

**ESTUDIO DE DETALLE en Avenida de Europa,
ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).**

**ESTUDIO DE DETALLE en Avenida de Europa,
ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).**

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I.- MEMORIA.
DOCUMENTO II.- PLANOS.

DOCUMENTO I.- MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
4. NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PLANEAMIENTO.
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
7. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
8. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
9. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
10. CONCLUSIONES.

DOCUMENTO II.- PLANOS

1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
3. TOPOGRÁFICO ORIGINAL.
4. PARCELARIO ORIGINAL.
5. ALINEACIÓN ACTUAL.
6. ALINEACIÓN PROPUESTA.
7. COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ENTRE EL PGOU Y EL ESTUDIO DE DETALLE.
8. TRAZADO LOCAL VIARIO SECUNDARIO (PASO PEATONAL).
9. PERFIL LONGITUDINAL.

DOCUMENTO I.- MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle según los instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Alcalá la Real (Jaén), tal y como se recoge en el artículo 12, con el fin de reajustar la nueva alineación establecida en un tramo de la calle Doctor Berbel, según aparece indicado en el plano AR-2.6 "Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real"; así como la creación de un trazado local de viario secundario (para paso peatonal).

A iniciativa de la Sociedad Cooperativa Andaluza de la Construcción "Santo Domingo de Silos" con C.I.F. Nº: F-23.007.867 y domicilio en calle Santo Tomás de Aquino, 10-Bajo de Alcalá la Real, (Jaén), se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real el presente Estudio de Detalle.

En dicho Estudio de Detalle se reajusta la nueva alineación establecida en el PGOU para la un tramo de la calle Doctor Berbel, así como la creación de un trazado local de viario secundario (para paso peatonal) por la parcela definida en el PGOU como Polivalente, para darle salida a la calle Doctor Berbel por su extremo sur.

2. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto D. Juan Francisco Almazán López, tiene como finalidad el reajuste de la nueva alineación en un tramo de la calle Doctor Berbel, así como la creación de un trazado local de viario secundario (para paso peatonal); indicados en los planos nº. 6 y 8.

Dicho Estudio de Detalle se contempla para definir la alineación del solar que fue objeto de convenio urbanístico de planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real y D. Ignacio González de Lara Santa-Olalla.

El citado convenio urbanístico de planeamiento fue firmado con fecha 12 de noviembre de 2.002; y en el mismo se contemplaba la incorporación al suelo urbano una parcela de terreno con superficie de 2.476 m²., situada en la avenida de Europa, s/n, margen izquierda.

Los citados terrenos pasaron a clasificarse como suelo urbano con los siguientes usos:

- a.- Parcela de 640,72 m².: uso residencial plurifamiliar, altura máxima bajo más tres plantas (B+3), compatible dicho uso con el comercial, pequeños talleres e industrias familiares en planta baja.
- b.- Parcela de 1.835,28 m².: uso equipamiento comunitario.

En el plano nº. 04 figuran los distintos usos, así como su superficie, que fueron objeto del convenio urbanístico.

3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene amparo legal en el art. 15 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2.002, que en su apartado 1 establece la finalidad que persiguen, que es la de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, pudiendo para ello establecer el trazado local del viario secundario y fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas (art. 15.1), sin que ello pueda ocasionar o producir un incremento del aprovechamiento urbanístico, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad (art. 15.2).

Su redacción se justifica mediante el reajuste de la nueva alineación que establece el PGOU en la calle Doctor Berbel de Alcalá la Real en la forma que figura grafiada en el plano nº. 6.

4. **NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.**

El presente Estudio de Detalle se formula en las siguientes disposiciones:

- Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Art. 15 en cuanto a contenido y límites y arts. 31, 32, 39, 40 41 y concordantes en cuanto a la competencia para su aprobación y procedimiento de tramitación.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por R.D. 2.159/1.978, de 23 de junio. Arts. 65 y 66, relativos a la finalidad y documentos que han de contener.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

5. **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PLANEAMIENTO.**

El Estudio de Detalle mantiene todas las determinaciones del PGOU de Alcalá la Real, no alterando los objetivos y usos fijados.

