

DOCUMENTO I.

MEMORIA

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION
3. OBJETO
4. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PLANEAMIENTO
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
8. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
9. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
10. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
11. CONCLUSIONES

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 Arroyillo y Nuestra Abuela, según aparece indicado en el plano SA-1.3. "Calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana".

A iniciativa de:

D. JUAN MONTAÑES CORTES, con N.I.F. 75015278-L, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Fuente Nueva nº 14 2ºA de Alcalá la Real

D. FRANCISCO ESTEO PEREZ, con N.I.F. 75013931-Y, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Alemania nº 35 de Alcalá la Real

D. ANTONIO J. CONTRERAS, con N.I.F. 52532647-A, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Maestro Pascual Baca nº 5 4ºH de Alcalá la Real

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 alineación de un tramo de las calles Arroyillo y Nuestra Abuela, para la ampliación de la anchura de las mismas.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación, se encuentra situada dentro del suelo urbano de Santa Ana y en el límite del mismo.

2.1.- Topografía y características morfológicas del suelo:

El área que, delimitada la zona de actuación, cuenta con una superficie de 110,50m². Con una longitud de fachada de 66m.

Actualmente las tres parcelas están sin edificar, dedicándose a huertos. Proviene de una segregación realizada en el año 2008.

Tienen las siguientes referencias catastrales:

2065718VG2426N0001AK
2065717VG2426N0001WK
2065716VG2426N0001HK

Las parcelas actualmente están separadas de la vía pública mediante un muro perimetral de piedra situada a una cota superior al de los viales.

Con el estudio de detalle se pretende ceder parte de dicho terreno para ampliación de los viales. Y así definir tanto alineaciones como rasantes de la calle.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 15.2 de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Las parcelas resultantes tras la alineación propuesta, mantiene la misma forma, aunque se disminuye su superficie.

La topografía del terreno queda reflejada en el plano N° 2

2.2.- Usos del Suelo:

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real los terrenos tienen la siguiente clasificación y calificación.

Clasificación de Suelo: URBANO
Calificación: ORDENANZA 9- Edificación en Aldeas.

3.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle, redactado por la arquitecta Dña. Raquel Ariza Martín tiene como finalidad el ajuste de la nueva alineación y rasantes en un tramo de la calle Arroyillo y Nuestra Abuela para la ampliación del ancho de las calles en el tramo de las parcelas catastrales – registrales siguientes:

PARCELAS	DATOS CATASTRALES	DATOS REGISTRALES
	PARCELA	FINCA REGISTRAL
A	2065718VG2426N0001AK	56734
B	2065717VG2426N0001WK	56735
C	2065716VG2426N0001HK	56736

El lindero suroeste de la parcela registral nº 56.734 - catastral 2065718VG2426N0001AK coincide con la delimitación de suelo urbano de Santa Ana.

Las parcelas afectadas por el estudio de detalle están en suelo urbano, pero carecen de dotaciones urbanas para su condición de solar según establece el artículo 148.4 de la LOUA

Artículo 148. Edificación de parcelas y solares.

...

4. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

y el artículo 63.1 del PGOU

Artículo 63. Solar

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene amparo legal en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre de 2020, que establece como una de las finalidades que persiguen, que es la de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, pudiendo para ello 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, incrementar el aprovechamiento urbanístico ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. (art. 15.2).

Su redacción se justifica mediante el ajuste a la nueva alineación que establece el PGOU en las calles Arroyillo y Nuestra Abuela, en Santa Ana en la forma que figura grafiada en el plano SA-1.3.

5.- NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

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

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Art. 15 y 19 en cuanto a contenido y límites arts. 31, 32, 39, 40 y 41 y concordantes en cuanto a la competencia para su aprobación y procedimiento de tramitación.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por el R.D. 2159/1978, 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.
- Ordenanzas de Urbanización

6.- 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, ésta se adecua a las características de las calles de la zona y a las Ordenanzas de Urbanización en su artículo 5.5.- Red viaria. Parámetros de diseño de la sección transversal.

