



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE SA-5 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL.

---

-----  
-----  
**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SA-5.**

**SITUACIÓN: CR. JA-4302. ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL.**  
-----  
-----

**arqui3 ARQUITECTURA Y URBANISMO S. L. P.  
OCTUBRE 2.009**



---

---

## ÍNDICE

---

---

### I.- MEMORIA EXPOSITIVA.-

I.1.- OBJETO	DEL	3
PROYECTO.....		
I.2.- EMPLAZAMIENTO.....		6
I.3.- DETERMINACIONES DEL PGOU DE ALCALA LA REAL APLICABLES.....		7
I.4.- CARACTERISTICAS FISICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION.....		17
I.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.....		17
I.6.- PAISAJE URBANO.....		17
I.7.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.....		18

### II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

II.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	19
II.2.- LIMITACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN.....	21
II.3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.....	21
II.4.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.....	22

### III.- NORMAS URBANISTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 23

### IV.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... 24

### V.- ESTUDIO ECONOMICO.-

V.1.- COSTE DIFERENCIADO POR M2.....	25
V.2.- ASPECTOS ECONOMICOS.....	25

### VI.- DISPOSICION FINAL..... 26

### ANEXOS

ESTUDIO DE CIRCULACION Y CLASIFICACIÓN DE VIALES DE LA UE SA-5 DEL PGOU DE ALCALA LA REAL. SANTA ANA.

CONTESTACION EMPRESA SUMINISTRADORA DE ELECTRICIDAD A LA SOLICITUD DE CARTA DE CONDICIONES TÉCNICAS.



## I.- MEMORIA EXPOSITIVA.-

---

### I.1.- OBJETO DEL PROYECTO.-

---

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), en el artículo 15, define los objetivos del Estudio de Detalle, en el apartado 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, Planes 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 del planeamiento.”

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá La Real, en adelante **PGOU** se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 12 de julio de 2005. BOJA nº 46 de 9 de marzo de 2006.

El Título IV – Régimen del Suelo Urbano, Sección 2ª, de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en relación con el Plano SA-1.1, define la unidad de ejecución Nº SA5, según el siguiente cuadro:



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE SA-5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA de ALCALA LA REAL

TALES-UR S.C.

PLANO Nº SA-2.3		UNIDAD DE EJECUCION Nº SA5	
OBJETIVOS: • Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	93.095	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 39.242
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242
	5 - Industrial. Grado 3º		
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			

Posteriormente, se ha aprobado definitivamente en Pleno el 12 de julio de 2007 la Modificación nº 1 del PGOU de Alcalá la Real. La modificación 1D, del documento de Modificación nº 1, tiene como objetivo ajustar las condiciones de la edificación en el ámbito de la UE-SA5 de Santa Ana, para poder ampliar la superficie construida de las instalaciones industriales existentes, a la vez que se posibilita un mayor aprovechamiento y reducción del tamaño de la parcela para las nuevas implantaciones.

La ficha de la Unidad de Ejecución SA-5, vigente era 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.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio.
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	93.095	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 39.242
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242
	5.- Industrial. Grado 3º, pudiendo adosarse a la alineación exterior.		
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.	



La modificación puntual nº 4, del PGOU, aprobada definitivamente el 17 de abril de 2.009 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio, rectifica 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 aprobada es la siguiente:

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, <b>se 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>	

Asimismo se Rectifica parcialmente 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.

Los objetivos del PGOU, son:

Ampliar la oferta de suelo industrial y completar la urbanización de calles existentes.

En cuanto a la Gestión, el PGOU dispone como sistema de actuación el de COOPERACION y los instrumentos que lo desarrollan, Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.



Se redacta el presente estudio de detalle con el objeto de cumplir con el desarrollo y objetivos marcados por el PGOU de Alcalá la Real y definir:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes; y
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, completando la red de comunicaciones con aquellas vías interiores, que resultan necesarias, para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el presente estudio de detalle.

El trabajo se desarrolla por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

## I.2.- EMPLAZAMIENTO.-

Los terrenos objeto del presente estudio de detalle están situados en el borde del núcleo urbano de Santa Ana (Alcalá la Real), limitando con la carretera de Alcalá la Real a Frailes, JA-4302.

El carácter de la zona esta marcado por el uso industrial, estando próximo al borde este del núcleo urbano.

Tiene conexiones con el núcleo urbano y con la carretera que conecta Santa Ana con Alcalá la Real, JA-4302.





