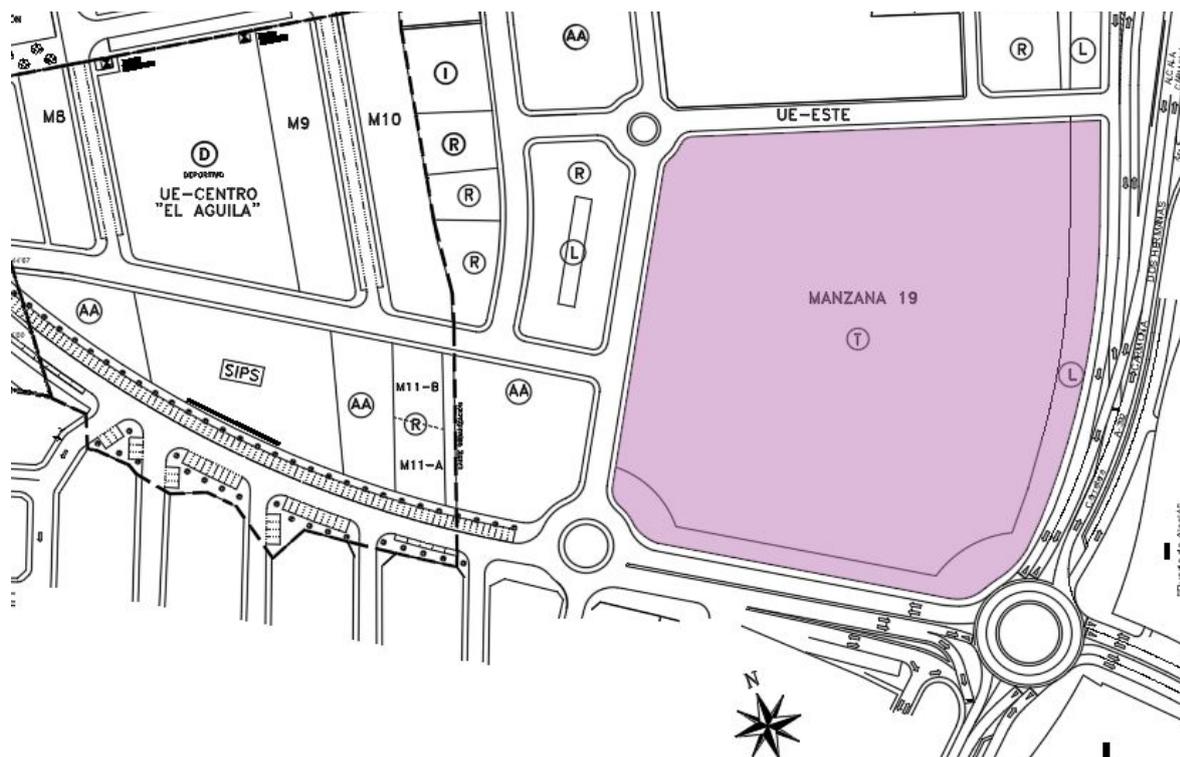
El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente 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.

El PGOU vigente, delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUP-R1 "Montecarmelo", con una superficie total de 16,04 Has, atribuyendo la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa pública y programándolo para el Primer Cuatrienio.

En fecha 13 de diciembre de 1.999, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la aprobación definitiva de la primera Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del citado sector, de forma que el 6 de abril de 2.001, la Corporación Municipal en Pleno, aprobó definitivamente el Plan Parcial que determina la ordenación pormenorizada del SUP-R1, quedando dividido en cuatro Unidades de Ejecución: UE-Este, UE-Centro El Aguila, UE-Centro Pablo VI y UE-Oeste.