Por lo que a la alineación se refiere, esta se adecua a las características y topografía del solar existente con la alineación trazada en el PGOU; el reajuste de la alineación no implica un mayor aprovechamiento urbanístico del solar.

El trazado local de un vial secundario (para paso peatonal) por la parcela de uso polivalente no implica reducción del suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad.

En ningún caso se producen perjuicios para los propietarios colindantes, quedando salvaguardados los derechos urbanísticos que el PGOU le reconoce.

6. **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Los propietarios afectados por el ámbito de actuación del Estudio de Detalle son:

- **D. Ignacio González de Lara Santa-Olalla**, con domicilio en calle Real, 10 del Alcalá la Real y NIF.: 24.024.717-K.
- **Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real**, con domicilio en Plaza Arcipreste de Hita, 1 y CIF.: P-2300200-I.

Asimismo, a los efectos previstos en el art. 32.1.2ª de la L.O.U.A. se ha de tener en cuenta para el trámite de información pública a los titulares de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de Estudio de Detalle.

7. **ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El Estudio de Detalle comprende los terrenos definidos en el convenio urbanístico de planeamiento, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real y D. Ignacio González de Lara Santa-Olalla, según se recoge en el plano nº. 4, se localizan entre la avenida de Europa, la calle Doctor Berbel y la calle San Juan de Dios; los mismos comprenden una manzana con forma rectangular y una superficie total de 2.476 m².

En los terrenos actualmente no se localiza ningún tipo de edificación.

8. **DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

En el plano nº. 2 figura el estado actual del ámbito de actuación, del presente estudio de detalle con los distintos usos.

El Estudio de Detalle propone modificar las siguientes determinaciones:

- En el plano nº. 6, de alineación resultante, se grafía la alineación propuesta, según el reajuste expresado con las delimitaciones del PGOU y adecuadas a las características y topografía del solar existente.
- El reajuste de la alineación no implica un mayor aprovechamiento urbanístico del solar, como se expresa más adelante con el estudio comparativo del aprovechamiento urbanístico entre el PGOU y el Estudio de Detalle.
- También se grafía el trazado local del vial secundario, que discurre por la parcela de uso polivalente, el trazado de este vial no implica el reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, puesto que el PGOU para este tipo de suelo establece un aprovechamiento máximo de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y tres (3) alturas en edificación aislada o pareada; por tanto, realizando una edificación aislada y con tres alturas, es necesario dejar unos retranqueos a linderos, por uno de los cuales discurrirá el vial expresado.

9. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La principal determinación del Estudio de Detalle ha consistido en la modificación de la alineación establecida en el PGOU.

De la comprobación de la superficie del solar según el PGOU se puede establecer que el mismo dispone de la misma superficie que se estableció en el convenio urbanístico, esto define que para el solar de referencia se establece una superficie de 640,72 m².

Así al modificar la alineación establecida en el PGOU por la alineación propuesta en el presente Estudio de Detalle, se ha procedido a la redistribución de la superficie del solar para que este permanezca inalterable, estando establecida como se ha indicado anteriormente en una superficie de solar de 640,72 m².

	SEGÚN PGOU	SEGÚN EST. DETALLE
Solar (m ²)	640,72	640,72
Exceso solar (m ²)	-	12,61
Defecto solar (m ²)	-	6,18 + 6,43
SOLAR RESULTANTE (m²)	640,72	640,72

Por lo expresado anteriormente se deduce que no se produce incremento de aprovechamiento urbanístico.

10. CONCLUSIONES.

Visto cuanto se expone y justifica en memoria y planos, se considera que el Estudio de Detalle cumple con las determinaciones previstas en la vigente legislación urbanística para su aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

Alcalá la Real, Mayo de 2.007.

Juan Francisco Almazán López.
arquitecto.

DOCUMENTO II.- PLANOS