# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN)
### ÁREA DE URBANISMO Y PATRIMONIO

**4911** *Aprobación definitiva por el Pleno de la modificación núm. 2 del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución SA5 (Expte. U-17/1570).*

**Edicto**

El Alcalde del Excmo Ayuntamiento de Alcalá La Real (Jaén).

**Hace saber:**

Que por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de octubre de 2017, se aprueba definitivamente la modificación núm. 2 de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución SA5, redactado por los Servicios Técnicos Municipales, el que ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 48 (Expte. U 17/1570), teniendo por objeto el contenido de la memoria justificativa y normas urbanísticas siguientes:

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. JUSTIFICACIÓN DEL MODIFICADO NÚM. 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

La modificación prevista del Estudio de Detalle queda justificada por:

- La necesidad de adaptar el planeamiento a la Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

- La adaptación de la delimitación Unidad de Ejecución a la construcción de la glorieta en JA-4302 Acceso a Frailes P.K. 2.260 promovido y financiado por la Diputación Provincial.

- Corregir el error cometido al eliminar el acceso directo de la parcela catastral 2368401VG2426N0001WK a la carretera provincial, integrada en la red autonómica, JA-4302.

- La necesidad de subsanar el error del cambio de delimitación que deja terrenos sin concretar la clasificación el planeamiento general.

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.

cve: BOP-2017-4911
Verificable en https://bop.dipujaen.es

El Estudio de Detalle tiene como objetivos:

- Completar la urbanización de calles existentes.
- Completar la oferta de suelo industrial.

La propuesta de ordenación está condicionada por la trama viaria existente en el PGOU, que ordena las conexiones del sector con la trama urbana.

En el Titulo IV, artículo 64 apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU, expone las formas geométricas con las que se establecerán las nuevas alineaciones. En nuestro caso para la determinación de las alineaciones, utilizaremos las grafiadas en el plano núm. O.2. Alineaciones y Rasantes.

De este modo tomado como referencia las fachadas laterales de las vallas existentes en la calle y el borde de la unidad de ejecución por el borde norte y como prolongación de ellas se establecen la alineación exterior norte.

Las alineaciones exteriores del vial norte-sur, se realiza manteniendo el actual trazado de las vallas existentes, que fueron construidas de acuerdo con las especificaciones a tener en cuenta como consecuencia del trazado de la canalización de gas en alta, estableciendo la línea de edificación a 15 de la mencionada canalización de gas.

La ordenación de los usos dentro del sector, se realiza teniendo en cuenta las preexistencias de los espacios parcialmente urbanizados y la existencia de parcelas edificadas y consolidadas por actividades productivas en funcionamiento y con pretensiones de ampliación.

Para la ordenación del volumen de edificación, partimos de las unidades de aprovechamiento, que el PGOU asigna a la unidad de ejecución, y con la ordenanza aplicable, (Ordenanza núm. 5. Industrial Grado 1º, con coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m2/m2).

Las dimensiones del viario se han establecido de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización, según se prescribe en el artículo 157.2 del P.G.O.U de Alcalá la Real. Se adjunta estudio de circulación y clasificación de los viales, que justifican las dimensiones elegidas, al final de la presente Memoria.

Según la Ordenanza Municipal de Urbanización, artículo 5.3, las vías, que discurren por el interior de la UE SA-5, se clasifican como V3. Todas las vías cumplen las dimensiones mínimas establecidas para este tipo de vías, que fundamentalmente son:

- En los fondos de saco, el radio mínimo al bordillo exterior, será de 12 m.

- El ancho recomendado en vías de doble circulación es de 3,5 m. en cada carril. En el caso de existir un solo carril de dirección única, el ancho mínimo es de 4,0 m.

- El ancho mínimo prescrito de las aceras previstas en la zona industrial, que se pretende ordenar es de 2,0 m.

cve: BOP-2017-4911
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- Se prevén bandas de aparcamiento en el perímetro de los viales para una capacidad de 90 vehículos aproximadamente, con reserva de plazas para personas con movilidad reducida.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

A partir de los objetivos y condicionantes, enunciados anteriormente, se ha elaborado una propuesta de ordenación, procurando reducir los costes de urbanización en el posterior desarrollo de la unidad y mantener las preexistencias parcialmente consolidadas en lo referente a espacios libres.

Este desarrollo permite consolidar una zona parcialmente construida, en un entorno urbano. La propuesta nos permite optimizar el suelo industrial, aplicándole la edificabilidad neta establecida de 0,9 m2/m2, para una altura de dos plantas.

La propuesta de ordenación se resume en el siguiente cuadro.

| Superficie ordenada | Zonas verdes | Cesión viario | Equipam. | Suelo industrial | E. neta | M2 de forjado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 91.591,07 $m^2$ | 5.629,66 $m^2$ | 7.000,15 $m^2$ | 1.707,65 $m^2$ | 77.253,61 $m^2$ | 0.9 $m^2/m^2$ | 69.528,24 $m^2$ |

El ámbito de la Unidad de Ejecución, constituye un Área de Reparto independiente, donde su aprovechamiento es de 69.528,24 UA. No se realiza cesión de aprovechamiento, según lo dispuesto en el PGOU y por tanto las unidades de aprovechamiento para los propietarios son de 69.528,24UA.

III.-NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Con carácter general el desarrollo de la Unidad de Ejecución, está sometida 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 sea de aplicación.

Específicamente, según los usos se ajustará a lo siguiente:

- *Suelo Industrial:*

**Título III. Capítulo 2.** Determinaciones generales sobre los usos del suelo.

**Título IV. Capítulo 6.** Ordenanza núm. 5. Industrial. Grado 1.º.

**Título IV. Capítulo 12.** Régimen de las Unidades de Ejecución.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE VOLUMEN.

Alineaciones: Las señaladas en el plano número O.2. Alineaciones y Rasantes.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0.9 m2/m2.

Parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones: Deberán cumplir las siguientes

cve: BOP-2017-4911
Verificable en https://bop.dipujaen.es

condiciones: (Arts. Núms. 118 y 121 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.
b) Superficie mínima de parcela: Quinientos (500) metros cuadrados.
c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

- *Dotacional:*

**Título III. Capítulo 2.** Determinaciones generales sobre los usos del suelo.
**Título IV. Capítulo 8.** Ordenanza núm. 7. Equipamientos y Servicios.

- *Zonas verdes:*

**- Título III. Capítulo 2.** Determinaciones generales sobre los usos del suelo.
**- Título IV. Capítulo 9.** Ordenanza núm. 8. Parques y Jardines.

Todas las edificaciones que se desarrollen a partir de la modificación aprobación del presente reformado del 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, así como a los artículos 117 a 125, 127 y 136 a 146 del vigente PGOU.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Alcalá la Real, a 27 de Octubre de 2017.- El Alcalde, CARLOS A. HINOJOSA HIDALGO.

cve: BOP-2017-4911
Verificable en https://bop.dipujaen.es