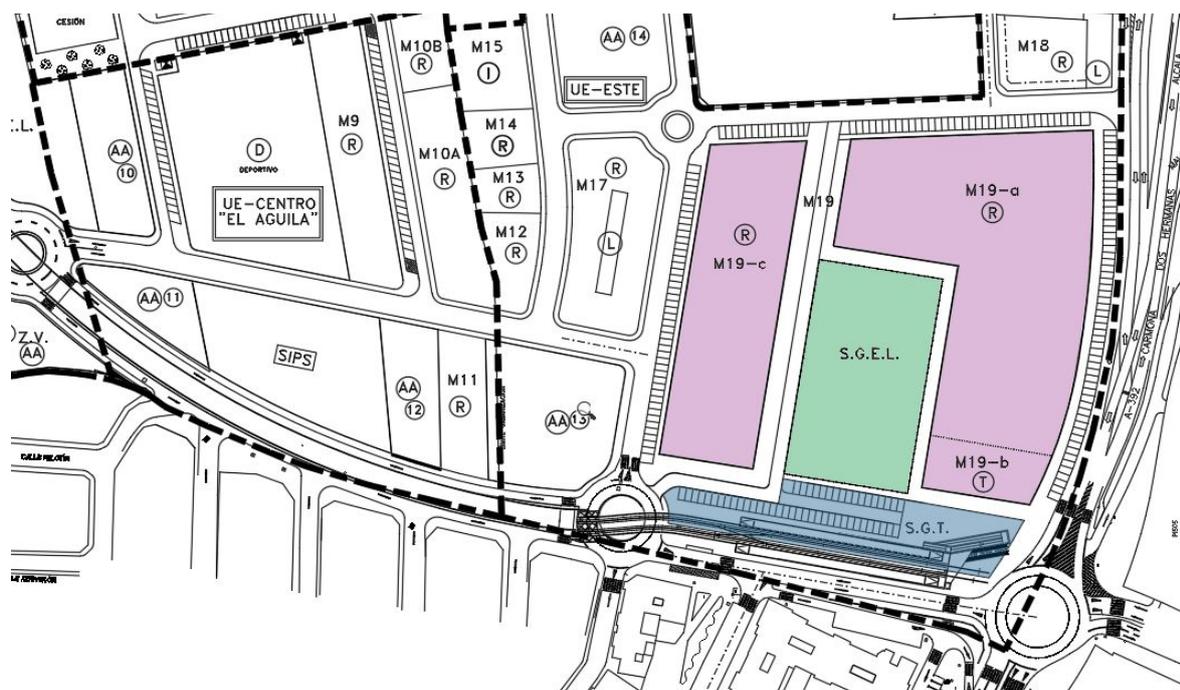
En el ámbito de la Unidad de Ejecución Este se delimita la manzana nº 19 (M-19), con una superficie de 26.000 m², calificada con uso Terciario, donde se pretende la ejecución de una gran superficie comercial:



Asimismo, el Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones del propio PGOU, prevé en el interior del Sector, la ejecución de un "eje viario que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avenida de Malasmañanas y Los Claveles" y que forma parte de la ronda urbana interior de conexión de la A-92 con la N-334, que discurre transversalmente por el Sector de Oeste a Este.

En este sentido, y dado que la conexión de la Línea 1 Interurbana-Metro de Sevilla y Alcalá de Guadaíra, plantea el trazado del tramo final de la misma sobre el citado viario estructurante, en sesión celebrada el fecha 31 de enero de 2008, el Pleno del ayuntamiento acuerda la aprobación definitiva de la primera innovación del Plan Parcial del sector, entre cuyas modificaciones plantea:

- Incrementar la sección de la ronda intermedia para el apoyo de la plataforma del Metro,
- Reordenar la M-19 de la UE-Este (desarrollada y urbanizada), donde no ha llegado a ejecutarse el centro comercial inicialmente previsto por motivos de estricta oportunidad, resultando un vacío en dicha manzana que precisa un adecuado tratamiento habida cuenta su estratégica situación a la entrada del núcleo urbano desde la A-92 en la zona de Montecarmelo, para la implantación de un uso residencial, siempre y cuando se garantice el mayor número posible de viviendas protegidas y se incorpore un sistema general de transportes (SGT) para dar cabida a la estación terminal de la línea del tranvía.



