

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 MU1 de Alcalá la Real, Jaén (en adelante UE-MU1 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 17.497,66 m².

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 de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:*

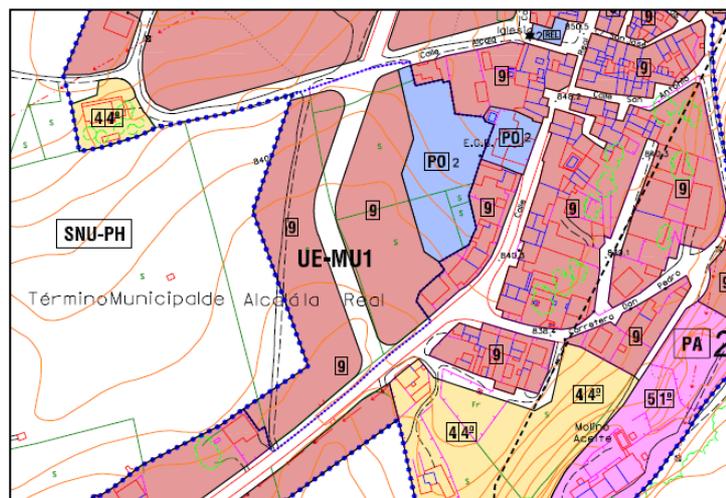
- *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

- *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.

1.2 EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están situados en la pedanía de Mures, término municipal de Alcalá la Real. Los terrenos tienen conexión con la calle Alcalá por el norte y con la JV-2245 por el sur. El entorno de la zona por el este es urbano, mientras que por el oeste encontramos campos de labranza.



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

El desarrollo previsto en la zona está determinado en el PGOU, en la sección 2ª del Título IV “Régimen del suelo urbano”, en la ficha N° MU1. Estas características se complementan con el Plano MU-1.2.

PLANO Nº MU-1.2		UNIDAD DE EJECUCION Nº MU1	
OBJETIVOS: <ul style="list-style-type: none"> • Completar la trama urbana dando continuidad a calle hasta la travesía de la JV-2245 • Obtener suelo para ampliar las dotaciones de la zona 			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	17.371	EDIFICABILIDAD (en m²): 11.160
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 11.160
	9 - Edificación en aldeas con una edificabilidad máxima de 1,0 m²/m²		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.116
	7 - Equipamiento y Servicios		COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 8.452 €
CESIONES:		3.467 m² de equipamiento y el viario correspondiente	

Los objetivos del PGOU son:

- Completar la trama urbana dando continuidad a la calle hasta la travesía de la JV-2245.
- Obtener suelo para ampliar las dotaciones de la zona.

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.

Las Ordenanzas de aplicación son la número 9. Edificación en aldeas, regulada en el Capítulo 10 y la número 7. Equipamientos y Servicios, regulada en el Capítulo 8 del PGOU, las cuales transcribimos a continuación:

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9 - EDIFICACION EN ALDEAS

Artículo 147. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación correspondiente a las aldeas en los que se identifica con el código "9".

2. Su tipología responde a la edificación entre medianeras aunque permite también la edificación unifamiliar adosada o aislada.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 148. Uso característico

El uso característico es el residencial

Artículo 149. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) *Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.*

b) *Terciario:*

- *Hospedaje*
- *Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja o en edificio exclusivo.*
- *Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.*
- *Salas de Reunión en situación de planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.*

c) *Equipamiento y Servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.*

d) *Garaje - aparcamiento: En todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo. También se admite la construcción de cocheras individuales.*

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 150. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- *Longitud mínima del lindero frontal: siete (7) metros*
- *Superficie mínima de parcela: ciento cincuenta (150) metros cuadrados*

Artículo 151. Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior, o retranquearse de la misma un mínimo de cinco (5) metros. Si las edificaciones colindantes están retranqueadas, la nueva edificación deberá ajustarse al retranqueo de las mismas. En cualquier caso las medianeras que pudieran quedar vistas deben tratarse por el que construya en la parcela colindante mediante pintura o pantallas vegetales de altura equivalente a la medianera.

2. La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante. No obstante, si una o las dos edificaciones colindantes están separadas del lindero lateral, la nueva edificación deberá asimismo retranquearse del lindero correspondiente un mínimo de tres (3) metros.

3. La línea de edificación deberá retranquearse del lindero testero un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 152. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en el ochenta por ciento (80%).

Artículo 153. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en dos (2) plantas.

