
**PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA
REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECU-
CIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRE-
NOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II**

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

I.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	1
II.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	2
III.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	3
	A. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO	4
	A1. ENCUADRE GEOGRÁFICO	4
	A2. RELIEVE.....	4
	A3. USOS ACTUALES	5
	A4. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO	5
	B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	7
	B1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.....	7
	B2. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	8
IV.	DOCUMENTACIÓN MODIFICADA POR EL PRESENTE DOCUMENTO	11

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.5 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000
- I.2.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.8 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN	13
II. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR	14
III. CONFORMIDAD CON LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, SUS MODIFICACIONES Y RESTO DEL MARCO LEGAL	15
IV. ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	21
V. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.....	26

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.5 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000
- O.2.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.8 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

MEMORIA INFORMATIVA

I.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento se redacta para someterlo a aprobación provisional y modifica el que fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, todo ello con la finalidad de incluir los terrenos colindantes de la Cooperativa San José Artesano, en respuesta a la estimación de la alegación presentada durante el periodo de exposición pública. Al no suponer un incremento superior al 10% de la superficie inicialmente prevista, en virtud del artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta modificación del documento no dará lugar a la repetición de los trámites de información pública y audiencia.

Este documento se refiere a la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real con la finalidad de delimitar una nueva Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, que se corresponderán en su numeración con la nº 13. Afecta a los terrenos ocupados por las empresas DERPROSA y CONDEPOLS, así como a los terrenos comprendidos en el ámbito que responde a la delimitación del APA-II según la nomenclatura del Plan General vigente en el municipio, clasificados como suelo urbano y calificados por éste como Uso Industrial.

Su objeto es la recalificación de los terrenos afectados, con la intención de adecuar el marco del planeamiento general para que sea posible el desa-

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

rollo de la unidad delimitada como área de uso residencial, así como establecer los instrumentos de planeamiento que resulten necesarios para ello. A pesar de tratarse de un suelo clasificado como urbano, éste tiene la consideración de no consolidado puesto que al demoler las edificaciones existentes de uso industrial se crea un vacío urbano que hace precisa una nueva ordenación del ámbito y la adecuación de las infraestructuras existentes para el nuevo uso.

II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Las empresas DERPROSA y CONDEPOLS llevan instaladas más de 40 años en la zona suroeste del casco urbano de Alcalá la Real, estando separadas sus instalaciones por la Avenida de Iberoamérica, eje urbano por el que se produce una de los accesos principales al núcleo urbano, desde la A-335 y la N-340, en un entorno de suelo urbano de uso industrial, que la expansión del núcleo ha ido rodeando de otras áreas donde predominan los usos residenciales en manzana cerrada y las actividades terciaria y asistencial.

Estas empresas ofrecen empleo directo a más de 350 personas, en su mayoría alcalaínos, al margen de los empleos indirectos que un centro de producción como el que constituyen las dos empresas referidas genera en el ámbito poblacional de Alcalá la Real.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

En la actualidad, y ante la posibilidad de ampliación de las líneas de producción, la dirección de ambas empresas considera como decisión más razonable la de trasladar las instalaciones al Polígono Industrial Llano de los Mazuelos, es decir, a terrenos más apropiados para usos industriales, alejándose de áreas urbanas destinadas a uso residencial. Esto, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad entre ambos usos y el detrimento de la calidad de vida en las zonas residenciales colindantes, redundaría en el beneficio de la calidad medio-ambiental del entorno, ya que se minimizan las emisiones a la atmósfera, el tráfico de vehículos pesados y la contaminación acústica.

La recalificación de los terrenos afectados para uso residencial haría viable económicamente el traslado de las instalaciones industriales, que de otra manera habría que desestimar por la falta de rentabilidad de la actuación, tal y como queda justificado en el anexo económico que se adjunta.

Todo ello es lo que justifica la conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntal que se propone.

III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Dentro del presente apartado se desarrollan los siguientes epígrafes:

- A. Información del territorio.
- B. Información urbanística.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

A. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.

A.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO.