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, en base a los antecedentes expuestos, el sector SUP-R1 como Suelo Urbanizable Ordenado, quedando incluidos en el **sector SUO-6**, cuya ordenación queda establecida en el Plan Parcial vigente, manteniendo, por tanto, la delimitación de las cuatro unidades de ejecución previstas, de las cuales, la UE-Oeste cuenta con proyectos de urbanización y reparcelación aprobados, y las obras en avanzado estado de ejecución, mientras que el resto de Unidades de Ejecución han completado su desarrollo urbanístico.

Con fecha 7 de septiembre de 2022, la entidad TUPISO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., titular de la manzana M-19, actualmente sin edificar, presenta escrito en el que solicita la modificación de la



ordenación de los referidos terrenos, para permitir la implantación de un uso comercial de tipo alimentario como motor potencial para el desarrollo de una promoción de uso residencial.

Como se ha señalado anteriormente, la Manzana M-19 se sitúa en colindancia con la estación terminal del tranvía, siendo interés municipal, la adquisición de suelo para la ampliación de este sistema general de transportes que permita la ubicación de un intercambiador modal, instalación de vital importancia en la estructuración de una estrategia de movilidad, en cuanto facilita a los viajeros el cambio de un modo de transporte a otro, haciendo posible coordinar los viajes con los modos disponibles que más se ajusten a sus necesidades, contribuyendo, por tanto, a la mejora de la ciudad existente.



Visto lo cual, conforme a lo previsto en el art. 27 de la LISTA sobre "Actuaciones de mejora urbana":

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

En virtud del art. 25.2 de la LISTA, y dado que la Disposición Transitoria Segunda de la ley establece que podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano aunque no se



encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana, procede la tramitación de una **propuesta de delimitación** que defina las bases para su desarrollo y ejecución para su posterior delimitación y ordenación detallada mediante un Estudio de Ordenación.

El documento de propuesta de delimitación fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local celebrada el 10 de febrero de 2023, sometiéndose el referido acuerdo a un período de información pública de 1 mes mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 73 de 30 de marzo de 2023).

Durante dicho período, la entidad TUPISO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., presenta escrito en el que formula una serie de alegaciones, que han sido informadas por los servicios técnicos municipales, con fecha 19 de julio de 2023, estimándose parcialmente la alegación PRIMERA en el sentido señalado en el mismo, por lo que procede la redacción de un nuevo documento para aprobación definitiva.

2.- DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO

La delimitación preliminar de la presente Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU/R2 "Montecarmelo"), con una superficie de 26.000 m²s, se refleja en el plano P.03 del presente documento, donde se recogen los límites orientativos de los suelos a ordenar mediante el correspondiente Estudio de Ordenación, incluyendo:

- **Parcela de titularidad privada** objeto de la reordenación, en c/ Bélgica, nº 2, referencia catastral 9570401TG4397S0001EK, actualmente clasificada como suelo urbano y con la siguiente calificación urbanística:

| Uso | Superficie | Edificabilidad | Viviendas |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| Residencial Protegido | 8.405 m ² | 20.391 m ² t | 162 |
| Residencial Libre | 4.605 m ² | 3.600 m ² t | 33 |
| Terciario | 920 m ² | 2.009 m ² t | --- |
| Sistema General de Espacios Libres | 4.000 m ² | --- | --- |
| Sistema General de Transportes | 2.760 m ² | --- | --- |
| Viario | 5.310 m ² | --- | --- |
| TOTAL | 26.000 m ² | 26.000 m ² t | 195 |

- **Viario público perimetral**, conforme al art. 47.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias, debiendo quedar indubitablemente definido en el Estudio de Ordenación.
- **Parte del SGEL-7**, clasificado como suelo rústico, que se configura como un suelo de reserva destinado a SGEL a adscribir al "suelo urbanizable no sectorizado", en cuya superficie se relocalizará los 4.000 m² de Sistema General de Espacios Libres interior existente en la M-19, para permitir la ampliación del Sistema General de Transportes para albergar el intercambiador modal.



