



**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL**

---

=====

**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ LA REAL**

=====

**ARQUI3 ARQUITECTURA Y URBANISMO S. L. P.  
NOVIEMBRE 2008**



=====

**ÍNDICE GENERAL**

=====

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, referida al grado de aplicación de la ordenanza 5 en la UE SA-5 de Santa Ana está compuesta por los siguientes documentos:

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
  - 1.- ANTECEDENTES.-
  - 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-
  - 3.- OBJETIVOS.-
  - 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-
  - 5.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN.-
  - 6.- TRAMITACIÓN.-
  
- II. PLANO DE INFORMACIÓN.
  - SA-1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE SANTA ANA.
  
- III. PLANO DE ORDENACIÓN.
  - SA-1.3 (M) CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE SANTA ANA.

=====

**I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.-**

=====

## 1.- ANTECEDENTES.-

=====

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, publicándose en el BOJA nº 46 del 29 de marzo de 2006 la Resolución de aprobación definitiva.

Posteriormente, se ha aprobado definitivamente en Pleno el 12 de julio de 2007 la Modificación nº 1 del PGOU de Alcalá la Real.

En el transcurso de la aplicación del PGOU se ha detectado la falta de adecuación de algunos parámetros urbanísticos a los objetivos perseguidos, que afecta a la unidad de ejecución UE SA-5 de Santa Ana. Esta falta de adecuación estriba en que la superficie de los solares que el Ayuntamiento ha enajenado, son inferiores a la parcela mínima especificada en el grado asignado a dicha unidad de ejecución. Por otra parte la edificabilidad asignada al sector está en gran parte, agotada por las edificaciones existentes y consolidadas. También se tiene en consideración, la adaptación de los viales y zona verde prevista, al trazado de dos conducciones de gas de media y alta presión.

El presente documento se redacta para que sirva de soporte en el trámite de la modificación del PGOU que a continuación se expone y justifica.

**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

La ficha de la unidad de ejecución UE SA-5 vigente es la siguiente:

PLANO Nº SA-2.3		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº SA5	
OBJETIVOS: *Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública	Pág. 5 de 13
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio.	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ): 93.095	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 39.242	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: 5.- Industrial. Grado 3º, pudiendo adosarse a la alineación exterior.	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242	
	CESIONES:	Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario. Tampoco se determina cesión de aprovechamiento dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento.	

El presente trabajo se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real a **arquí3 ARQUITECTURA Y URBANISMO. S. L. P.**, con domicilio en c/ Gral. Delgado Serrano, 8 – 2º B, 23600 Martos (Jaén), teléfono/fax 953550926, e-mail [LM56@coajaen.org](mailto:LM56@coajaen.org).

Se redacta bajo la supervisión de D. José Luis Hidalgo Cano, Ingeniero Industrial, Municipal y D. Antonio Cano Murcia, Jefe de Contratación y Urbanismo, de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

=====

La unidad de ejecución UE SA-5 está situada en el borde este del núcleo de población Santa Ana. Tiene una superficie total de 93.095 m<sup>2</sup> según la correspondiente ficha del PGOU, (actualmente, según medición topográfica tiene 93.634 m<sup>2</sup>) de las cuales 78.484 están calificadas con la ordenanza 5 grado 3º y el resto es viario. Inicialmente la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la UE SA-5 eran de propiedad municipal. Varias segregaciones y venta de terrenos realizados a particulares, no se ajustan en la actualidad a las condiciones urbanísticas establecidas en la ordenanza 5 grado 3º, que actualmente es de aplicación, fundamentalmente en lo referente a la parcela mínima y longitud mínima del lindero frontal. Algunos de los solares segregados por el Excmo. Ayuntamiento tienen superficie inferior a los 5.000 m<sup>2</sup> y el lindero frontal es menor de 50 m. Dado que el suelo de la unidad de ejecución UE SA-5 está parcialmente consolidado, resulta que las edificaciones existentes agotan en gran parte, la edificabilidad establecida por el P.G.O.U., quedando aún parcelas sin edificar, que podrían quedar sin aprovechamiento.

