

**TALES-UR S.C.**

APROBACIÓN DEFINITIVA: Pleno de 12/07/2007

**MODIFICACIÓN nº 1 DEL PGOU  
DE ALCALÁ LA REAL**

# MODIFICACIÓN N° 1 DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

1.A: ALINEACIONES EN CALLE LA TEJUELA

1.B: PLAN PARCIAL DEL SECTOR UP-6

1.C: PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN CHARILLA

1.D: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN UE-SA5

1.E.: PARCELA EN CALLE REPÚBLICA ARGENTINA

1.F: NORMAS URBANÍSTICAS

**TALES-UR S.C.**

JULIO 2007

## ÍNDICE

<b>0</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	1
<b>1.</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	2
1.1.	DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES	2
	A - Estudio de Detalle de Alineaciones en calle la Tejuela	2
	B - Modificación Puntual del Plan Parcial del sector UP-6	2
	C - Corrección de límite en la calificación de parcela de equipamiento en Charilla	3
	D - Modificación de las condiciones de la edificación en la Unidad de Ejecución SA-5	3
	E - Modificación de alineación en parcela situada en calle República Argentina	4
	F - Modificaciones en las Normas Urbanísticas	4
1.2.	DOCUMENTACIÓN DEL PGOU VIGENTE QUE SE MODIFICA	5
	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	<u>Escala</u>
I-1	Localización de las modificaciones 1.A, 1.B, 1.D y 1.E en plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana	1/10.000
I-2	Modificación 1.A: plano nº 3 del Estudio de Detalle de Alineaciones en calle La Tejuela	1/200
I-3	Modificación 1.B: plano de la modificación Puntual del Plan Parcial UP-6	1/500
1.4	Modificación 1.E: parcela en República Argentina, en plano 5.1 del PGOU de 1988	
I-5.1	Modificación 1.A en plano AR-2.2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
I-5.2	Modificación 1.A en plano AR-2.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
I-5.3	Modificación 1.B en plano AR-2.6 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
I-5.4	Modificación 1.B en plano AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
I-5.5	Modificación 1.E en plano AR-2.5 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
I-6	Modificación 1.C en plano CH-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Charilla	1/2.000
<b>2.</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	7
2.1.	MARCO LEGAL	7
2.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS	9
2.3.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	11
<b>3.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN MODIFICADA</b>	13
	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<u>Escala</u>
O-1	Modificación del plano AR-2.2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
O-2	Modificación del plano AR-2.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
O-3	Modificación del plano AR-2.5 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
O-4	Modificación del plano AR-2.6 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
O-5	Modificación del plano AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá La Real	1/2.000
O-6	Modificación del plano CH-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Charilla	1/2.000

## 0. INTRODUCCIÓN

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 PGOU de Alcalá la Real, publicándose en el BOJA nº 46 del 29 de marzo del 2006 la Resolución de aprobación definitiva.

Durante el periodo transcurrido desde la aprobación definitiva del PGOU se ha detectado un error en el Plan General de Ordenación Urbanística concerniente a la alineación de la calle la Tejuela, al no haberse recogido la que se establecía en un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 3 de junio de 1981.

También, en el Pleno del Ayuntamiento del 30 de marzo del 2006 se ha aprobado definitivamente una Modificación Puntual del Plan Parcial del sector UP-6, modificando las alturas en dos de las manzanas sin incrementar la edificabilidad, ámbito que se recoge en el PGOU como suelo urbano consolidado, por lo que existe una contradicción entre las determinaciones de la Modificación aprobada y las del PGOU que es necesario corregir.

Asimismo, existe un error en la manzana delimitada por las calles República Argentina, Aceitunillo y Puerto Rico, al calificar como viario una pequeña zona que es de propiedad privada y que era edificable según el PGOU anterior de 1988.

En el núcleo de Charilla se ha detectado otro error al calificar como viario una pequeña zona colindante con parcela de equipamiento que es necesaria para construir nuevas dotaciones.

En la Unidad de Ejecución 5 de Santa Ana se ha formulado una propuesta para ampliar la superficie construida en una de las parcelas edificadas existentes, que no puede realizarse con las condiciones de edificación del planeamiento vigente.