Las instalaciones industriales de Derprosa y Condepols, así como las de la Cooperativa San José Artesano junto con los terrenos anejos que actualmente ocupan la denominada Área con Planeamiento Aprobado II del PGOU de Alcalá la Real, situados en ambas márgenes de la avenida de Iberoamérica, se extienden sobre un total de 87.072,39 m² al suroeste de la ciudad. Estos terrenos lindan con el casco urbano, con tipología y uso predominante de vivienda en manzana cerrada y usos dotacionales, tanto asistenciales como deportivos, resultando de especial relevancia urbanística la implantación del nuevo hospital en extremo noroeste de la actuación, por lo que quedan totalmente encuadrados dentro de usos ajenos y difícilmente compatibles con el industrial, lo que hace de todo punto deseable el cambio de ubicación de tales instalaciones.

A.2. RELIEVE.

Las dificultades orográficas del terreno son mínimas, existiendo una leve pendiente en sentido este-oeste, que no va a condicionar en ningún caso la ordenación urbanística propuesta, pues nos encontramos en uno de los terrenos con mejores condiciones topográficas para el desarrollo urbano, muy similar al de su entorno.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

A.3. Usos ACTUALES.

Los usos actuales del ámbito delimitado son industriales, tanto en la parcela de DERPROSA como en las de CONDEPOLS y COOPERATIVA SAN JOSÉ ARTESANO, así como el resto de los suelos de pequeños propietarios, siendo el resto de los suelos del entorno de uso residencial, dotacional y terciario.

A.4. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo objeto de la presente modificación, se encuentra encuadrado en una estructura demanial simple, con pocos propietarios, por lo que la gestión urbanística terminará resultando relativamente cómoda. La relación de las fincas afectadas, identificadas por su referencia catastral, su superficie según los datos de Catastro con indicación sobre la afección total o parcial de las mismas se recoge en el siguiente cuadro:

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Referencia catastral	TITULAR	Superficie m²	Afección modificación
7959601VG1475N0001BO	Derprosa-Condepols	29.738	Total
8058001VG1485N0001UD	Derprosa-Condepols	20.748	Total
8157003VG1485N0001SD	Sdad. Coop. Metalúrgica San José Artesano	6.728	Total
8157004VG1485N0001ZD	Derprosa-Condepols	1.310	Total
8157005VG1485N0001UD	Derprosa-Condepols	3.050	Total
8157001VG1485N0001JD	Derprosa-Condepols	5.540	Total
8357021VG1485N0001SD	Derprosa-Condepols	1.308	Total
8357044VG1485N0001RD	Derprosa-Condepols	4.863	Total
Sin referencia	Ayto. Alcalá la Real		Total
23002A068001240000RL	José Parra Narváez	354	Parcial
23002A068002020000RJ	Hermenegildo Jiménez Pérez	3.556	Parcial

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

B.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.

Las parcelas ocupadas actualmente por las instalaciones de Derprosa y Condepols colindantes con la Av. de Iberoamérica están clasificadas como suelo urbano consolidado con la calificación de industrial, siendo la ordenanza de aplicación la nº 5-industrial, grado 2º, con los parámetros siguientes:

- Uso característico el industrial, siendo compatibles los usos terciarios de comercio en categoría I (local comercial con dimensión no superior a 2.500 m²) con la limitación de que la superficie construida no supere el 15% de la total edificable. También son compatibles los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
- Parcela mínima de 1.000 m², con un frente mínimo de 25 metros.
- La edificación deberá retranquearse 5 metros con respecto a las alineaciones exteriores y los linderos, con una ocupación máxima del 70%.
- La altura máxima se fija en dos plantas (incluida la baja), con 8 metros de altura de cornisa, pudiendo superarse con las instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.
- Edificabilidad máxima de 0,70 m² techo/m² suelo.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Los terrenos incluidos en el APA-II están clasificados como suelos urbanos consolidados, sometidos a las condiciones de uso establecidas por el PGOU para el grado 2º de la Ordenanza nº5-Industrial y a las condiciones de edificación establecidas en el Estudio de Detalle correspondiente aprobado definitivamente.

B.2. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Las redes básicas que se recogen en este apartado habrán de completarse con los elementos que resulten necesarios en función de la ordenación que se proponga en el correspondiente instrumento de planeamiento que al efecto se redacte, y cuya ejecución quedará definida en los oportunos Proyectos de Urbanización

B.2.1. Sistema Viario.

El ámbito de la modificación puede considerarse suficientemente accesible ya que se encuentra atravesado por un eje importante de acceso al núcleo urbano: la ya mencionada Avenida de Iberoamérica. Además de este viario principal está bordeado por otras vías como las calles Jamaica e Industrial, que permiten una adecuada accesibilidad desde el entorno inmediato, lo que pone de manifiesto que tan sólo habría que prever para la ordenación del ámbito el trazado del viario interno que permita la adecuada distribución de las parcelas edificables y de los equipamientos.