3.- BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ATU-MU/R2 "M19 MONTECARMELO"

3.1.- Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

Los suelos afectados por la presente propuesta de delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística se sitúan, como se ha señalado, en el ámbito de la Unidad de Ejecución Este del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo".

El objetivo principal de la Actuación de Transformación Urbanística es la reordenación de la manzana para permitir la implantación de una actividad comercial de tipo alimentario y la ubicación del intercambiador modal, incrementándose alguna de las determinaciones para permitir el desarrollo de promociones inmobiliarias coherentes, de acuerdo a lo siguiente:

- Conforme al actual reparto de edificabilidades por uso pormenorizado, resulta que a cada vivienda protegida le corresponde una superficie construida de 125,87 m²t, lo cual implica que parte de la misma no podrá materializarse dado el límite superficial legal de 90 m²t útil.

En este sentido, se propone incrementar el número de VP hasta un máximo de 190 viviendas, que permita la ejecución de distintas tipologías y tamaños que pueda requerir el mercado, siendo el Estudio de Ordenación el que finalmente concrete las unidades de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Por el contrario, respecto de la vivienda libre, a cada una le corresponden 109,09 m²t, que se considera insuficiente para el desarrollo de una promoción colectiva de estas características, proponiéndose incrementar hasta un máximo de 140 m²t, siendo el Estudio de Ordenación el que finalmente concrete la edificabilidad prevista para este uso.

- En cuanto a la edificabilidad destinada al uso Terciario, se propone su incremento de los 2.009 m²t actuales a 2.500 m²t, que es la superficie demandada para implantaciones comerciales de tipo alimentario.

Visto lo cual, el reparto de edificabilidad y número de viviendas máximo entre usos pormenorizados permitidos, y cuyo valor definitivo se concertará en el Estudio de Ordenación del ámbito resulta:

| Uso | Superficie | Edificabilidad | Viviendas |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| Residencial Protegido | S/ EO | 20.391 m ² t | 190 |
| Residencial Libre | S/ EO | 4.620 m ² t | 33 |
| Terciario | S/ EO | 2.500 m ² t | --- |
| Sistema General de Transportes | 6.760 m ² | --- | --- |
| TOTAL | 26.000 m ² | 27.511 m ² t | 223 |

3.2.- Sistemas Generales adscritos a la actuación.

a) Como consecuencia de la implantación del intercambiador de transportes, el Sistema General de Espacios Libres interior de 4.000 m² se transforma para ampliar el SGT existente, por lo que el primero se relocalizará en la parte del SGEL-7 pendiente de adscribir.



Los referidos suelos, aunque "pendientes de adscribir a SUNP para su obtención" son de titularidad municipal, adquiridos por expropiación, por lo que no es necesaria su obtención ni supone ninguna carga adicional para el ATU.



b) Como consecuencia del incremento del número de viviendas:

El art. 47.3.b) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, considera que:

"b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito."

En este sentido, y dado que con el aumento de densidad máximo propuesto, 28 viviendas (sobre las 195 viviendas previstas en el planeamiento vigente), equivalentes a 67 habitantes (a razón de 2,40 hab/viv), se produce un incremento poblacional del 14,36 % (< 20%), por lo que la delimitación de la presente Actuación de Mejora Urbana no precisa implementación de Sistemas Generales de Espacios Libres.

3.3.- Sistemas locales a incluir en la actuación.