El punto 5 del art. 5.5 de la ordenanza de Urbanización dice que:

5. Anchura mínimas de la sección transversal.

a) La anchura total de la sección transversal de las vías será el resultado de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos, que la compongan.

b) Con independencia del resultado del cálculo anterior, la anchura mínima de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo en suelo urbano no será inferior a 10 metros.

c) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones de nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

–Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

–Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

...

e) Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

Dado que las calles de la zona son:

- de tráfico restringido,
- no soportan tráfico de paso pues la zona está en el límite de suelo urbano de Santa Ana
- la zona, así como las parcelas serán de vivienda unifamiliar

se puede admitir que la calle puede tener una sección transversal con una anchura de calle mínima de 6 metros.

Aun así, se ha establecido en el estudio de detalle un ancho mínimo de calle de 7 metros, Teniendo prácticamente la forma de la alineación establecida en el plano SA-1.3 del PGOU.

Se propone dado que parte de la calle tiene una disposición de “sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro” , se mantenga esta misma disposición en la parte de las parcelas que se van a ceder por la nueva alineación.

El ajuste de la alineación no implica un mayor aprovechamiento urbanístico del solar.

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

7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

PROPIETARIOS	PARCELAS	DATOS CATASTRALES	DATOS REGISTRALES
		PARCELA	FINCA
Juan Montañés Cortes M. Virtudes Carrillo Gallego	A	2065718VG2426N0001AK	56734
Francisco Esteo Pérez M. Josefa Peláez López	B	2065717VG2426N0001WK	56735
Antonio J. Contreras Rosales	C	2065716VG2426N0001HK	56736

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.

8.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle comprende parte de los terrenos definidos por las tres parcelas catastrales definidas anteriormente y en la zona limítrofe con la calle Arroyillo, según se recoge en el plano nº. 02. Los mismos comprenden una manzana con forma irregular y una superficie total tras la medición realiza de 1.093,00 m2.

Las superficies afectadas por el estudio de detalle son las siguientes.

Se ha tomado como superficie del ámbito la obtenida según medición topográfica realizada para la elaboración de este documento. Considerando como límite de suelo urbano el indicado en el plano nº 03 teniendo en cuenta el grafiado en el plano SA-1.3.

Si tomamos como límite de suelo urbano el catastral, este es más exterior.

Tras la medición de las parcelas y comparándolos con los datos catastrales y con los registrales, existen discordancias entre cada una de ellas.

Se refleja en el siguiente cuadro.

SUPERFICIE PARCELA SEGÚN MEDICION REAL	1203,532m ²
----------------------------------------	------------------------

PARCELAS	DATOS CATASTRALES		DATOS REGISTRALES		MEDICION REAL
	PARCELA	SUPERFICIE	FINCA	SUPERFICIE	
A	2035714VG2426N0001AK	402,00 m ²	56734	387,10 m ²	388,90 m ²
B	2065717VG2426N0001WK	387,00 m ²	56735	373,35 m ²	373,70 m ²
C	2065716VG2426N0001HK	344,00 m ²	56736	329,26 m ²	330,41 m ²
VIALES					110,52 m ²
TOTAL PARCELAS		1133,00 m ²		1089,71 m ²	1093,01m ²

9.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el plano nº. 01 figura el estado actual del ámbito de actuación, del presente estudio de detalle.

El Estudio de Detalle propone modificar las siguientes determinaciones:

Alineación y rasantes, con cesión de las parcelas de superficie para ampliación de las calles según las determinaciones del PGOU.

En el plano nº. 05, de alineación resultante, se grafía la alineación propuesta, según el ajuste expresado con las delimitaciones del PGOU y adecuadas a las características y topografía de la zona existente.

El ajuste de la alineación no implica un mayor aprovechamiento urbanístico de las parcelas. Al contrario, al cederse parte de la parcela a vial se reduce el aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

10.- ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

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

De la superficie total medida realmente de las tres parcelas que es de 1.203,53 m², se cede una superficie de 110,52 m² para viales, quedando como superficie edificable de las tres parcelas de 1093,01 m².

Con la propuesta del presente estudio de detalle no hay un aumento del aprovechamiento urbanístico.

11.- 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, noviembre de 2020



Raquel Ariza Martín
arquitecta