B.2.2. Abastecimiento de Agua.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

La red de abastecimiento de agua existente en la zona es la definida en los planos correspondientes del PGOU vigente y que resumimos así:

A lo largo del camino que constituye el límite norte de la parcela ocupada por Derprosa discurre una tubería de fibrocemento de 150 mm que enlaza con una de fundición de 80 mm que recorre la calle Jamaica, límite este de la mencionada parcela. Por la Av. Iberoamérica, límite sur, encontramos otra conducción de PVC con sección 50/63 mm, hasta aproximadamente la mitad de su frente a dicha avenida.

La parcela de Condepols situada al sur de la Av. Iberoamérica dispone de tubería de fundición de de PVC de diámetros 80mm y 50/63 mm respectivamente. Por su límite este, Cl. Industria, discurre una conducción de PVC, 50/63 mm que enlaza con otra de fundición de 100 mm.

El APA-II está recorrida por tubería de fundición de 100 mm por su borde este, Cl. Industria, que abastece la instalación del Servicio de Bomberos existente.

El abastecimiento del ámbito está garantizado con la ejecución de la actuación prevista por el Plan General, consistente en la construcción del nuevo depósito que ha de sustituir al de Cruz de Muladares y de la nueva arteria de 150 mm que enlazará con la prevista por la Av. Iberoamérica.

B.2.3. Red de Saneamiento.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

La red de Saneamiento que habrá de ejecutarse en el ámbito de la unidad habrá de resolverse enlazando con el colector de hormigón de 400 mm existente en la Cl. Jamaica y que enlaza por la Cl. Industria con el existente al sur de la Vereda del Carmen, de 500 mm de diámetro. Por la Av. Iberoamérica discurren, por sus dos márgenes, conducciones de hormigón de 300 mm que permiten efectuar la evacuación de las aguas residuales y pluviales hasta el colector mencionado.

B.2.4. Red Eléctrica.

Según la información del Plan General encontramos dos centros de transformación en los límites este y oeste de la actuación que permiten abastecer el ámbito de la unidad conectando a la red eléctrica de media tensión. Existen, asimismo, otros dos en terrenos de Derprosa y Condepols, cuyo traslado deberá preverse cuando se defina la ordenación del ámbito.

B.2.5. Red de Telecomunicaciones.

En la actualidad dan servicio de telefonía a las instalaciones existentes líneas que discurren a lo largo de la Av. Iberoamérica, así como por la Cl. Industria, por lo que las demandas que originara la nueva ordenación residencial podrían resolverse gracias a las arquetas de acometida de dichas líneas, desde las que habría que prever la conexión a través de la prolongación de las mismas por los nuevos trazados viarios que se proyecten para la ordenación del ámbito.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

IV.- DOCUMENTACIÓN MODIFICADA POR EL PRESENTE DOCUMENTO.

El presente documento no modifica la clasificación del suelo definida por el PGOU vigente por lo que no es necesario modificar los planos del mismo que se refieren a la Estructura General y Orgánica del Territorio (T-1), ni a los planos de Clasificación del Suelo a escala 1/50.000 (T-2) o los de Clasificación y Usos Globales a escala 1/10.000 (T-3), ni, por lo tanto al plano denominado AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá la Real, Fuente del Rey y Santa Ana a escala 1/10.000. Los planos que se modifican son los correspondientes del Plano AR-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real, concretamente los numerados AR-2.5 y AR-2.8, en los que quedan incluidos los terrenos objetos de modificación.

Se modifican concretamente las determinaciones de planeamiento y gestión establecidas en el Plan General para el APA-II y contenidas en la ficha correspondiente.

Por último se modifica la calificación de los terrenos afectados, con la intención de ser destinados a uso residencial. Para ello se delimitan una nueva unidad de ejecución, discontinua, en Suelo Urbano no Consolidado, que ha de denominarse UE-13, para proseguir la numeración correlativa iniciada con las ya definidas por el planeamiento general vigente.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.5 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

I.2.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.8 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN.

