



Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 16 de Enero de 2014.

En Alcalá de Guadaíra
El secretario general
(documento firmado electrónicamente al margen)
Fernando Manuel Gómez Rincón

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN AVENIDA DEL AGUILA (BARRIO SAN MIGUEL - EL CASTILLO).

INDICE.-

A.- MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Base jurídica de la actuación propuesta
 - 2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
 - 2.2. Normas Urbanísticas del PGOU
3. Objetivo y justificación del Estudio de Detalle.
4. Superficies afectadas y ordenación de volúmenes.
5. Justificación del cumplimiento del art. 15 de la LOUA

B.- PLANOS

- 1.- Plano de situación y emplazamiento.
- 2.- Estado actual s/ PGOU 94. Calificación del suelo, alineaciones y alturas. 1/500
- 3.- Estado modificado s/ ED. Calificación del suelo, alineaciones y alturas. 1/500
- 4.- Identificación de parcelas catastrales afectadas. 1/500.



A.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994, así como por el documento de adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en adelante LOUA) y sus posteriores modificaciones, aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en sesión celebrada el 16 de julio de 2.009.

A efectos de delimitar el régimen urbanístico del suelo afectado por el presente Estudio de Detalle, los terrenos afectados a ambos márgenes de la Avenida del Águila, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

En este sentido, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, ha sido seleccionado en la convocatoria de ayudas para proyectos integrales de desarrollo urbano cofinanciado por el FEDER y con cargo a la Iniciativa Urbana prevista dentro de los Programas Operativos FEDER 2007-2013, siendo el ámbito de actuación de dicho programa el barrio de San Miguel - El Castillo, San José-Coracha, y zona Centro.

Dentro del referido Programa, y una vez adjudicado el contrato de servicios correspondiente, se encuentra en fase de redacción el proyecto de *“Reurbanización de la Avenida del Águila UR-09-II COI”*, constituyendo una nueva fase en el desarrollo de la reurbanización que se está llevando a cabo del Barrio de San Miguel-El Castillo, en concordancia con las actuaciones colindantes en Calle San Fernando, Perejil y Plaza del Congreso, para la mejora de la accesibilidad y comunicación con el resto de la ciudad, y puesta en valor del monumento del Castillo.

Con idéntico objetivo de reordenación viaria para la mejora de la accesibilidad y movilidad en el Barrio de San Miguel, antecede a la presente actuación el diseño y ejecución de la glorieta junto a la Plaza del Congreso, en el entronque de la calle San Fernando y la Avda. del Águila, y a partir de ella se produce el acceso a la zona monumental, requiriendo necesariamente un acondicionamiento de esta zona, para que el viario de acceso: Avenida del Águila, en concordancia con las previas actuaciones y acorde a su condición de vía de acceso a la zona amurallada.

No obstante, a la vista de la disposición de la edificación con frente a la Avenida del Águila, es necesario, modificar las alineaciones previstas en el PGOU a la citada calle, de forma que permitan, la regularización de la calzada, el acondicionamiento y cualificación del viario tanto en su zona rodada como peatonal y la implantación de los servicios infraestructurales necesarios, si bien las alineaciones de la edificación mantendrán su carácter propio, mejorando tanto el aspecto y los servicios como la accesibilidad a la zona amurallada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incoa el expediente relativo al Estudio de Detalle de referencia, para modificar las alineaciones previstas en el PGOU para el tramo de la citada calle conforme al documento redactado con fecha 10 de julio de 2013 por la que suscribe, resultando aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con carácter ordinario el día 12 de julio de 2013.



Conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el citado expediente ha sido sometido a un trámite de información pública por un período de veinte días mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BOP nº 212 de 12 de septiembre de 2013 y en el diario El Correo de Andalucía de 19 de octubre de 2013 y su exposición en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, contado del día 21 de octubre al día 14 de noviembre de 2013. Asimismo, consta notificado individualmente el referido acuerdo municipal a los interesados que constan en el expediente, sin que se hayan presentado alegaciones al respecto.

Asimismo, una vez aprobado inicialmente, se remitió el expediente de referencia al técnico municipal responsable del **“Proyecto de Reurbanización de la Avda. del Aguila UR-09-II COI”** del que trae causa el presente Estudio de Detalle, para que, emitiera informe respecto de la conformidad de las nuevas determinaciones propuestas en el documento técnico con los objetivos del *Proyecto de Reurbanización*.