### I.3.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ LA REAL APLICABLES.-

El desarrollo previsto en la zona está determinado en el PGOU, en la ficha UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº SA5 de las Normas Urbanísticas: Título IV-Régimen del Suelo Urbano, (según Modificación del PGOU nº 4), que se reproduce a continuación.

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 m2/m2.		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, <b>se cederá suelo para dotaciones, en proporción al aumento de edificabilidad:</b> <b>Zona verde, Parques y jardines, mínimo de 3.947 m2. (10 %)</b> <b>Otras dotaciones, mínimo 1.579 m2. (4 %)</b>	

La Ordenanza de aplicación es la número 5. Industrial. Grado 1º. Regulada en el Capítulo 6 del Título IV de las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta que en el caso que nos ocupa, el **coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta aplicable es de 0,9 m2/m2.**

La zona de Dotacional o Equipamiento, se regula por la Ordenanza nº 7 Equipamientos y Servicios.

En la Zona Verde, será de aplicación la Ordenanza nº 8, Parques y Jardines

A continuación se incluye la Ordenanza 5. Industrial, Grado 1º, del P.G.O.U. de Alcalá la Real, además de la Ordenanza nº 7 y la Ordenanza nº 8.



## CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIAL

### Artículo 117. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "5".
2. Su tipología responde a la edificación industrial aislada o adosada.

### Artículo 118. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º" y "3º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

#### Artículo 119. Uso característico

En todos los grados el uso característico es el industrial.

En las parcelas calificadas de industrial y situadas en el borde este de Santa Ana se prohíbe el almacenamiento al aire libre de productos potencialmente contaminantes del acuífero.

#### Artículo 120. Usos compatibles

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
  - a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida en total de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
  - b) Terciario:
    - Comercio en categoría I y en situación de planta baja, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la total de planta baja.
    - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.
  - c) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos deportivo, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
2. Son usos compatibles en los grados 2º y 3º los que se señalan a continuación:
  - a) Terciario:
    - Comercio en categoría I y en situación de planta baja, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la total de planta baja.





- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.
- b) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos deportivo, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

## SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

### Artículo 121. Condiciones de la parcela

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
  - Grado 1º: quince (15) metros
  - Grado 2º: veinticinco (25) metros
  - Grado 3º: cincuenta (50) metros
- b) Superficie mínima de parcela:
  - Grado 1º: quinientos (500) metros cuadrados
  - Grado 2º: mil (1.000) metros cuadrados
  - Grado 3º: cinco mil (5.000) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

### Artículo 122. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

1. En el grado 1º la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de cinco (5) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.
2. En los grados 2º y 3º el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo.
3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.



### Artículo 123. Separación a linderos

La separación de la línea de la nueva edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

- Grados 1º: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. Cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de cinco (5) metros.
- Grados 2º y 3º: cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno de los linderos medianeros.

### Artículo 124. Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1º: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2º: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela para la ocupación sobre rasante y del cien por cien (100%) para la ocupación bajo rasante.
- Grado 3º: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

### Artículo 125. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en todos los grados en dos (baja + 1).
2. La altura máxima de cornisa en metros se establece en todos los grados en ocho (8) metros.
3. La altura máxima total en metros se establece en ambos grados en diez con cincuenta (10,50) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

### Artículo 126. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con doscientos setenta y siete (1,277) metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.



- Grado 3º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

#### Artículo 127. Condiciones estéticas

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
2. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.



## CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

### Artículo 136. Ambito y tipología

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama o relleno del color correspondiente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

### Artículo 137. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.
2. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las presente Normas Urbanísticas y en la Ordenanza Municipal de la Edificación, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

#### Artículo 138. Uso característico

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:
  - DOC: Docente
  - DEP: Deportivo
  - SAN: Sanitario
  - SAS: Social-asistencial
  - CUL: Cultural
  - REL: Religioso
  - PAD: Público-administrativo
  - SU: Servicios urbanos
  - SI: Servicios infraestructurales
2. En las parcelas calificadas con el código "PO" - Equipamiento de uso polivalente- podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.
3. En la parcela calificada como sistema general sanitario adscrita al suelo urbanizable sectorizado se admite el uso terciario.



### Artículo 139. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios, además del uso característico pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
3. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, recogido como acción programada en el plano de Inventario de Acciones, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 3 anterior.

### SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 140. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar Aislada o Equipamiento y Servicios, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.
- c) Deberá retranquearse de las alineaciones para las que se establece un retranqueo obligatorio a fachada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

#### Artículo 141. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas se señala gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.



#### Artículo 142. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - a) Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - b) Sanitario, social-asistencial y parcelas calificadas como polivalente: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - c) Cultural y religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - d) Público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, excepto en la parcela destinada a aparcamiento de vehículos pesados situada en el acceso al núcleo urbano de Alcalá la Real por la C-335 en la que la edificabilidad máxima será de cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, no permitiéndose parcelaciones..
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.



## CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES

### Artículo 143. Ambito y clases

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama o relleno del color correspondiente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá la Real, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de estas Normas.

3. Se distinguen las siguientes clases:
  - APU: Areas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
  - ZV: Zonas Verdes que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

### Artículo 144. Condiciones de las áreas públicas

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (10%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:
  - a) Vivienda para vigilancia de la zona, con un máximo de una (1) y una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.
  - b) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.
  - c) Oficinas y almacenes vinculados al servicio del ferial, así como otros servicios urbanos.
  - d) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.
  - e) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.



2. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

#### **Artículo 145. Condiciones de las zonas verdes**

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.
4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

#### **Artículo 146. Acceso a los edificios desde parques y jardines**

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.





#### I.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-

La superficie de la zona delimitada es de 93.634 m<sup>2</sup>, según la Modificación 4 del PGOU, siendo el resultado de la comprobación del levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento, y será por tanto la superficie que adoptemos en este estudio, como superficie real afectada.

El perímetro, norte está definido por la carretera JA- 4302, con rasantes que presentan ligeras pendientes en la dirección oeste-este.

Sur y oeste, limitan con suelo no urbanizable.

Al este con el borde del núcleo urbano de Santa Ana y suelo no urbanizable.

Topográficamente los terrenos presentan un desnivel de 28 metros aproximadamente en la dirección norte-sur.

#### I.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-

La Unidad de Ejecución SA-5 del PGOU, afecta a cinco unidades catastrales, cuyas características son las reflejadas en el siguiente cuadro:

UNIDAD CATASTRAL	SUPERICIE M2	USO	PROPIETARIO
P13. 23002A013002270000RW	382	LABOR SECANO	CAYBA S.A.
P13. 23002A013000310000RE	13.838	LABOR SECANO	CARMEN MORALES MARTOS
P13. 23002A013000130000RP	5.803	LABOR SECANO	CAYBA S.A.
P13. 23002A013000140000RL	66.186	LABOR SECANO	AYUNTAMIENTO ALCALA LA REAL
2368401VG2426N0001WK	20.397	URBANO	CAYBA S.A.

#### I.6.- PAISAJE URBANO.-

La edificación circundante es de carácter rural e industrial. No existen en su entorno próximo elementos arquitectónicos destacables.



## I.7.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.-

---

El sector está afectado por el gasoducto denominado Córdoba – Jaén – Granada, tramo II de 10” de diámetro y 80 bares de presión máxima de operación, cuyo trazado discurre por el sector de norte a sur, como queda grafiado en los planos correspondientes. El citado gasoducto esta explotado por Enagás. Esta afección condiciona y limita la edificación que no podrá situarse en una franja de treinta metros, donde la conducción es el eje longitudinal de dicha franja, quedando de este modo 15 metros a cada lado de la citada franja, donde no podrá edificarse.

En paralelo, discurre otra red de gas de distribución, que es explotada por Gas Meridional. En las actas de ocupación previa, de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, establece como limitaciones al dominio, entre otras la siguiente: *“Prohibición de realizar cualquier tipo de obra, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a los cinco metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el Organismo Competente de la Administración”*. Esta afección queda reflejada en el plano correspondiente, con una franja de cinco metros a cada lado del eje de la conducción.

Existe además, una servidumbre de paso en la zona sur-este, como queda grafiado en los planos correspondientes.



---

## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

=====

### II.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CRITERIOS DE ORDENACION.-

-----

El Ayuntamiento de Alcalá la Real, tiene entre sus objetivos prioritarios dar cumplimiento a la programación de actuaciones contempladas por el planeamiento general, garantizando a los vecinos, el disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la personalidad y la mejora de la calidad de vida urbana que conlleva la ejecución de las dotaciones e infraestructuras contempladas por el planeamiento.

El Estudio de Detalle tiene como objetivos:

- Completar la urbanización de calles existentes.
- Completar la oferta de suelo industrial.