Dadas las características geográficas y topográficas del suelo y los condicionantes tipológicos del PGOU y de las construcciones circundantes se deduce como objetivo del Proyecto la construcción de una urbanización apoyada sobre una trama viaria preexistente (Avenida de Iberoamérica) como soporte de especial importancia al resto de vías de comunicación secundarias y a la edificación plurifamiliar y terciaria en el entorno

La ordenación que se proponga deberá ubicar las dotaciones siguiendo los criterios señalados por el Ayuntamiento. Así, los equipamientos deberán situarse en continuidad con la zona deportiva que contiene el campo de fútbol y junto a los terrenos ocupados por el parque de bomberos. Las zonas verdes habrán de ubicarse teniendo en cuenta la posibilidad de configurar un parque de dimensiones proporcionadas al ámbito y a la población, así como una distribución adecuada al área que se ordena.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DEL ÁMBITO COMO ÁREA DE REFORMA INTERIOR.

Los terrenos objeto de la presente modificación están clasificados por el Plan General vigente como suelo urbano consolidado, tal y como ha quedado dicho en la memoria informativa. El cambio de calificación del suelo de uso industrial a uso residencial supone, la demolición de las edificaciones existentes, al resultar éstas incompatibles con una ordenación residencial y con la reserva de espacios dotacionales necesarios para satisfacer las necesidades de equipamiento que demandaría la nueva población. La desaparición de estas construcciones tendría como resultado la aparición de un vacío urbano, con una trama viaria insuficiente para satisfacer las necesidades de una nueva ordenación residencial, diferente a todas luces de una parcelación propia de una tipología industrial, pero con unas infraestructuras básicas que permiten la colmatación del área así como su renovación, con la implementación de la urbanización necesaria para ello. Todo ello nos lleva a considerar que el suelo del ámbito considerado tendría las características del Suelo Urbano No Consolidado, lo que justifica su delimitación como área de reforma interior y la previsión de su futura ordenación a través de un Plan Especial, en conformidad con lo establecido en el artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), en el que se definen las finalidades que tienen por objeto los Planes Especiales, ajustándose, concretamente a su apartado c), ya que se trata expresamente de *“establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas”*.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Se prevé, asimismo, el establecimiento de un 40% de viviendas sometidas a algún régimen de protección, superior, por tanto al mínimo exigido por la ley, lo que redundará en la necesidad de ordenar el ámbito mediante la redacción de un Plan Especial, ya que, de conformidad con el apartado d) del mismo art. 14.1, otra finalidad de los planes especiales es la de *“vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales”*.

III.- CONFORMIDAD CON LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, SUS MODIFICACIONES Y RESTO DEL MARCO LEGAL APLICABLE.

La LOUA establece las condiciones para la redacción de innovaciones de los instrumentos de planeamiento. El apartado 2 de su artículo 36 establece que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro. Además, en el mismo punto determina que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

En cumplimiento del artículo 10 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y por tratarse de la delimitación de un suelo urbano no consolidado de iniciativa particular se incluyen los apartados correspondientes como si de un Proyecto que ordenara suelos urbanos se tratara, en atención a la conjunta interpretación de los arts. 10 de la LOUA y 29 y ss. del Reglamento de Planeamiento. Así, en la ordenación, deberá destinarse el suelo necesario a sistema general de parques, jardines y espacios libres públicos para cumplir el estándar mínimo entre 5 y 10 m² por habitante establecido en este artículo, y que en el caso del municipio alcalaíno quedo establecido en 7,9 m² por habitante como ratio alcanzado con las previsiones del PGOU. De la misma manera se destinará el 40% de la edificabilidad residencial del ámbito delimitado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, superando así con el mínimo del 30% que quedó determinado en este artículo con la aprobación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Las reservas para dotaciones locales se obtendrán por aplicación de los estándares establecidos en el apartado 2º) del artículo 17.1 de la LOUA, en concreto los previstos, según la letra a) de dicho artículo, para el suelo con uso **característico** residencial, que en el caso que nos ocupa, es decir, una superficie entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² **de techo edificable con uso residencial**, de los que entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines. Se preverán además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados **de techo edificable**. Así, el cálculo de la

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

superficie de suelo que se reserve para dotaciones se realizará en función del techo edificable que se destine al uso característico, que es uno, el residencial, como textualmente especifica la ley, sin incluir otros usos lucrativos pormenorizados que se prevean en el área; no así al determinar el número de plazas de aparcamiento público, que se hará en función de los metros cuadrados de techo edificables totales, ya que queda claro que aquí la ley no distingue, como sí lo hacía para determinar la reserva de suelo destinada a dotaciones.

