

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS

#### SITUACIÓN

El presente Estudio de Detalle se centra exclusivamente en el ámbito de la Unidad de Ejecución Nº SA4 de Alcalá la Real, Jaén (en adelante UE-SA4 del PGOU de Alcalá la Real).

#### SUPERFICIE

La superficie total comprendida dentro de los límites de la Unidad de Ejecución, según medición realizada in situ, asciende a 37.470,50 m<sup>2</sup>.

#### PROMOTOR

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

#### EQUIPO REDACTOR

El presente trabajo ha sido redactado por el equipo ARQUITECTURA y *hábitat*, siendo los arquitectos responsables Dña. María Emilia Pérez y del Castillo, arquitecto colegiado con el nº 611 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y D. José García García, arquitecto colegiado con el nº 191 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, y domicilio profesional en Avd. de Andalucía, 40, 1º A, de la localidad de Alcalá la Real.

### 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a las determinaciones que señala el art. 15 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) que fija como objetivo *“completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:*

- *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

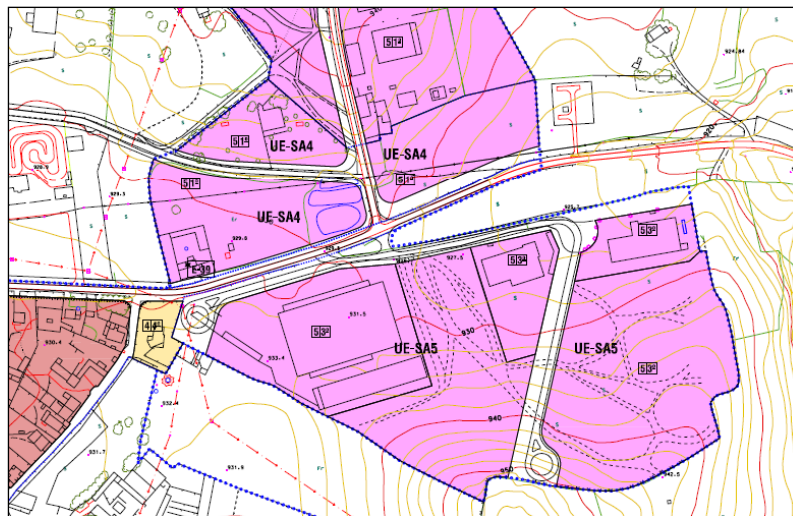
- *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento”.*

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.

### 1.3. EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están situados en el borde este del núcleo urbano de Santa Ana, término municipal de Alcalá la Real, limitando con la carretera de Alcalá a Frailes JA-4302.

El carácter de la zona está marcado por el uso industrial.



### 1.4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ LA REAL APLICABLES

El desarrollo previsto en la zona está determinado en el PGOU, en la sección 2ª del Título IV “Régimen del suelo urbano”, en la ficha Nº SA4. Estas características se complementan con los planos Nº SA-2.2 y 2.3.

PLANOS Nº SA-2.2 y 2.3		UNIDAD DE EJECUCION Nº SA4	
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: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	36.952	EDIFICABILIDAD (en m²): 39.146
	ORDENANZAS DE APLICACION: 5 - Industrial. Grado 1º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.146
			CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 3.914,6
			COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 19.183 €
CESIONES: Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario			

Los objetivos del PGOU, son:

- Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes.

En cuanto a la gestión, el PGOU, dispone como sistema de actuación el de cooperación y los instrumentos que lo desarrollan, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

La Ordenanza de aplicación es la número 5. Industrial. Grado 1º. Regulada en el Capítulo 6 del PGOU, la cual transcribimos a continuación:

## **CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 – INDUSTRIAL**

### **Artículo 117. Ámbito 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.*

**1.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

La superficie de la zona delimitada es de 37.470,50 m<sup>2</sup>, ligeramente superior a la que consta en la ficha de la unidad (36.952 m<sup>2</sup>). Esta cifra es resultado de la comprobación del levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento y será, por tanto, la superficie que adoptaremos en este estudio como superficie real afectada.

La UE está delimitada por el norte por edificaciones existentes del Polígono Chaparral y por el sur por la carretera JA-4302. Al oeste delimita con resto de parcelas (no urbanizables) del Llano del Lobo y al este estación de gas.

Topográficamente los terrenos presentan dos tipos de desniveles. La zona oeste de la UE tiene un desnivel de norte a sur de 10 m. Y la zona este tiene un desnivel de noroeste a sureste de 8 m. Por lo tanto el saneamiento se podrá resolver de la siguiente forma: La zona oeste evacuará por gravedad a la red de saneamiento del Vial B existente y la zona este evacuará a través de un pozo de bombeo también al Vial B.