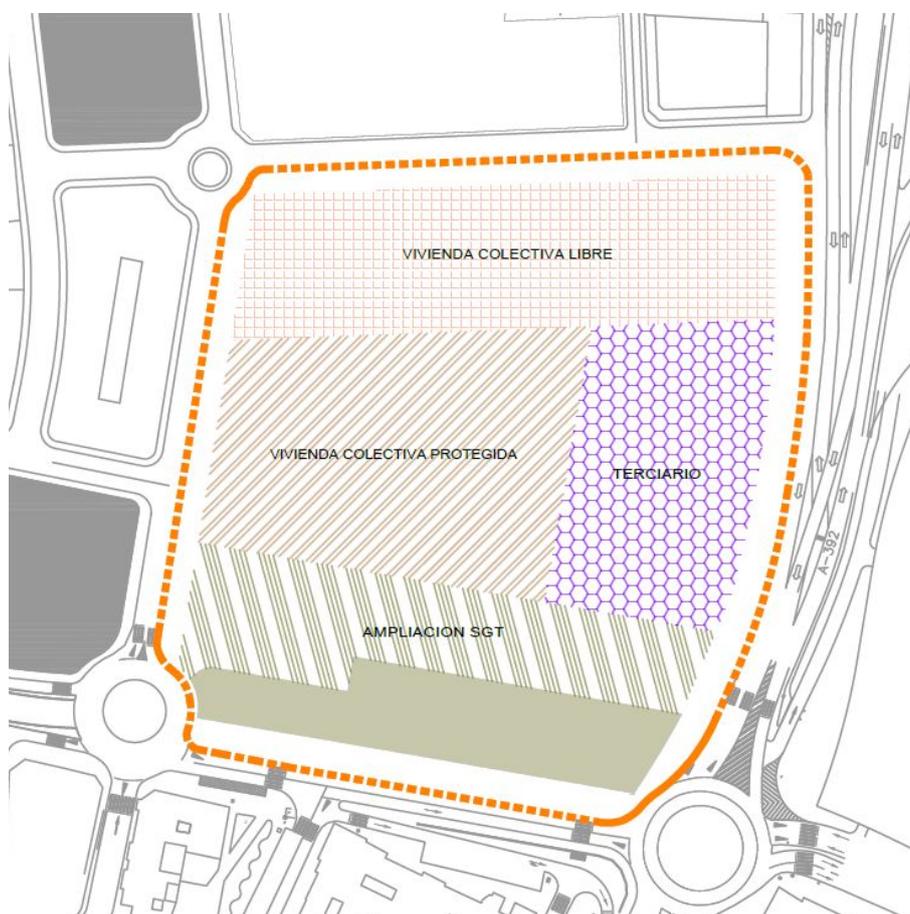
En aplicación del art. 27.1.b) del Reglamento de la LISTA, transcrito en el apartado anterior, dado que se produce un aumento de edificabilidad del 5,80 % (1.511 m²t sobre los 26.000 m²t previsto en el planeamiento vigente), la delimitación de la presente Actuación de Mejora Urbana no precisa nuevas dotaciones públicas Locales.

3.4.- Criterios para la ordenación urbanística detallada.

Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, el Estudio de Ordenación atenderá a los siguientes criterios para la reordenación de la edificabilidad lucrativa:



- Las alineaciones exteriores establecidas en el Plan Parcial vigente para la manzana, deberán mantenerse o reajustarse, en su caso, para permitir la doble banda de aparcamientos (cordón y batería) en las calles Bélgica y Gran Bretaña, manteniendo igualmente la banda en batería a la Avda. 28 de Febrero.
- El acceso a las distintas edificaciones deberá resolverse desde los viarios perimetrales de la M19, incorporando, en su caso, viarios privados en su interior.
- Deberá respetarse la altura máxima en número de plantas prevista para el ámbito, permitiéndose su ampliación en una única planta ático.
- La distribución de usos se resolverá de acuerdo al siguiente esquema:



Por último, la documentación gráfica del Estudio de Ordenación se realizará sobre base cartográfica actualizada de la M19 y su entorno inmediato, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, **y debidamente georreferenciada** (art. 85 del RG de la LISTA).

3.5.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación.

El Estudio de Ordenación deberá incluir entre los compromisos asumidos por el promotor los siguientes:

- El abono de la cantidad comprometida en el convenio suscrito con los titulares del suelo, según texto aprobado por el pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (Expte.



el ámbito, no permitiéndose la ocupación o utilización de esta última hasta tanto se finalice la urbanización comprometida.