Consta informe técnico de fecha 19 de diciembre de 2013, suscrito por D. Juan Antonio Cabrera Granada, y obrante en el expediente, en el que se realizan algunas observaciones. En concreto, resulta relevante para la redacción del presente documento, lo citado en el apartado 6 del citado informe, habida cuenta que en base a las condiciones constructivas y a la disposición de la estructura de dos de las edificaciones existentes afectadas, se desprende la necesidad de modificar ligeramente las alineaciones propuestas respecto a las previstas en el documento de aprobación inicial en los frentes de las Manzanas B y C, de forma que pueda ser viable la futura demolición parcial de las edificaciones existentes afectadas y la incorporación de los terrenos que ocupan, a la dotación local viaria en consonancia con los objetivos de la intervención prevista. Es por ello se hace necesaria la redacción del presente Reformado del Estudio de Detalle, que no supone afectar a nuevos inmuebles ni titulares de los ya contemplados en el documento inicialmente aprobado.

2.- BASE JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

2.1.- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”*



2.2 .- Normas Urbanísticas del PGOU.

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

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente mediante sendas Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo y 6 de julio de 1.994.
- En el ámbito del presente Estudio de Detalle se tramitó la Modificación Puntual del PGOU en la Barriada El Castillo (exp 9P/98), aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario de 16 de marzo de 2.000.
- 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 apartado primero del art. 364 de las NNUU del PGOU vigente establece:

“1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y, entre tanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes”.

Es por ello, por lo que se justifica el desarrollo de la actuación mediante un Estudio de Detalle, que permite realizar las modificaciones necesarias para obtener el resultado propuesto.

3.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, en virtud del art. 15 de la LOUA y amparado en el art. 364 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Guadaíra, por el cual pueden ser modificadas las alineaciones y rasantes de la red viaria a través de dicho instrumento, se plantea para dar viabilidad al proyecto de reurbanización citado en los antecedentes, con un objetivo principal:

- Reajuste de alineaciones de las parcelas situadas en los números 2, 3, 4 de la calle Avenida del Águila, así como de las parcelas situadas en C/ Fuentes 2, C/ Fortaleza 1. y C/ Trovador 2 en los frentes traseros o laterales a la misma Avenida del Águila.

Asimismo, debe indicarse que el proyecto de Reurbanización actualmente en redacción, y del que trae causa la tramitación del presente documento, afecta a otras parcelas, que según datos catastrales son de titularidad privada, pero que ya constan calificadas como Dotaciones locales, y en consecuencia están afectas a su destino como dotaciones de titularidad pública conforme al planeamiento de aplicación, sin que conste hasta la fecha expediente de gestión correspondiente para la obtención de los terrenos, siendo el caso de:

- Avenida del Águila nº 11, parcela íntegramente calificada con la *Ordenanza 7- PU de Equipamiento Público Administrativo*, cuya edificación es totalmente incompatible con el planeamiento vigente.
- Parte del inmueble sito en la parcela de Avenida del Águila nº 28, cuyo patio delantero está localizado sobre terrenos calificados como viario público, siendo la línea de la fachada de la edificación de una planta existente la alineación oficial, límite entre el viario y la ordenanza 4-4º.



4.- SUPERFICIES AFECTADAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La afección por el establecimiento de nuevas alineaciones se analizan para cada una de las manzanas según lo siguiente:

➤ **MANZANA A .- Avenida del Águila 2 y 4.**

Determinaciones según PGOU vigente:

- Calificación Urbanística: Mantenimiento de la Edificación. Ordenanza 4, grado 4.
- Altura Máxima :II plantas (B+1).

La superficie afectada por la nueva alineación es de **34,05m²** , superficie que pasará a formar parte de la Dotación Local Viaria, conforme a las nuevas alineaciones fijadas por el presente Estudio de Detalle.

La superficie afectada, según datos catastrales es de titularidad pública, constando sobre la misma, elementos construidos según lo siguiente:



Sobre la mayor parte de los terrenos afectados, (28,39m²) se encuentra edificado un cerramiento de ladrillo visto rematado con reja y puerta metálica, hasta una altura aproximada de 2 metros, que delimita una zona de patio delantero de acceso a la vivienda existente.

Sin perjuicio de las circunstancias anteriores, la nueva alineación fijada por el Estudio de Detalle, coincidirá con la actual línea de fachada de la edificación residencial.



Las parcelas catastrales e inmuebles afectados en la denominada *Manzana A*, son los siguientes:

C/ Avenida del
Águila N^o 2.
A-1

- Referencia Catastral: 7158202TG4375N0001EF
- Titular Catastral: Concepcion Guerra Benitez
- Superficie catastral total: 122m²s
- Superficie edificada s/catastro: 72 m² t
- Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **0 m²s**

OBSERVACIONES: La zona de patio delantero vinculada a la edificación existente, cuyo mantenimiento es incompatible con la nueva ordenación, se encuentra fuera de los límites de esta parcela catastral.