El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, sigue vigente en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, de forma supletoria y en aquellos aspectos en los que sea compatible con el resto de disposiciones vigentes, hasta tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la ley. Las reservas para dotaciones locales resultantes de la aplicación del Anexo del Reglamento son inferiores a las que resultan de la aplicación del artículo 17 de la LOUA, que serán, por tanto las que se exijan para el desarrollo de la unidad de ejecución delimitada. Estas dotaciones se distribuirán en la ordenación siguiendo los criterios establecidos por el Ayuntamiento que han quedado recogidos en el apartado anterior.

El mismo artículo 17, para el desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado de uso característico residencial prevé, en su apartado 1, una densidad máxima de 75 de viviendas por hectárea y una edificabilidad de 1 m² de techo por m² de suelo. Sin embargo, en su apartado 5, para áreas de reforma interior, como la que nos ocupa, determina que la

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

densidad no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea y la edificabilidad a 1,3 m² de techo por m² de suelo, siendo los Planes Generales o, en su caso, los **Planes Especiales** que las ordenen, los que deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo 17 y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad.

Para el desarrollo del área de reforma interior que se delimita, y con la finalidad de mantener una densidad de población adecuada, no se considera conveniente, superar la densidad de 75 viviendas por hectárea, por lo que, teniendo en cuenta que la superficie de la modificación es de 8,70724 Ha, el número de viviendas no podrá sobrepasar las 653. Sin embargo, para asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica de la propuesta, en conformidad con los datos que se aportan en el anexo económico, sí es necesario desarrollar la unidad con una edificabilidad global de 1,3 m²/m², manteniéndonos así dentro de los límites permitidos en el apartado 5 del art. 17 de la LOUA para áreas de reforma interior. Se prevé, por tanto, una edificabilidad global de 113.194,12 m² edificables, aunque la destinada a uso residencial siempre quedará por debajo de la que se hubiera obtenido si la con la aplicación del coeficiente 1 m²/m² sobre la superficie del ámbito, es decir, los m² de techo de uso residencial siempre serán inferiores a 87.072,40 m².

La edificabilidad global obtenida por la aplicación a la superficie del ámbito del coeficiente 1,3 m²/m², se distribuirá entre los usos lucrativos que

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

sea posible materializar en el área, ya que éste es el espíritu que se deriva de la lectura integrada de los artículos 59.1 y 60.b) de la LOUA, cuando al calcular y definir los aprovechamientos medios, en el art. 59, utiliza los conceptos de superficie edificable medida en metros cuadrados permitida por el planeamiento general conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidas al terreno, mientras que el art. 60 calcula el aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado dividiendo el aprovechamiento objetivo total, *“expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado”*, por lo que es evidente que en el cálculo de esas edificabilidades lo único que computa es el aprovechamiento lucrativo, y en ningún caso la edificabilidad total incluida la de los sistemas locales de uso público.

Lo anterior viene además corroborado desde el PGOU de Alcalá la Real, al determinar en el apartado d) del art. 158 relativo a la Regulación de las Unidades de Ejecución, que *“la superficie edificable correspondiente a los equipamientos y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución”*.

Según la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo del crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, éste se fija en 2,4 habitantes por vivienda. De esta manera, la inclusión en la unidad de ejecución de 653 viviendas, supone un incremento poblacional de 1.567 habitantes, de lo que se deduce que, para cumplir el estándar de sis-

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

temas generales de espacios libres establecido en el Plan General, 7,9 m² por habitante, habrá de destinarse para tal fin una superficie de al menos 12.381,70 m². No se adscribe al área ningún sistema general exterior al ámbito, ya que, añadir a las cargas implícitas que conlleva el desarrollo del área (desmantelamiento, traslado de instalaciones, implantación en nuevos suelos industriales actividades productivas en pleno funcionamiento y demolición de las edificaciones que quedan en desuso) la adscripción de nuevos sistemas generales externos, harían deficitaria la unidad de ejecución e inviable su desarrollo, entendiéndose, además, que el beneficio que supone para la ciudad la regeneración de este tejido urbano en una zona con importantes equipamientos dotacionales compensa el enorme esfuerzo que supone el desmantelamiento y traslado de las empresas aquí implantadas.