3.6.- Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

Conforme a lo señalado en el art. 28.a) de la LISTA sobre "Deberes de las actuaciones de mejora", es un deber vinculado a estas promociones, cuando proceda:

"a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico".

En este sentido, y dado que se incrementa el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigna a la M19, procederá la cesión al ayuntamiento por el referido concepto en función del incremento que resulte de acuerdo a las determinaciones del Estudio de Ordenación a tramitar.

3.7.- Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística

1ª.- **Carácter público o privado:** PRIVADO

2ª.- **Modalidad de gestión prevista:** DIRECTA

3ª.- **Plazos de ejecución:** Se estima un plazo para la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de 18 meses desde el acuerdo de aprobación inicial.

Se establecen como plazos de ejecución de la actuación los previstos en el art. 186.3 c) y d) de las NNUU:

"c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia".

4ª.- **Costes de urbanización:** Atendiendo a los módulos previstos en la ordenanza fiscal del ICIO vigente, se estima un presupuesto de ejecución material de 885.000 €, con el siguiente desglose:

| | |
|---------------------------|-----------|
| PEM SGEL (115 €/m2)..... | 460.000 € |
| PEM VIARIO (75 €/m2)..... | 425.000 € |

4.- CONSIDERACION FINAL

El Estudio de Ordenación, que establecerá la ordenación urbanística detallada y delimitará el ámbito, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de un año a contar desde la resolución de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística.