Y por último, el Ayuntamiento considera necesario modificar la redacción del artículo de las Normas Urbanísticas que se refiere a las condiciones de la edificación vinculada a actividades de utilidad pública e interés social.

El Pleno de la corporación de fecha 13 de marzo de 2007 aprobó inicialmente la Modificación y, tras el preceptivo periodo de exposición pública, fue aprobada definitivamente en el Pleno de 12 de julio de 2007.

El presente documento constituye el refundido de las determinaciones aprobadas definitivamente.

julio 2007

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

#### A - Estudio de Detalle de Alineaciones en calle la Tejuela

Existe un Estudio de Detalle de Alineaciones de calle la Tejuela, promovido por el Ayuntamiento, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá la Real el 30 de junio de 1981, del que se adjunta como plano de información I-2 copia del plano nº 3 a escala 1/200 diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento. En dicho Estudio de Detalle se determinan nuevas alineaciones de la edificación que no se han recogido en los planos AR-2.2 y AR-2.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, afectando a edificaciones existentes que no han sido renovadas.

En la Memoria del Estudio de Detalle, redactado por el Ingeniero de Caminos D. Miguel Rosales Peinado, se indica que las nuevas alineaciones que se definen tienen por objeto conseguir un ancho total de 10 metros, para lo que *"se han tenido en cuenta las edificaciones construidas recientemente y suponiendo su demolición a medio plazo, se han conseguido las alineaciones de las edificaciones que por su estado de conservación actual estimo se van a demoler y construirse de nueva planta a corto plazo"*.

#### B - Modificación Puntual del Plan Parcial del sector UP-6

La Modificación Puntual del Plan Parcial del sector UP-6, redactada por el arquitecto D. Antonio Aguayo Pérez, y justificada en los convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y D. Antonio Molina Fernández, y la entidad mercantil Viviendas y Locales del Sur S.L. fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 30 de marzo del 2006.

El ámbito del Plan Parcial UP-6 se recoge en el PGOU vigente como suelo urbano consolidado al haberse ejecutado la urbanización que fue recepcionada por el Ayuntamiento. El Plan Parcial del sector UP-6 que desarrolla las determinaciones del PGOU de 1988 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo del 11 de abril de 1995, con el sistema de actuación por cooperación.

Al Ayuntamiento de Alcalá la Real le correspondieron, entre otras, dos parcelas M7-P5 y M7-P6 con uso residencial de vivienda plurifamiliar, altura de IV plantas y edificabilidad de 3,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Estas dos parcelas tienen una profundidad excesiva para poder materializar la edificabilidad que les corresponde ya que aunque se permite la ocupación del 100% en planta baja, la profundidad en las plantas de piso está limitada a 20 metros de profundidad.

El excedente de edificabilidad no materializable en esas dos parcelas se transfiere mediante la Modificación Puntual del Plan Parcial UP-6 aprobada definitivamente a otras cuatro parcelas del Plan Parcial:

## TALES-UR

- En las parcelas M1-P5 y M1-P7 en las que se aumenta la edificabilidad de 1,83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 2,92 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la altura de II a III plantas.
- En las parcelas M7-P1 y M7-P2 en las que se aumenta la edificabilidad de 3,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 4,375 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, para lo que modifica la altura máxima de la edificación al permitir la construcción de una planta ático retranqueada.

### C - Corrección de límite en la calificación de parcela de equipamiento en Charilla

En la aldea de Charilla existe una zona de 35 m<sup>2</sup> colindando con la zona deportiva junto a la iglesia que en el PGOU se califica como viario. El Ayuntamiento pretende construir en dicho terreno un local como edificio complementario de equipamiento municipal e información de turismo rural y otras actividades análogas, para lo que es necesario calificar dicho terreno como equipamiento público con el uso característico Público - Administrativo.