De la edificabilidad prevista, 113.194,12 m² de techo, se destina a uso residencial la necesaria para materializar 653 viviendas, con un porcentaje del 40 % de esa edificabilidad para viviendas sometidas a algún régimen de protección. La superficie estimada de cada vivienda se establece en conformidad con la Memoria de Ordenación del PGOU de Alcalá, que para el cálculo de las edificabilidades de los usos y tipologías residenciales utiliza las siguientes superficies construidas medias: 125 m² para vivienda colectiva en régimen libre y 105 m² para vivienda en régimen protegido, lo que nos da la pauta para la siguiente edificabilidad residencial:

Nº Viviendas totales: 653

Edificabilidad residencial: 75.845,00 m² techo

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Con la siguiente distribución:

- Nº viviendas protegidas: 289
Superficie total: $289 \times 105 = 30.345,00 \text{ m}^2$ (40% de 75.845,00)
- Nº viviendas libres: 364
Superficie total: $364 \times 125 = 45.500,00 \text{ m}^2$ (60% de 75.845,00)

de forma que la edificabilidad residencial es inferior a $87.072,40 \text{ m}^2$, tal y como habíamos previsto. El resto de la edificabilidad lucrativa, $37.349,12 \text{ m}^2$ de techo se destinará a usos terciarios.

La edificabilidad residencial, $75.845,00 \text{ m}^2$ techo, es la que determinará la reserva de suelos para usos dotacionales de carácter local en el área de reforma interior que se delimita, y se concretarán en el instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo objeto sea la ordenación pormenorizada del ámbito que ahora se delimita y que al efecto se redacte. Esta reserva verificará los estándares del art. 17 de la LOUA.

IV. ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La ordenación general de este suelo urbano no consolidado se apoya en la idea de prolongar hacia su territorio el Suelo Urbano de carácter residencial de primera vivienda, gracias a su ubicación en una zona de la ciudad con reciente implantación de infraestructura urbanística y dotacional que se intenta potenciar con la creación en el sector de un centro terciario de usos múltiples que complementa y apoye el uso dotacional sanitario del Hospital

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

de Alcalá la Real.

Los usos lucrativos que se contemplan en la ordenación de este ámbito son, esencialmente, el terciario y el residencial para vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, que han de implantarse con diferentes ordenanzas particulares de edificación.

La edificabilidad total del sector es de 113.194,12 m² de techo, para una superficie total ordenada de 87.072,40 m².

Se estima una superficie destinada a sistema viario en torno a 20.000 m², aunque ésta habrá de concretarse cuando quede pormenorizada la ordenación del ámbito con el oportuno instrumento de planeamiento que al efecto se redacte.

Los usos lucrativos previstos, con un total de 113.194,12 m² edificables son:

- 37.349,12 m² de techo de uso terciario, que se podrán materializar sobre 14.365,05 m² de suelo con un coeficiente de edificabilidad de 2,6 m²/m², materializables con una ocupación del 65% y cuatro plantas de altura.
- 75.845,00 m² de techo para uso residencial, con un máximo de 653 viviendas (75 viv/Ha) con tipología plurifamiliar en manzana cerrada, destinando el 40% de esta edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección. Así, 289 viviendas

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

(30.345,00 m² de techo) serán protegidas y 364 (45.500,00 m²) serán libres. Esta edificabilidad se materializará en la superficie restante del sector, aproximadamente 17.572,16 m² de suelo, que habrán de ajustarse con la superficie destinada a viario cuando se concrete la ordenación del ámbito. Todo ello nos da una edificabilidad neta residencial de 4,32 m²/m², que se materializará en vivienda plurifamiliar en manzana cerrada con 5 plantas de altura, similar a las existentes en el entorno próximo de la Av. de Andalucía, Cl. Isabel la Católica, Cl. Aben Zayde, Cl. Torre del Farol... donde se sitúa esta tipología de vivienda con 5 y 6 plantas de altura.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Todos los datos anteriores se resumen en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE ORDENADA (Ha):	8,70724	
Nº hab/ viv:	2,4	
Edificabilidad (m ² /m ²)	1,3	
	ESTÁNDARES LOUA	
		m ² suelo art. 17 LOUA
Nº max viviendas 75 viv/Ha	653	
Nº hab	1.567	
SG-ZV (7,9 m²/hab)		12.381,70
Edificabilidad m ²	113.194,12	
Terciario	37.349,12	
Residencial	75.845,00	
Dotacional local:		
Según LOUA: 30 m ² /100m ² const residencial		
m ² suelo terciario (2,6 m ² /m ² ordenanza)		14.365,05
m ² suelo aproximados para residencial		17.572,16
Edif. Neta residencial (corregible en función de los m ² de suelo resultantes para uso residencial)		4,32
m ² VPO (40%)	30.345,00	
nº viv VPO (105 m ² c)	289	
nº viv libres (125 m ² c)	364	
m ² libres (60%)	45.500,00	
Total edificabilidad residencial	75.845,00	
total viviendas	653	
nºviv/Ha	75	

