

MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

Nº ...

ORDENANZA Nº3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real

Redactor: Ildefonso Rosales Aranda, Arquitecto

MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

ORDENANZA Nº3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

DOCUMENTACIÓN

- DOCUMENTO 1. MEMORIA.**
- DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**
- DOCUMENTO 3. PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- DOCUMENTO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real

Redactor: Ildefonso Rosales Aranda, Arquitecto

MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

ORDENANZA Nº3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

- 1.1 SITUACIÓN ACTUAL CON RESPECTO AL P.G.O.U. VIGENTE.
- 1.2 EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.
- 1.3 LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- 3.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.
 - 3.2. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRENO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.
 - 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
 - 3.4. DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U. QUE SE MODIFICA.
-

DOCUMENTO nº 1. MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Alcalá la Real, publicándose en el BOJA nº 46 del 9 de marzo de 2006 la Resolución de aprobación definitiva y las Normas Urbanísticas.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real ha redactado con posterioridad varias modificaciones que se encuentran en tramitación.

La presente modificación nº ... del P.G.O.U. afecta a las Normas Urbanísticas, más concretamente, a la Ordenanza nº 3 – Unifamiliar Adosada, concentrándose en el área definida por la Carretera de Frailes y la Carretera de Iznalloz, en la aldea de Santa Ana, donde en la actualidad conviven el uso residencial y el uso industrial.

Como consecuencia de lo anterior, se da la situación de fuera de ordenación para algunas de las edificaciones y parcelas, por lo que el sentido de la propuesta será el de redefinir los usos compatibles de dicha ordenanza solo para el área señalada.



1.1. Situación actual con respecto al P.G.O.U. vigente.

En el transcurso del periodo de vigencia del P.G.O.U. se ha puesto de manifiesto algunas divergencias entre el documento redactado y las situaciones reales en algunos ámbitos de aplicación del documento original.

Este es el caso del área comprendida y definida por las vías Carretera de Frailes y Carretera de Iznalloz, en la aldea de Santa Ana, donde en la realidad conviven el uso residencial compatible con la Ordenanza nº3 – Unifamiliar Aislada, en su grado 2º, con el uso industrial, que si bien en un principio pudiera encuadrarse dentro de la clase de talleres domésticos, la evolución y desarrollo de las mismas hacen que actualmente se encuentren en situación de fuera de ordenación.

1.2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Entre los principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía está el mantenimiento de la diversidad territorial, la integración entre el asentamiento rural y su entorno físico-natural, el equilibrio territorial, la cohesión social, la potenciación de las capacidades de desarrollo de cada territorio, la distribución equilibrada de los equipamientos y servicios públicos y el desarrollo de la población del medio rural.

El P.O.T.A. apuesta por potenciar la propia estructura territorial interna de la Comunidad Autónoma respetando la propia diversidad andaluza e incorporando la perspectiva ambiental a la gestión y desarrollo de actividades económicas dentro de un desarrollo equilibrado del territorio.

Alcalá la Real se encuentra dentro de la zonificación del P.O.T.A. dentro del dominio territorial de la Sierra y los Valles Béticos, y en concreto en las Sierras Subbéticas. En estas zonas, con preeminencia de terrenos montañosos, son objetivos fundamentales la protección de los valores ecológicos, culturales, urbanos y paisajísticos, el desarrollo ordenado del turismo rural, etc.

Alcalá la Real pertenece un ámbito interior organizado por Redes de Ciudades Medias.

El mundo rural andaluz se caracteriza por su diversidad y complejidad, por lo que obliga, desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbana a un acercamiento matizado y singularizado a cada ámbito rural. La planificación debe asegurar una plena integración del espacio rural al proceso de desarrollo territorial, asegurando un acceso igualitario de las poblaciones rurales a los niveles de calidad de vida y oportunidades del conjunto. Este objetivo básico debe recogerse con:

- Garantía de niveles adecuados de equipamientos y servicios.
- La potenciación de los centros rurales.
- La mejora de la accesibilidad.
- Programas específicos de intervención para áreas rurales que presentan especiales problemas de despoblación, accesibilidad y bajos niveles de dotaciones.

Entre las líneas estratégicas del Plan está la defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes.

1.3. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 8 de la citada Ley recoge que “Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo”.

Los Planes Generales deben desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio.