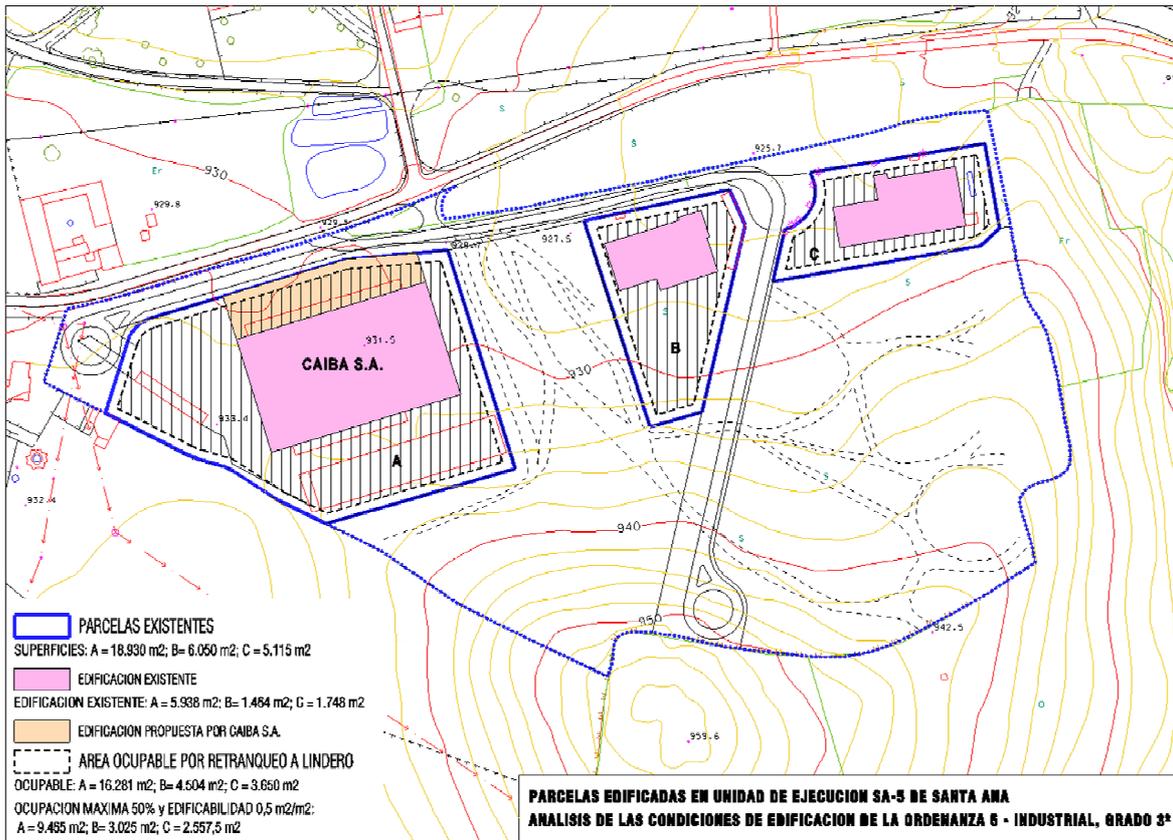
### D - Modificación de las condiciones de la edificación en la Unidad de Ejecución SA-5

El ámbito de la Unidad de Ejecución SA-5, situada en el borde este del núcleo de Santa Ana, comprende una superficie de 93.095 m<sup>2</sup> de los que unos 78.784 m<sup>2</sup> están calificados con la Ordenanza 5 - Industrial, grado 3º, correspondiendo el resto del ámbito a viario.

En el siguiente gráfico se señalan las 3 parcelas ocupadas por edificaciones que ocupan el 38% del total del suelo calificado como industrial en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Las condiciones de la edificación existentes en las 3 parcelas se ajustan a las condiciones de separación a linderos, ocupación y edificabilidad que se determinan en las Normas Urbanísticas del PGOU para el grado 3º de la ordenanza 5 - Industrial. También, se cumple que las superficies de las 3 parcelas son superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> de la parcela mínima que se establece para dicho grado, si bien dicha condición solo es aplicable a los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, según se indica en el artículo 121 de la normativa.

La empresa CAIBA S.A. ha formulado al Ayuntamiento de Alcalá la Real una propuesta para ampliar la superficie construida con una nueva nave de unos 2.120 m<sup>2</sup>. La ampliación que se pretende cumpliría las condiciones que se establecen para la ordenanza, relativas a la ocupación de la parcela (42,6%) y edificabilidad (0,426 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) del total de las edificaciones en relación con la superficie de la parcela. No obstante, no se cumplirían las condiciones de posición del edificio en relación con la alineación exterior del artículo 122 que determina un retranqueo mínimo de 5 metros.