La presente modificación tiene por objeto subsanar esta divergencia entre las segregaciones realizadas y la normativa prevista en el PGOU de aplicación, sustituyendo el grado 3º por las determinaciones del grado 1º, excepto el coeficiente de edificabilidad, que en la UE SA-5, se aplicará un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, obteniendo de este modo una mejor coherencia de los parámetros urbanísticos a la realidad existente. Se ha adoptado por fijar la edificabilidad neta, con el fin de evitar, que los crecimientos de las instalaciones existentes, continúen agotando la edificabilidad de la unidad de ejecución, en perjuicio de los solares sin edificar.

Por último se modifica el trazado viario, y las alineaciones existentes, con objeto de hacerlo compatible con las condiciones de protección de las canalizaciones de gas existentes, que cruzan la unidad de ejecución.

### 3. OBJETIVOS.-

Se trata de eliminar los desajustes existentes entre los solares segregados y la Normativa del P.G.O.U. vigente, aplicable en el ámbito de la UE SA-5 en lo que a parcela mínima y ancho del lindero frontal se refiere, con objeto de posibilitar que la reparcelación prevista en el PGOU se pueda llevar a cabo de acuerdo con las pretensiones municipales, puestas de manifiesto en la venta de los terrenos. Al mismo tiempo se trata de adecuar las condiciones urbanísticas de los solares al grado que corresponde según la consolidación de la unidad de ejecución.

Pág. 7 de 13

### 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

La modificación del PGOU de Alcalá la Real, se concreta en:

1.- Rectificación de la ficha de la unidad de ejecución UE SA-5, sustituyendo el grado 3º por el grado 1º, con coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en el capítulo 12. Sección 2º del PGOU.

La ficha de la Unidad de Ejecución SA-5 queda de la siguiente forma:

PLANO Nº SA-1.3 (M)		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº SA5	
OBJETIVOS:			
*Ampliar la oferta de suelo industrial y completar la urbanización de calles existentes.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Estudio de detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio.
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	93.634	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 67.836
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: 5.- Industrial. Grado 1º. Coeficiente edificabilidad sobre parcela neta 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 67.836
	CESIONES:	No se determina cesión de aprovechamiento, dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento. Además del suelo para viales, se <b>cederá suelo para dotaciones, en proporción al aumento de edificabilidad:</b> <b>Zona verde, Parques y jardines, mínimo de 3.947 m<sup>2</sup>. (10 %)</b> <b>Otras dotaciones, mínimo 1.579 m<sup>2</sup>. (4 %)</b>	

2.- Rectificación en el plano SA-1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE SANTA ANA, sustituyendo el grado 3º por el grado 1º, en la simbología del plano que define la ordenanza y grado en la UE SA-5. También se señala la situación en donde se ubicará la zona verde y la modificación en el trazado de los viales.

Se incluye en el documento III.- PLANO DE ORDENACIÓN, la rectificación aludida.

#### 5.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN.-

La modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a su vez por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica las dos leyes anteriores y la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía. En este documento, se ha tenido en cuenta el punto 2º del artículo 36 de la LOUA, ya que aunque el aumento de edificabilidad que se establece es casi inapreciable en relación con la cuantificación total del suelo industrial previsto en el PGOU de Alcalá la Real, sin embargo, si debe tenerse en cuenta al computar las dotaciones que corresponden en proporción a la edificabilidad ampliada.