**1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO**

La Unidad de Ejecución Nº SA4 del PGOU, está dividida en seis fincas, cuyas características son las reflejadas en el siguiente cuadro:

FINCA	TITULAR (según datos registrales)	DATOS CATASTRO REF. CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRO	SUPERFICIE REAL
1	Roldan Olmedo Joaquín Osuna Ramírez María Araceli	Pol. 10 parc. 370 23002A010003700000RY	Finca 33.488	3.828,69 m <sup>2</sup>
2	García Romero Lorenzo Teba Serrano Milagros	Pol. 10 parc. 369 23002A010003690000RQ	Finca 32.941	4.069,68 m <sup>2</sup>
3	Castillo Sánchez José A.	Pol. 10 parc.368 23002A010003680000RG 1869801VG2416N0001HF	Finca 2.617	15.424,64 m <sup>2</sup>
4	Frío y Madera S.L. (16,43%) Panicrox S.L. (83,57 %)	Pol. 10 parc. 374 23002A010003740000RL	Finca 7.514	2.714,10 m <sup>2</sup>
5	Torres Frío Industrial S. Coop. (61,03%) Panicrox S.L. (38,97%)	Pol. 10 parc. 539 23002A010005390000RR	Finca 52.428	8.067,91 m <sup>2</sup>
6	Ayuntamiento de Alcalá la Real	Pol. 10 par. 513 23002A010005130000RI	Finca 32.153	1.783,06 m <sup>2</sup>

### 1.7. PAISAJE URBANO

Las edificaciones de la zona tienen carácter rural e industrial. No existen en su entorno próximo elementos arquitectónicos destacables.

### 1.8. AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES

Las afecciones que tiene la Unidad de Ejecución SA4 son las siguientes:

- La Fábrica de Aceites con referencia E-39, la cual está catalogada como bien inmueble con protección estructural.
- Zona arqueológica inventariada con el número 61, denominada La Parada, de la época romana.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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:

- Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes.

La propuesta de ordenación está condicionada por la trama viaria existente que coincide con la trama viaria grafiada en el PGOU.

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 se utiliza la primera forma, que es la de establecer la geometría por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.

Se mantienen la ordenación de los usos dentro del sector previstos en el PGOU (plano nº SA-2.2 y 2.3).

Para la ordenación del volumen de edificación partimos de las unidades de aprovechamiento, que el PGOU asigna a la unidad de ejecución, y de la ordenanza aplicable, (Ordenanza núm. 5. Industrial, Grado 1º).

### 2.2. LIMITACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN

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-SA4.
- Localización de los distintos usos.
- Edificabilidad global del sector: 39.695,29 m<sup>2</sup>.
- Uso dominante: Industrial.



- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (baja+1). Altura máxima de cornisa: 8,00 m. Altura máxima de la edificación: 10,50 m. Que podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo.
- Cesiones mínimas: El viario correspondiente.
- Cesiones para equipamiento: No existen.
- Ordenanza de aplicación: Ordenanza núm. 5. Industrial. Grado 1º. Excepto edificabilidad que queda fijada en el presente Estudio de Detalle.

### 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

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.

La propuesta de ordenación se resume en el siguiente cuadro.

Superficie ordenada	Cesión viario	Superficie neta edificable	Edificabilidad	Aprovechamiento
37.470,50 m <sup>2</sup>	9.688,60 m <sup>2</sup>	27.781,90 m <sup>2</sup>	1,428 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	39.695,29 m <sup>2</sup>

Aunque no sea objeto de este proyecto se incluye un reparto de propiedad (Plano nº 08).

### 2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Con carácter general, el desarrollo de la Unidad de Ejecución está sometido 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 sean de aplicación.

Específicamente, según los usos se ajustará a lo siguiente:

- Suelo Industrial.  
Título III. Capítulo 2. Determinaciones generales sobre los usos del suelo.  
Título IV. Capítulo 6. Ordenanza núm. 5. Industrial.  
Título IV. Capítulo 12. Régimen de las Unidades de Ejecución.

### 3. 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 aplicable a la zona y que se transcriben en el punto I.3 de la Memoria Expositiva del presente proyecto, y que repetimos a modo de resumen a continuación:

Alineaciones: Las señaladas en el plano 8. Alineaciones y Rasantes.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad máxima sobre la parcela neta: 1,428 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación de la parcela: 100% de la parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.

Parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones: Deberán cumplir las siguientes condiciones (Art. N° 121 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU):

- Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.
- Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados.
- La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Dentro de la Unidad de Ejecución está ubicada la Fábrica de Aceites con referencia E-39, la cual está catalogada como bien inmueble con protección estructural. La protección estructural se aplica a las edificaciones que cualifican la escena urbana por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. Cualquier obra que se realice en este edificio catalogado deberá cumplir los art. N° 165 y siguientes del PGOU.

### 4. 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.

Para su ejecución, serán de aplicación todas aquellas prescripciones que contenga el PGOU de Alcalá la Real, las Ordenanzas Municipales de Urbanización así como el Proyecto de Urbanización que las desarrolle.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO

Para el cálculo del 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.

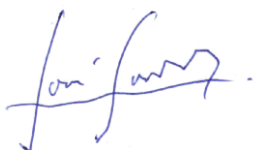
-Vial.....	9.688,60 m <sup>2</sup> x 65,00 €/m <sup>2</sup> .....	629.759,00 €
-Subestación eléctrica.....		19.183,00 €
-Reformas balsas.....		30.000,00 €
-Evacuación aguas residuales zona este .....		20.000,00 €
-Desmontado línea de telefonía.....		10.000,00 €
-Gastos de gestión (honorarios, registros, tasas, etc).....		150.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO .....		858.942,00 € + I.V.A.

## 6. 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 del promotor 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.

Alcalá la Real, Junio de 2.010

Los arquitectos



Fdo. José García García



Marila Pérez del Castillo