-
- C/ Avenida del Águila Nº 4.
A-2
- Referencia Catastral: 7158201TG4375N0001JF
 - Titular Catastral: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.
 - Superficie catastral total: 9m²s.
 - Superficie edificada s/catastro: 15 m² t -no se corresponde con la realidad actual, ya que no se observa construcción alguna-
 - Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **9 m²s**

OBSERVACIONES: La zona de patio delantero vinculada a la vivienda del nº2 ocupa 3,35m2 de esta parcela catastral.

➤ **MANZANA B .- Manzana de Avda del Águila entre C/ Fuentes y C/ Fortaleza.**

Determinaciones según PGOU vigente:

- Calificación Urbanística: Mantenimiento de la Edificación. Ordenanza 4, grado 4.
- Altura Máxima : I planta .

La superficie afectada por la nueva alineación en esta manzana es de **173,92 m2**, superficie que pasará a formar parte de la Dotación Local Viaria, conforme a las nuevas alineaciones fijadas por el presente Estudio de Detalle, y constituida por tres parcelas catastrales según lo siguiente:

-
- C/ Fuentes nº2
esquina Avenida del Águila.
B-1
- Referencia Catastral: 7159905TG4375N
 - Titular Catastral: Dolores Cardoso Postales, José Antonio Melero Cardoso, Francisco Javier Melero Cardoso, y M^a Desiree Melero Cardoso. No consta registral.
 - Superficie catastral total: 82m²s.
 - Superficie edificada s/catastro: 63 m² t
 - Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **82 m²s**
 - Parcela afectada en su totalidad.



Vista de la edificación existente en C/
Fuentes esquina Avenida del Águila.

-
- C/ Avenida del Águila
Nº 3.
B-2
- Referencia Catastral: 7159904TG4375N
 - Titular Catastral: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra. No consta registral.
 - Superficie catastral total: 96m²s
 - Superficie edificada s/catastro: 95 m² t
 - Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **72,98 m²s**
 - Superficie parcela resultante E.D : 23,02 m²s



Vista de la edificación existente

*C/ Fortaleza nº1
esquina Avenida del
Águila.
B-3*

- Referencia Catastral: 7159903TG4375N
- Titular Catastral: Rosario Carrasco Flores.
- Superficie catastral total: 36m²s.
- Superficie edificada s/catastro: 32 m²t
- Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **18,94 m²s.**
- Superficie parcela resultante E.D: 17,06 m2



Vista de la edificación existente. Esquina Calle Fortaleza nº1 con Avenida del Águila.

➤ **MANZANA C .- Esquina de Calle Trovador con Avenida de Águila.**

Determinaciones según PGOU vigente:

- Calificación Urbanística: Mantenimiento de la Edificación. Ordenanza 4, grado 4.
- Altura Máxima :I planta.

La superficie afectada que pasa a formar parte de la Dotación Local Viaria, conforme a las nuevas alineaciones fijadas por el Estudio de Detalle en esta manzana es de **28,16 m2**, afectando a una única parcela catastral:

*C/ Trovador 2
esquina Avenida
del Águila.*

- Referencia Catastral: 7159304TG4375N
- Titular Catastral: José Aguilar Antunez
- Superficie catastral total: 61m²s.
- Superficie edificada s/catastro: 62 m²t -no se corresponde con la realidad actual -



- Superficie catastral afectada retranqueo por nueva alineación: **28,16 m²s.**
- Superficie parcela resultante E.D: 32,84 m²s.



Vista de la edificación en ruina existente.
Esquina C/ Trovador con Avda del Águila.

5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LOUA

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad el reajuste de las alineaciones que para la Avenida del Águila establece el PGOU (art. 15.1.b), manteniendo el resto de determinaciones aplicables para el mismo, sin que se produzca incremento del aprovechamiento inicial (art. 15.2.b) y, en cualquier caso, mejorando la funcionalidad de la red viaria, con un incremento de la superficie de suelo con destino dotacional público (art. 15.2.e).

En el grado 4 de la ordenanza de aplicación, la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en cada caso concreto, en función de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (I y II plantas), por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

De acuerdo con lo anterior, las determinaciones iniciales y resultantes para las manzanas A, B y C afectadas, tras el presente Estudio de Detalle serían las siguientes:

MANZANA	Determinaciones según PGOU 94			Determinaciones según ESTUDIO DE DETALLE			
	SUPERFICIE SUELO	ALTURA	EDIFICABILIDAD	SUPERFIC. AFECTADA	SUPERF. MANZANA FINAL	ALTURA	EDIFICABILIDAD
Manz. A	156,05 m ² s	II	312, 10m ^{2t}	-34,05 m ² s	122m ² s	II	244m ^{2t}
Manz. B	214 m ² s	I	214 m ^{2t}	-173,92 m ² s	40,08 m ² s	I	40,08 m ^{2t}
Manz. C	61 m ² s	I	61 m ^{2t}	-28,16 m ² s	32,84m ² s	I	32,84m ^{2t}
TOTAL	431 m²s		587 m^{2t}	236,13m²s	194,92 m²s		316,92 m^{2t}



