

REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÉCIJA, 31 Y 33
DE ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).

Iniciativa : ROZAFRA, S. L.

MEMORIA INFORMATIVA.	3
1. ANTECEDENTES.....	3
2. OBJETO.....	3
3. ENCARGO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	3
4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	4
MEMORIA JUSTIFICATIVA.	5
6. JUSTIFICACIÓN.....	5
7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	5
8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.....	5
9. CONCLUSIÓN.	6
PLANOS.	7

MEMORIA INFORMATIVA.

1. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 30 de junio de 2.009, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Rozafra, S.L., que fue inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 20 (Expte. U-1088/07) teniendo por objeto la ordenación de volúmenes del solar resultante de la agregación de las parcelas correspondientes a los inmuebles números 31 y 33 de la calle Écija de Alcalá la Real, donde se encuentra el inmueble 33, catalogado por el PGOU, con la referencia E-13 y protección estructural.

Se procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, nº 158 de 11 de julio de 2.009.

2. OBJETO.

El presente reformado tiene por objeto la adaptación del Estudio de Detalle aprobado en el año 2.009, a una nueva ordenación de volúmenes en el solar resultante de la agregación de las parcelas números 31 y 33 de la calle Écija, como consecuencia de un nuevo planteamiento para la promoción que se adapte a las circunstancias actuales en que se encuentra el mercado de la vivienda.

La crisis económica y la situación actual del mercado inmobiliario ha hecho replantearse al promotor la solución de proyecto presentada para la aprobación del Estudio de Detalle anterior, de forma que se ha tratado de buscar una nueva solución de mayor número de viviendas (antes 11 y ahora 18 viviendas) con menor superficie construida que se adapte a la escasa demanda de compra de viviendas y garantice la viabilidad económica de la promoción, así como que ayude a flexibilizar y mejorar la venta de las viviendas resultantes dentro de un marco de mejores condiciones para los futuros compradores.

3. ENCARGO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El presente reformado se hace por encargo de D. Alfonso Zamora Cobaleda, con DNI nº 46512244B, en representación de ROZAFRA, S. L. Con CIF nº B23550601 y domicilio en calle Olivotes, 5 de Jabalquinto (Jaén) c. p. 23712.

El solar resultante, ámbito del estudio de detalle, es propiedad de Rozafra, S. L.

4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

No se modifica el ámbito del Estudio de Detalle aprobado.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, y más concretamente la normativa urbanística correspondiente a suelo urbano con calificación de Ordenanza 2 Edificación en Manzana Cerrada, subzona 2E.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.**6. JUSTIFICACIÓN.**

La crisis económica y la situación actual del mercado inmobiliario ha hecho replantearse al promotor la solución de proyecto presentada para la aprobación del Estudio de Detalle anterior, de forma que se ha tratado de buscar una nueva solución de mayor número de viviendas con menor superficie construida que se adapte a la escasa demanda de compra de viviendas y garantice la viabilidad económica de la promoción, así como que ayude a flexibilizar y mejorar la venta de las viviendas resultantes dentro de un marco de mejores condiciones para los futuros compradores.

La superficie de las viviendas se disminuye para obtener mayor número de viviendas.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La solución consiste en una alteración de los volúmenes interiores al patio de manzana que suponen un ligero aumento de la edificabilidad asignada en el Estudio de Detalle aprobado, pero que no supera la edificabilidad asignada por el PGOU de Alcalá la Real.

En la zona del patio de manzana junto al lindero norte se propone una edificación de una crujía con dos plantas de altura que alberga unos pequeños dúplex y que ayuda a resolver las medianerías de las traseras de las viviendas colindantes.

8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

A continuación se recoge la diferencia de edificabilidad respecto al estudio de detalle aprobado y que en ningún caso, supera la edificabilidad máxima permitida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Cuadro comparativo de edificabilidad	Edificabilidad PGOU (m2t)	Edificabilidad Estudio de Detalle (m2t)	Edificabilidad REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE (m2t)
NIVEL 2	423,05	379,45	466,98
NIVEL 1	519,28	429,37	528,80
NIVEL 0	950,00	474,33	465,16
TOTAL	1.892,33	1.283,15	1.460,94

Tal y como se refleja, el presente reformado supone una diferencia de 177,79 metros cuadrados construidos respecto del anterior estudio de detalle.

9. CONCLUSIÓN.

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

Alcalá la Real, Enero de 2.011.

Fdo. Juan Francisco Almazán López.
ALMAZÁN Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S. L. P.

PLANOS.