En el Artículo 9 se establece el objeto de los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

- a) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la integración de la ordenación territorial, la correcta funcionalidad, la conservación, protección y mejora de los centros históricos, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, la funcionalidad de las redes de infraestructura, etc.
- b) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, ...
- c) Atender la demanda de vivienda social y otros usos de interés público, de acuerdo con las necesidades de la población.
- d) Garantizar la proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones, manteniendo la existente o mejorándola.
- e) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio, o en su caso, de cada uno de sus núcleos.

El artículo 10 establece las determinaciones de los P.G.O.U.

El artículo 17 señala las determinaciones complementarias de ordenación de áreas urbanas y sectoriales en donde se establecen las reglas sustantivas y los estándares a cumplir.

El artículo 36 establece el régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

En el apartado 36.2 se establecen las reglas particulares de la ordenación, documentación y procedimiento:

- a) De ordenación:
“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley.”
- b) De documentación:
“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas.”
- c) De procedimiento:
“En la tramitación de modificación de Planes Generales de Ordenación que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.”

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo que se persigue con la presente modificación es la reforma de la Ordenanza nº3 – Unifamiliar Adosada, y más concretamente en lo referente a los usos compatibles para el ámbito de aplicación delimitado en el presente documento.



Dicha modificación responde a la necesidad de hacer compatible el uso industrial en sus dos clases, eliminando la limitación existente en la redacción vigente del P.G.O.U. que solo admite la implantación de uso industrial en la clase de talleres domésticos.

En este sentido hay que señalar que, si bien, el uso característico en el ámbito de la modificación es el residencial, éste es consecuencia directa del uso industrial ya implantado, que a su vez tendría su origen en pequeñas industrias artesanales, y que en la actualidad no tendrían cabida dentro de la vigente redacción del Artículo 101 de las Normas Urbanísticas, quedando en situación de fuera de ordenación.

Esto se puede ver claramente en el plano de información I-3 – *Vista Aérea y Usos Actuales*, en el que se puede constatar que el uso característico real es el industrial y no el residencial.



Esta situación de fuera de ordenación imposibilita de alguna manera su continuidad, desarrollo y posible ampliación, por lo que se pone en peligro el mantenimiento y creación de puestos de trabajo y desarrollo económico y social de las familias ocupadas.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se podría deducir que, para el ámbito de la presente modificación, se persigue la defensa de las pequeñas industrias artesanales ya existentes, facilitando su continuidad y su posible ampliación, siempre y cuando las industrias asentadas sean compatibles con el uso residencial según Legislación Ambiental (Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Ley 37/2003, del Ruido, etc.), y se asimilen a los estándares de parcelas mínimas de mercado.



Por lo tanto, la presente modificación tiene por objeto principal subsanar, de manera transitoria, la situación de fuera de ordenación de algunas de las edificaciones existentes, que se deriva de la vigente redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, y solamente para el ámbito de actuación que se define en el presente documento, dadas las características particulares ya mencionadas. Además se apuesta por la defensa de las pequeñas industrias artesanales ya existentes, facilitando su continuidad y su posible ampliación, entendiéndose que esto conlleva intrínsecamente un beneficio claro para los habitantes por el mantenimiento y creación de puestos de trabajo, así como para la propia industria, puesto que, de esta manera se podría tener acceso a ayudas y planes de desarrollo.



3. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1. Ámbito de actuación del planeamiento.

El ámbito de actuación de la modificación se concreta en la zona sur de la aldea de Santa Ana, en el área de suelo urbano definido por la intersección de las vías Carretera de Frailes y Carretera de Iznalloz. Para esta zona es de aplicación la Ordenanza nº 3 – Unifamiliar Adosada, contenida en el Capítulo 4 de la vigente redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

Por lo tanto se modificará el artículo 101 de las Normas Urbanísticas, que hace referencia a los usos compatibles dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza nº3.

La localización y delimitación del ámbito se recogen en el plano I-1, *Localización de la Modificación en el plano FR-1.2*, y en el plano I-2, *Localización de la Modificación en el plano SA-1.1*.

3.2. Localización sobre el terreno de los usos globales e infraestructurales.

Los usos de suelo actuales.

En el ámbito de la modificación podemos observar:

- Edificaciones destinadas a uso residencial.
- Edificaciones y parcelas destinadas a uso industrial.
- Parcelas sin edificar.

Infraestructuras existentes.