La propuesta de ordenación está condicionada por la trama viaria existente en el PGOU, que ordena las conexiones del sector con la trama urbana.

En el Título IV, artículo 64 apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU, establece las formas geométricas con las que se establecerán las nuevas alineaciones. En nuestro caso para la determinación de las alineaciones, utilizaremos las tres formas como queda reflejado en el plano nº O.2. Alineaciones y Rasantes.

De este modo apoyándonos en las fachadas laterales de las vallas existentes en la calle que discurre paralela a la carretera y como prolongación de ellas se establece la alineación exterior norte.

Las alineaciones exteriores del vial norte-sur, correspondiente a la calle grafiada en el P.G.O.U., se mantiene, según la dirección del plano de fachada que se ajusta al trazado de las conducciones de gas, con objeto que las franjas de afección limiten lo menos posible la edificación.

La ordenación de los usos dentro del sector, mantienen la localización previstos en el PGOU, (Plano Nº SA -1.3, modificado por el plano Nº SA -1.3 (M)).



Para la ordenación del volumen de edificación, partimos de las unidades de aprovechamiento, que el PGOU asigna a la unidad de ejecución, y con la ordenanza aplicable, (Ordenanza núm. 5. Industrial Grado 1º, con coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Las dimensiones del viario se han establecido de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización, según se prescribe en el artículo 157.2 del P.G.O.U de Alcalá la Real. Se adjunta estudio de circulación y clasificación de los viales, que justifican las dimensiones elegidas, al final de la presente Memoria.

Según la Ordenanza Municipal de Urbanización, artículo 5.3, las vías, que discurren por el interior de la UE SA-5, se clasifican como V3. Todas las vías cumplen las dimensiones mínimas establecidas para este tipo de vías, que fundamentalmente son:

- En los fondos de saco, el radio mínimo al bordillo exterior, será de 12 m. En el caso que nos ocupa es de 14,50 m.
- El ancho recomendado en vías de doble circulación es de 3,5 m. en cada carril, habiéndose proyectado en el caso que nos ocupa 4,0 m. En el caso de existir un solo carril de dirección única, el ancho mínimo es de 4,0 m., habiéndose previsto 5,5 m.
- El ancho mínimo de las aceras previstas en la zona industrial, que se pretende ordenar es de 2,0 m., igual al mínimo prescrito.
- Se prevén bandas de aparcamiento en el perímetro de los viales para una capacidad de 200 vehículos aproximadamente, con reserva de plazas para personas con movilidad reducida.

La rotonda que intercepta la carretera JA-4302, se ha diseñado de acuerdo con las prescripciones de los Servicios Técnicos de Carreteras de la Diputación Provincial de Jaén. El islote central tiene un diámetro de 16,50 m.



## II.2.- LIMITACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACION.-

---

Las limitaciones impuestas por el PGOU., se resumen en los siguientes parámetros:

- Ámbito del Estudio de Detalle, marca los límites físicos de la actuación denominada UE-SA-5.
- Localización de los distintos usos.
- Edificabilidad global del sector: 67.836 m<sup>2</sup>.
- Uso dominante: Industrial.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2. Altura máxima de cornisa 8 m. Altura máxima total de la edificación 10,50 m. Que podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo.
- Cesiones mínimas: Suelo para zona verde en proporción al incremento de edificabilidad. Se cederán como mínimo 3.947 m<sup>2</sup>. También se cederá el viario correspondiente.
- Cesiones para equipamiento: Se cederá 1.579 m<sup>2</sup> de suelo como mínimo para otras dotaciones.
- Ordenanza de aplicación. Ordenanza núm. 5. Industrial. Grado 1<sup>o</sup>, con coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## II.3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.-

---

A partir de los objetivos y condicionantes, enunciados anteriormente, se ha elaborado una propuesta de ordenación, procurando mantener la misma ubicación que está marcada en el Plan General.

Este desarrollo permite consolidar una zona parcialmente construida, en un entorno urbano. La propuesta nos permite optimizar el suelo industrial, aplicándole la edificabilidad neta establecida de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para una altura de dos plantas.



La propuesta de ordenación se resume en el siguiente cuadro.

Superficie ordenada	Zonas verdes	Cesión viario	Equipam.	Suelo industrial	Edificabil. neta	M2 de forjado
93.634 m2	4.213 m2	12.335 m2	1.713 m2	75.373 m2	0.9 m2/m2	67.836 m2

El ámbito de la Unidad de Ejecución, constituye un Área de Reparto independiente, donde su aprovechamiento es de 67.836 UA. No se realiza cesión de aprovechamiento y por tanto las unidades de aprovechamiento para los propietarios son de 67.836.