2. La altura máxima de cornisa se establece en seis con cincuenta (6,50) metros.

Artículo 154. Condiciones estéticas

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

2. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

3. Los únicos cuerpos salientes permitidos sobre la alineación exterior son los balcones, balconadas y cierres, con los salientes máximos definidos en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

El material a emplear para la formación de la bandeja saliente puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

5. La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio en color bronce, marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores.

6. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas en blanco o enaladas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

7. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional y envejecida, admitiéndose la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Artículo 136. Ámbito 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.

1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La superficie de la zona delimitada es de 17.497,66 m², ligeramente superior a la que consta en la ficha de la unidad (17.371 m²). 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. De tal manera que los aprovechamientos y las cesiones han aumentado proporcionalmente en función de este aumento de superficie.

La UE está delimitada por el norte por la Calle Alcalá y por el sur por la travesía JV-2245. Al oeste delimita con suelo no urbanizable y al este con edificaciones, donde se encuentra una zona de equipamiento educativo (colegio).

Topográficamente los terrenos presentan un desnivel de 10 metros en la dirección sur-norte.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

La Unidad de Ejecución N^o MU1 del PGOU, está dividida en tres fincas, cuyas características son las reflejadas en el siguiente cuadro:

FINCA	TITULAR (según datos registrales)	DATOS CATASTRO REF. CATASTRAL	N ^o FINCA REGISTRO	SUPERFICIE AFECTADA
1	Benítez Valverde Isabel	Pol. 40 parc.217 23002A040002170000RW	Finca 13531	3.944,38 m ²
2	Pérez Garrido Juan Zafra Martín Francisca	Pol. 40 parc 218 23002A040002180000RA	Finca 19365	5.954,78 m ²
3	Rosales García Manuel Crespo Valverde Victoria	Pol. 40 parc. 219 23002A040002190000ITZ	Finca 19652	7.365,77 m ²

1.6. PAISAJE URBANO

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

1.7. AFECIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES

No existe ningún tipo de servidumbre ni ninguna afeción sectorial.

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:

- Completar la trama urbana dando continuidad a la calle hasta la travesía de la JV-2245.
- Obtener suelo para ampliar las dotaciones de la zona.

Para la ordenación del vial, que cruzará la UE, se mantiene la propuesta que se grafía en el plano MU-1.2.

Se mantiene la ordenación de los usos dentro del sector previstos en el PGOU (plano nº MU-1.2.).

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. 9. Edificación en aldeas).

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-MU1.
- Localización de los distintos usos.
- Edificabilidad global del sector: 11.241,37 m².
- Uso dominante: Edificación en aldeas.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2. Altura máxima de cornisa: 6,50 m.
- Cesiones mínimas: 3.492,28 m² de equipamiento y el viario correspondiente. Cesión 10% para aprovechamiento público.
- Ordenanza de aplicación: Ordenanza núm. 9. Edificación en aldeas.

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 equipamiento	Cesión viario	Reserva suelo C.T.	Superficie neta edificable	Edificabilidad	Aprovechamiento
17.497,66 m ²	3.492,28 m ²	2.940,33 m ²	44,00 m ²	11.021,05m ²	1,020 m ² /m ²	11.241,37 m ²

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 urbano.
Título III. Capítulo 2. Determinaciones generales sobre los usos del suelo.
Título IV. Capítulo 10. Ordenanza núm. 9. Edificación en aldeas.
Título IV. Capítulo 12. Régimen de las Unidades de Ejecución.
- Equipamiento y servicios.
Título IV. Capítulo 8. Ordenanza núm. 7. Equipamientos y servicios.

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 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:

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones: Las señaladas en el plano 9. Alineaciones y Rasantes.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad máxima sobre la parcela neta: 1,020 m²/m².

Parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones: Deberán cumplir las siguientes condiciones (Art. Nº 150, 151 y 152 de las Normas Urbanísticas del PGOU):

- Longitud mínima del lindero frontal: siete (7) metros.
- Superficie mínima de parcela: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

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, 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.....	2.940,33 m ² x 85,00 €/m ²	249.928,05 €
-Vial C/Alcalá (fuera U.E)...	360 m ² x 85 €/m ²	30.600,00 €
-Subestación eléctrica.....		8.452,00 €
-Desmontado de línea telefónica.....		2.000,00 €
-Desmontado de línea eléctrica.....		2.500,00 €
-Anulación de red de saneamiento.....		2.000,00 €
-Desmontado red de agua.....		1.000,00 €
-Gastos de gestión (honorarios, registros, tasas, etc.).....		100.000,00 €

TOTAL PRESUPUESTO396.480,05 € +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 2.009

Los arquitectos



Fdo. José García García



Marila Pérez del Castillo