El sistema viario está definido por dos de las principales vías de acceso al núcleo urbano de la aldea de Santa Ana, como son la Carretera de Frailes, que conecta la aldea con el núcleo urbano de Alcalá la Real, y la Carretera de Iznalloz, que facilita el acceso a la aldea desde la A-403 y el Polígono Industrial de Llano Mazuelos.

El sistema general de abastecimiento de aguas se compone de conducciones y depósitos, que garantizan el suministro de la población actual. Para el ámbito de actuación de la modificación el abastecimiento se realiza a través de las conducciones FC-50 y PE-03, según queda representado en el plano SA-2 del P.G.O.U.

El sistema general de saneamiento comprende los colectores generales y los emisarios. El vertido de las aguas negras, de poco caudal, se realizará directamente a las conducciones que discurren por la Carretera de Iznalloz, como queda reflejado en el plano SA-3.

3.3. Descripción de la modificación.

Como ya se ha señalado, el ámbito de actuación de la presente modificación se concreta en la zona sur de la aldea de Santa Ana, en el área de suelo urbano definido por la intersección de las vías Carretera de Frailes y Carretera de Iznalloz. Para esta zona es de aplicación la Ordenanza nº 3 – Unifamiliar Adosada, contenida en el Capítulo 4 de la vigente redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

Se modificarán los usos compatibles, y más concretamente en lo referente al uso industrial, haciendo compatibles las dos clases definidas en el Artículo 92 de la Ordenanza Municipal de la Edificación. Esta modificación del artículo 101 de las Normas Urbanísticas solo tendrá efecto sobre el ámbito de aplicación de la modificación, que queda definido en los planos de información I-1 e I-2.

3.4. Documentación del P.G.O.U. vigente que se modifica.

Se modifican los siguientes documentos:

- **NORMAS URBANÍSTICAS.**

- Se modificará el CAPÍTULO 4, ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR AISLADA, SECCIÓN PRIMERA, en su Artículo 101 que hace referencia a los usos compatibles.

- **PLANOS DE INFORMACIÓN (P.G.O.U. 2005) a modificar:**

I-1	Localización de la Modificación en el plano FR-1.2. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Fuente del Rey.....	1/2000
I-2	Localización de la Modificación en el plano SA-1.1. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana.....	1/2000
I-3	Vista aérea y usos actuales.....	

- **Los nuevos PLANOS DE ORDENACIÓN (MODIFICACIÓN) serán:**

O-1	MODIFICACIÓN del plano FR-1.2. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Fuente del Rey.....	1/2000
O-2	MODIFICACIÓN del plano SA-1.1. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana.....	1/2000

En Alcalá la Real, Diciembre de 2012.

Fdo.: Ildfonso Rosales Aranda. Arquitecto.



MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

DOCUMENTO Nº 2: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 101 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS (Usos Compatibles para la Ordenanza nº3 – Vivienda Unifamiliar Adosada)

(CAPITULO 4. ORDENANZA Nº3 – UNIFAMILIAR ADOSADA
de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO)

1. Modificación del Artículo 101 de las Normas Urbanísticas (Usos compatibles para la Ordenanza nº3 – unifamiliar adosada)

(CAPITULO 4. ORDENANZA Nº3 – UNIFAMILIAR ADOSADA
de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO)

1.1. DOCUMENTACIÓN VIGENTE (P.G.O.U. 2005)

Artículo 101. Usos compatibles

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

- a) Residencial: Residencial comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

1.2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

Artículo 101. Usos compatibles

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

- a) Residencial: Residencial comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.

Para los planos FR-1.2 y SA-1.1 de *Calificación de Suelo y Regulación de la Edificación*, en el ámbito identificado con el código "I", se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles.

- c) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

		<u>Escala</u>
I-1	Localización de la Modificación en el plano FR-1.2. – Calificación del suelo y regulación de edificación de Fuente del Rey.....	1/2000
I-2	Localización de la Modificación en el plano SA-1.1. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana.....	1/2000
I-3	Vista aérea y usos actuales.....	

MODIFICACIÓN del P.G.O.U. de ALCALÁ LA REAL

ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR ADOSADA

DOCUMENTO Nº 4: PLANOS DE ORDENACIÓN (MODIFICACIÓN)

ÍNDICE

		<u>Escala</u>
O-1	MODIFICACIÓN del plano FR-1.2. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Fuente del Rey.....	1/2000
O-2	MODIFICACIÓN del plano SA-1.1. – Calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana.....	1/2000