#### II.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.-

---

Con carácter general el desarrollo de la Unidad de Ejecución, está sometida al cumplimiento de todas las especificaciones que le puedan afectar del PGOU de Alcalá la Real, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de las Normas y Reglamentos de la Legislación Sectorial que le sea de aplicación.

Específicamente, según los usos se ajustara a lo siguiente:

- Suelo Industrial.-  
Titulo III. Capítulo 2. Determinaciones generales sobre los usos del suelo.  
Titulo IV. Capítulo 6, Ordenanza núm. 5. Industrial.  
Titulo IV. Capítulo 12. Régimen de las Unidades de Ejecución.
- Dotacional.-  
Titulo III. Capítulo 2. Determinaciones generales sobre los usos del suelo.  
Titulo IV. Capítulo 8, Ordenanza núm. 7. Equipamientos y Servicios.
- Zonas verdes.-  
Titulo III. Capítulo 2. Determinaciones generales sobre los usos del suelo.  
Titulo IV. Capítulo 9, Ordenanza núm. 8. Parques y Jardines.



### III.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

=====

Todas las edificaciones que se desarrollen a partir de la aprobación del presente estudio de detalle han de ajustarse a la normativa recogida en el Plan General de Ordenación Urbana, aplicable a la zona y que se transcriben en el punto I.3 de la Memoria Expositiva del presente proyecto, así como a las siguientes:

#### CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Alineaciones. Las señaladas en el plano número 0.2. Alineaciones y Rasantes.

Altura máxima. 2 plantas.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones:** Deberán cumplir las siguientes condiciones: (Art. Nº 118 y 121 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Quinientos (500) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.



#### IV.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

---

Se realizarán las siguientes obras de urbanización:

- Pavimentación de calles y aceras.
- Arbolado en calles.
- Electrificación y alumbrado público.
- Abastecimiento de agua y alcantarillado.
- Canalización telefónica.
- 40 % de la superficie de la zona verde será arbolada y ajardinada.

Para su ejecución, serán de aplicación todas aquellas prescripciones que contenga el PGOU DE ALCALA LA REAL, la Ordenanza Municipal de Urbanización, así como el Proyecto de Urbanización que las desarrolle.





## V.- ESTUDIO ECONÓMICO.-

---

### V.1.- COSTE DIFERENCIADO POR M2.-

---

Para el cálculo de coste de las obras de urbanización se han tenido en cuenta los precios publicados por la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción. Sobre estos precios, se han tenido en cuenta las obras existentes y se han minorado.

En base a dichos datos se ha estimado el precio del m2 de viales en 65 € y de adecuación de zonas verdes en 35 €.

### V.2.- ASPECTOS ECONÓMICOS.-

---

Teniendo en cuenta los costes anteriormente reseñados se obtiene el siguiente presupuesto de las obras de urbanización:

Viales .....	12.335 m2 x	65 €/m2 =	801.775 €
Zona Verdes .....	4.213 m2 x	35 €/m2 =	147.455 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL .....			949.230 €
19% s/ P.E.M. de Gastos Generales .....			180.354 €
TOTAL PRESUPUESTO .....			1.129.584 €

---

---



## VI.- DISPOSICIÓN FINAL.-

=====

Las calles que se proyectan en el presente estudio de detalle tienen carácter público, por lo que su mantenimiento y conservación correrá a cargo de los propietarios durante un año, contado a partir de la terminación de la urbanización, que deberá ser realizada en una sola etapa.

A partir de esta fecha, el mantenimiento y conservación pasará a cargo del Ayuntamiento de Alcalá la Real.

ALCALA LA REAL, OCTUBRE DE 2009  
LOS ARQUITECTOS REDACTORES.

FDO: JUAN V. LÓPEZ MAESTRO.

=====

JULIÁN M. MORENO LÓPEZ.

=====



## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.1.- SITUACIÓN.	E: 1/2.000.
I.2.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO.	E: 1/1.000.
I.3.- ESTADO ACTUAL CATASTRAL.	E: 1/1.000.
I.4.- AFECCIONES.	E: 1/1.000.

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

O.1.- ORDENACIÓN.	E: 1/1.000.
O.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.	E: 1/1.000.