El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





II. PLANOS

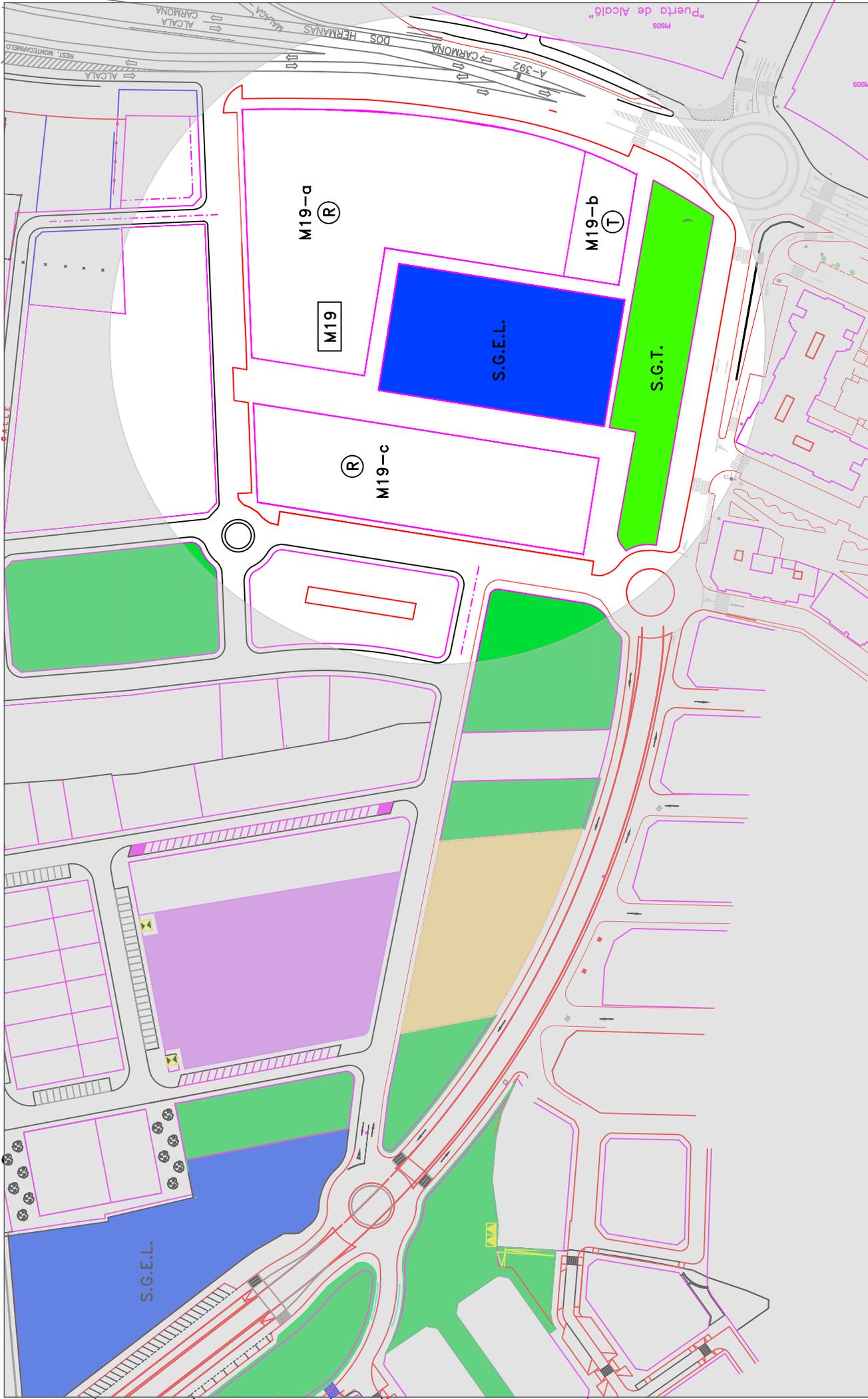
P.01. SITUACION

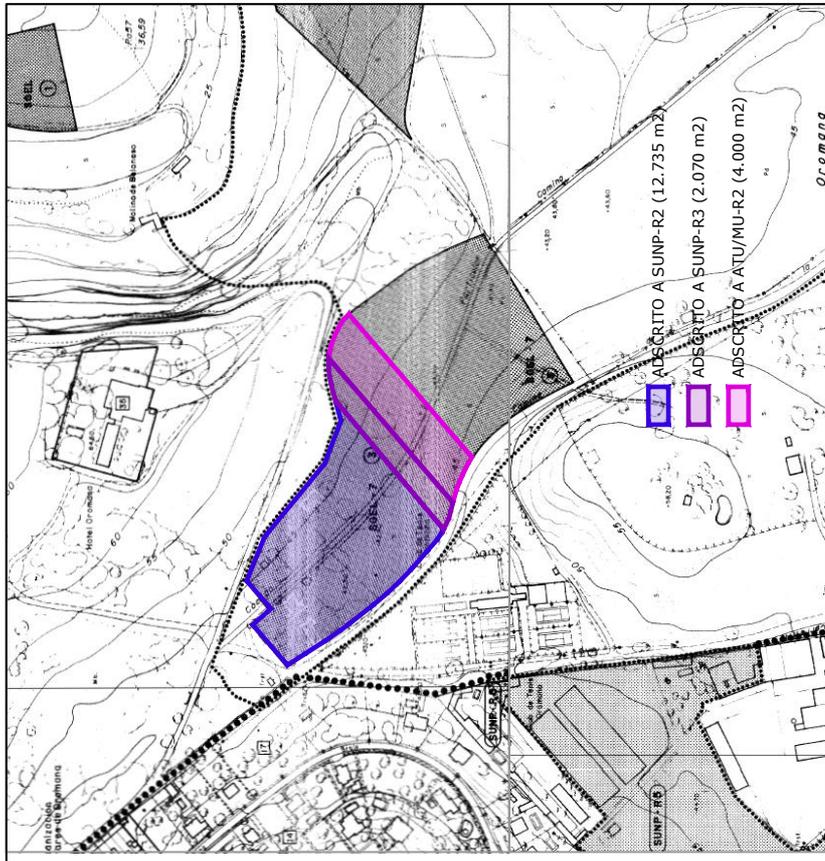
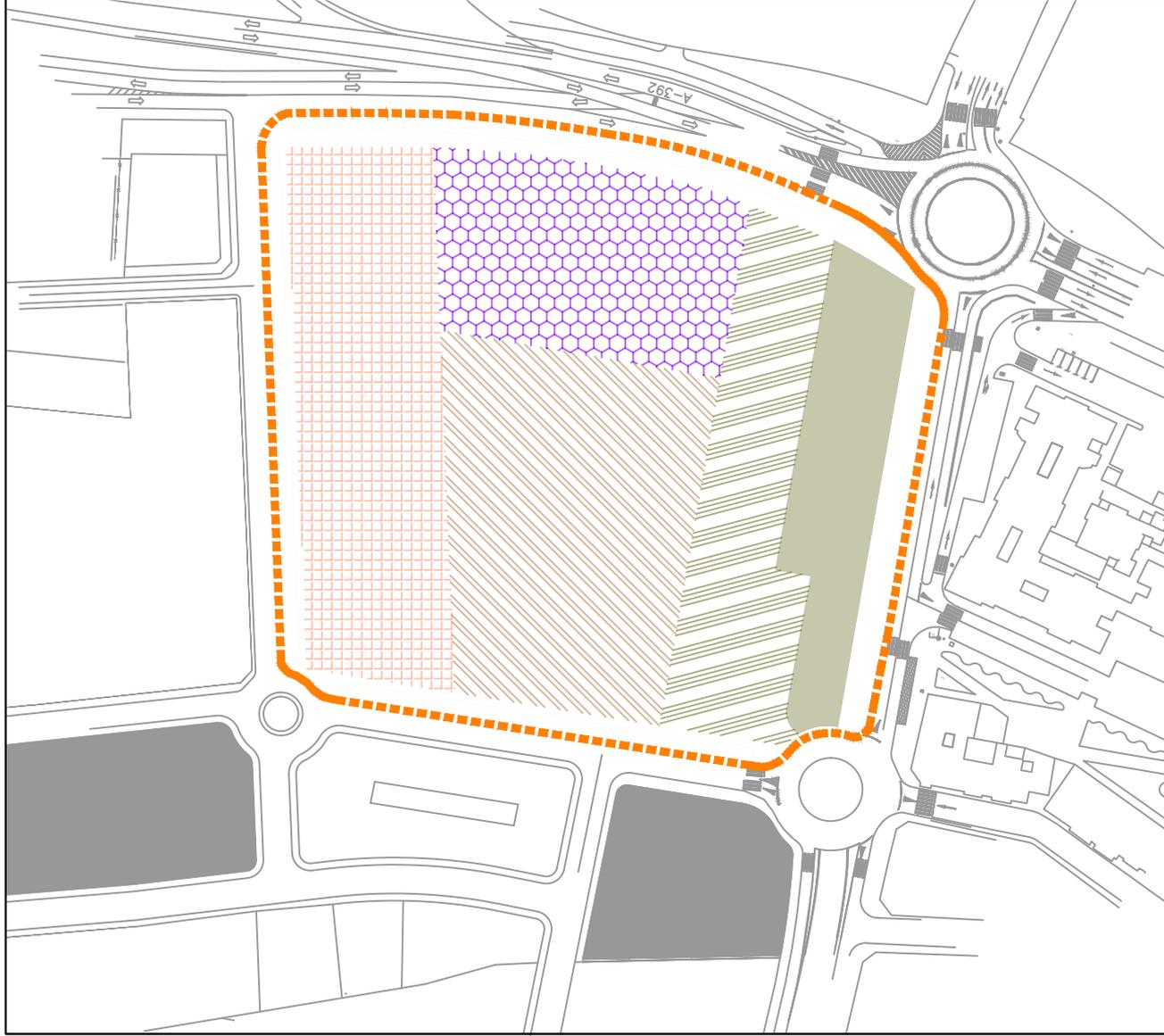
P.02. ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL VIGENTE

P.03. DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO









RELOCALIZACION SGEI INTERIOR

DISTRIBUCION DE USOS

-  VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
-  VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
-  Terciario
-  AMPLIACION SGT
-  DELIMITACION PRELIMINAR ATU-MU/R2