Las nuevas determinaciones no conllevan un incremento del aprovechamiento urbanístico previsto en el PGOU, quedando las determinaciones de aplicación para cada una de las parcelas afectadas, según los siguientes cuadros comparativos:

DETERMINACIONES SEGÚN PGOU .							
MANZANA		Parcela Catastral Dirección	Ordenanza	Alineaciones	SUPERF. SUELO	ALTURA	EDIFICABILIDAD
Manzana A	A1	7158202TG4375N0001EF. Avda Águila 2.	4-4º	S/ Plano 2 ED	122 m ² s	II	244 m ^{2t}
	A2	7158201TG4375N0001JF. Avda Águila 4.	4-4º	S/ Plano 2 ED	9 m ² s	II	18 m ^{2t}
	A3	Avda Águila 2. Parte del patio delantero vivienda.	4-4º	S/ Plano ED	25,05 m ² s	II	50,10 m ^{2t}
Manzana B	B1	7159905tG4375N C/ Fuentes 2.	4-4º	S/ Plano 2 ED	82 m ² s	I	82 m ^{2t}
	B2	7159904TG4375N Avda Águila 3.	4-4º	S/ Plano 2 ED	96m ² s	I	96m ^{2t}
	B3	7159903TG4375N C/ Fortaleza 1.	4-4º	S/ Plano 2 ED	36m ² s	I	36 m ^{2t}
Manzana C	C	7159304TG4375N C/ Trovador 2	4-4º	S/ Plano 2 ED	61m ² s	I	61m ^{2T}
TOTAL			4-4º		431,05 m²s	I y II	587,10m^{2t}
DETERMINACIONES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.							
MANZANA		Parcela Catastral Dirección	Ordenanza	Alineaciones	SUPERFICIE SUELO	ALTURA	EDIFICABILIDAD
Manzana A	A1*	7158202TG4375N0001EF. Avda Águila 2.	4-4º	S/ Plano 3 ED	122m ² s	II	244m ^{2t}
	A2*	7158201TG4375N0001JF. Avda Águila 4.	VIARIO PUBLICO	S/ Plano 3 ED	9 m²s	-	0
	A3*	Avenida del Águila 2, parte patio delantero vivienda .	VIARIO PUBLICO	S/ Plano 3 ED	25,05 m²s	-	0
Manzana B	B1*	7159905tG4375N C/ Fuentes 2.	VIARIO PUBLICO	S/ Plano 3 ED	82 m²s	-	0
	B2*	7159904TG4375N Avda Águila 3.	4-4º	S/ Plano 3 ED	23,02 m ² s	I	23,02 m ^{2t}
			VIARIO PUBLICO		72,98 m²s	-	0
B3*	7159903TG4375N C/ Fortaleza 1.	4-4º	S/ Plano 3 ED	17,06 m ² s	I	17,06 m ^{2t}	
		VIARIO PUBLICO		18,94 m²s	-	-	
Manzana C	C*	7159304TG4375N C/ Trovador 2	4-4º	S/ Plano 3 ED	32,84 m ² s	I	32,84m ^{2T}
			VIARIO PUBLICO		28,16 m²s		
TOTAL			4-4º y VIARIO PÚBLICO		194,92 m²s +236,13m²s (viario)	I y II	316,92m^{2t}



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

5924/2013
URED – RO

En todo caso, las superficies descritas podrán concretarse con motivo de la solicitud de las correspondientes licencias de obras, en base a la medición exacta de los solares resultantes anteriormente descritos, manteniendo en todo caso el coeficiente de edificabilidad ($2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para la manzana A; $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para las manzanas B y C), ocupación (100%) y número de plantas (2 plantas para la manzana A, y 1 planta para las manzanas B y C) fijadas por el PGOU.

Del mismo modo, y respecto de las superficies destinadas a dotaciones públicas, con la nueva alineación establecida en las fincas señaladas, se estima que una superficie de $236,13 \text{ m}^2$ de suelo, pasan de su actual uso residencial, a un uso dotacional: viario público.

B.- PLANOS.

Al presente documento se adjuntan los siguientes planos:

- 1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- ESTADO ACTUAL S/ PGOU 94. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y ALTURAS. 1/500
- 3.- ESTADO MODIFICADO S/ ED. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y ALTURAS. 1/500
- 4.- IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS. 1/500.

En Alcalá de Guadaíra, a 9 de enero de 2014.

LA ARQUITECTA DE LA OFICINA TÉCNICA.

Olalla Rodríguez Carrascosa.