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

Para el cálculo del aprovechamiento medio resultante se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 para el techo edificable residencial libre en manzana cerrada (que es el uso predominante), 0,77 para el techo residencial protegido y 1,69 para el uso terciario, por analogía a los que determina el Plan General de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado. El resultado queda condensado en la tabla que sigue:

	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Unidades Aprovecha- miento UA	Nº Vi- viendas
SUPERFICIE TOTAL DE MODIFICACIÓN	87.072,40	113.194,12		
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	12.381,70			
Superficie total ordenada excluyendo SG	74.690,70			
Zonas Verdes	13.652,10			
Equipamientos	9.101,40			
TOTAL DOTACIONES	22.753,50			
Manzana Cerrada libre		45.500,00	45.500,00	364
Manzana Cerrada protegida		30.345,00	23.365,65	289
Terciario		37.349,12	63.120,01	
TOTAL DE LA MODIFICACIÓN	87.072,40	113.194,12	131.985,66	653
APROVECHAMIENTO MEDIO			1,52	

En cumplimiento del art. 51 de la LOUA, se realizará la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos que la ordenación urbanística destine a viales y dotaciones, ya sean sistemas locales o generales; así como los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a esta administración, que en virtud del art. 54 de la mencionada ley habrá de corresponderse con el 10% del aprovechamiento medio, calculado en el cuadro anterior.

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

V. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

Se modifican los planos AR-2.5 y AR-2.8 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real.

Se suprime la ficha correspondiente al APA-II, contenida en el Capítulo 11 del Plan General, referido al régimen de las Áreas con Planeamiento Aprobado, del Título IV sobre el régimen de Suelo Urbano.

En el Capítulo 12 sobre el Régimen de las Unidades de Ejecución se incorpora la ficha de la nueva Unidad de Ejecución delimitada, que habrá de denominarse UE-13:

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

PLANO Nº AR-2.5 Y 2.8		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13	
OBJETIVOS: Completar la ordenación de los terrenos de la unidad, localizando las zonas verdes y los equipamientos locales, además de definir la ordenación de la edificación para los usos lucrativos.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización, según las condiciones que queden establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior.	PROGRAMA: Sin Programar	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 87.072,40	EDIFICABILIDAD (en m ²): 113.194,12	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2.-Edificación en Manzana Cerrada, con las condiciones de ocupación de deberá definir el Plan Especial, pudiendo retranquearse, si así queda establecido, la edificación de la alineación exterior. 6.-Terciario: 2,6 m ² /m ² y 4 plantas 7.- Equipamientos y Servicios	APROVECHAMIENTO (en UA): 131.985,66 Nº máximo de viviendas será 653. El 40% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda sometidas a algún régimen de protección público.	
	CESIONES: 12.381,70 m ² de S.G de espacios libres, y equipamientos locales según art. 17 de la LOUA m ² de equipamiento, así como el viario resultante de la ordenación del Plan Especial. Estas superficies se ajustarán proporcionalmente a la superficie resultante del levantamiento topográfico si ésta resultara diferente a la considerada en este documento.		

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA

PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TERRENOS DECONDEPOLS-DERPROSA Y APA II

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.5 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

O.2.- PLANO DE MODIFICACIÓN PARA DELIMITACIÓN DE LA UE-13 EN EL PLANO AR-2.8 DE CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. 1/2.000

Jaén, julio de 2010
EL EQUIPO REDACTOR,

Camacho – Cueto - Mármol
Arquitectos

Salvador Marín Valdivia
Doctor en Derecho. Asesor Urbanista

EQUIPO URBANISTA

CAMACHO – CUETO – MÁRMOL
ARQUITECTOS

SALVADOR MARÍA MARTÍN VALDIVIA
DOCTOR EN DERECHO-ASESOR URBANISTA