La modificación del PGOU de Alcalá la Real promovida por su Ayuntamiento está plenamente justificada, ya que el grado de aplicación actualmente en vigor en la UE SA-5, (grado 3º), es incompatible con las preexistentes segregaciones, llevadas a cabo por el propio Ayuntamiento, como titular inicial de los terrenos. Por otra parte, la reducción de las condiciones urbanísticas de parcela mínima y longitud mínima de lindero frontal



no reduce las condiciones de segregación de parcelas, sino que por el contrario amplía dichas condiciones, permitiendo una mayor oferta de tipo de solares en lo que se refiere a su superficie y ancho.

La alteración del grado de aplicación dentro de la ordenanza 5 industrial, modifica el aprovechamiento lucrativo de las parcelas. No obstante, con objeto de no sobrepasar los estándares máximos establecidos, se ha fijado un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por otra parte, teniendo en cuenta que los terrenos eran propiedad municipal y fueron enajenadas si más condicionantes que la cesión de viario, el aumento de la edificabilidad no puede inducir más que la cesión del viario necesario para posibilitar el desarrollo de la unidad de ejecución y cesión de suelo para dotaciones (zona verde y equipamiento), en la proporción en que se aumenta la edificabilidad. También se prevé la dotación de espacio para aparcamientos a razón de 0,5 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad, situándose en superficie el 50 % de éstas y el resto en el interior de las parcelas.

Inicialmente la edificabilidad asignada por el PGOU, a la UE-SA5, era de 39.242 m<sup>2</sup>, La edificabilidad, por aplicación del coeficiente de edificabilidad fijado en el presente documento es de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que aplicada a una superficie neta de parcelas de 75.373 m<sup>2</sup>, resulta una edificabilidad del sector de 67.836 m<sup>2</sup>. Lo que representa un incremento de edificabilidad de 28.594 unidades.

Por aplicación del artículo 17 apartado 2º, subapartado b), de la LOUA, el 14 % de la superficie del sector, que se destinará a dotaciones (zona verde y equipamientos), que corresponde al incremento de edificabilidad, resulta la cantidad de 3.947 m<sup>2</sup> de suelo como mínimo en parques y jardines y 1.579 m<sup>2</sup> en equipamientos.

Además al no ser los terrenos de uso residencial, no queda en el ámbito de aplicación del artículo 24 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo, que modifica el artículo 36 de la LOUA entre otros.

Por último, el aumento de edificabilidad establecido en el presente documento, no modifica de manera relevante las hipótesis de dotación de infraestructuras, previstas por el PGOU de Alcalá la Real, por lo que la dotación de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, y demás infraestructuras, se consideran satisfechas, según informe municipal, debiendo ser tenidas en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización, según los criterios del PGOU.

## 6.- TRAMITACIÓN.-

=====

La modificación del PGOU de Alcalá la Real modifica y afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, que determina las consideraciones de carácter estructural en el punto 1, apartado d) “Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado”.

Por lo tanto, la presente modificación del PGOU de Alcalá la Real afecta a la ordenación estructural, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real tiene competencias para la aprobación provisional del presente documento, una vez expuesta al público durante el plazo mínimo de un mes, tras la aprobación inicial. La aprobación definitiva de la modificación corresponde a la consejería competente en urbanismo: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Dado que la presente modificación o innovación de planeamiento, no afecta a Zonas Verdes previstas en el planeamiento aprobado, Dotaciones o Equipamientos, no será necesario requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, previo a la aprobación definitiva.

Alcalá la Real, noviembre de 2008.

LOS ARQUITECTOS REDACTORES,



FDO: JUAN V. LÓPEZ MAESTRO.

=====



JULIAN Mª. MORENO LOPEZ

=====



=====

**II.- PLANO DE INFORMACIÓN.-**

=====

SA-1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  
DE SANTA ANA. E. 1:2.000  
SITUACION URBANÍSTICA Y ESTADO ACTUAL.



=====  
**III.- PLANO DE ORDENACIÓN.-**  
=====

SA-1.3 (M) CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA  
EDIFICACIÓN DE SANTA ANA. E. 1::2.000  
MODIFICACION PARCIAL DEL PLANO SA-1.3