### E - Modificación de alineación en parcela situada en calle República Argentina

Los propietarios del inmueble sito en calle República Argentina nº 11 c/v a las calles Aceitunillo y Puerto Rico han propuesto al Ayuntamiento corregir el error en la calificación de su parcela, para ampliarla con 96,80 m<sup>2</sup> de terreno calificado en el PGOU vigente como viario, ya que dicho terreno es de propiedad privada y así aparecía recogido en el plano 5.1 - Usos Pormenorizados en el Suelo Urbano de Alcalá La Real, del PGOU de 1988.

### F - Modificaciones en las Normas Urbanísticas

El Ayuntamiento considera necesario modificar el Artículo 240 - Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social, en su punto 3º en el sentido de aumentar la superficie máxima edificada hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación hasta el 25% de la superficie de la parcela, con el objeto de adecuarlo a otras autorizaciones previas tramitadas por el Ayuntamiento de Alcalá la Real.

## 1.2. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU VIGENTE QUE SE MODIFICA

Para ajustar las alineaciones de la calle la Tejuela al Estudio de Detalle de 1981 se modifican los planos AR-2.2 y AR-2.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Para recoger las nuevas determinaciones de la Modificación del Plan Parcial del sector UP-6 existirían dos alternativas:

- Modificar los planos AR-2.6 y AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en lo relativo a las alturas de la edificación. Además, sería necesario modificar la redacción de los artículos 88 - Altura de la Edificación y 97 - Cubiertas de la Ordenanza nº 2 Edificación en Manzana Cerrada del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU. También sería necesario modificar el artículo 38 - Construcciones por encima de la altura, de la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- La otra alternativa que es la que se considera en la presente modificación consiste en delimitar el ámbito del antiguo sector UP-6 como un Área con Planeamiento Aprobado, al igual que se hace en el PGOU con otros 10 ámbitos en los que se incorporan las determinaciones del planeamiento aprobado con anterioridad. En la ficha del APA - UP6, se recoge el cambio de la edificabilidad y alturas en las parcelas que han sido objeto de modificación del Plan Parcial, recogiendo la excepción a la normativa general en relación con las parcelas indicadas.

En consecuencia es necesario modificar los planos AR-2.6 y AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, delimitando un Área con Planeamiento Aprobado que se identifica como APA - UP6, además de incluir una nueva ficha en la Sección 2ª: Fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado del Capítulo 11 - Régimen de las Áreas con Planeamiento Aprobado, del Título IV - Régimen del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas.

Para corregir el error en la delimitación de la calificación de la parcela nº 11 de la calle República Argentina c/v a calle Puerto Rico y Aceitunillo es necesario modificar el plano AR-2.5 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, calificando como edificable una superficie de 96,80 m<sup>2</sup>, con la misma ordenanza de Edificación en Manzana Cerrada con 3 plantas de altura.

Para posibilitar la construcción de un nuevo edificio de equipamiento municipal en Charilla es necesario modificar el plano CH-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Charilla.

Para posibilitar la ampliación de la instalación industrial de CAIBA S.A. se modifica la ficha de la Unidad de Ejecución SA-5, en el sentido de incorporar en el apartado de ordenanza de la edificación la determinación de que las edificaciones puedan adosarse a la alineación exterior.

## TALES-UR

La ficha del PGOU vigente de la Unidad de Ejecución SA-5 es la siguiente:

PLANO Nº SA-2.3		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº SA5	
<b>OBJETIVOS:</b>		• Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes	
<b>GESTIÓN</b>	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
<b>ORDENACIÓN</b>	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	93.095	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 39.242
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	5 - Industrial. Grado 3º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242
	CESIONES:	Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario. Tampoco se determina cesión de aprovechamiento dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento	

En relación con las Normas Urbanísticas se modifica el artículo 240 - Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública e interés social, que se reproduce a continuación:

### **Artículo 240. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social**

1. Requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. MARCO LEGAL

La modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 - Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento - de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a su vez por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica las dos leyes anteriores y la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

El punto 2 de dicho artículo determina las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) *De ordenación:*

*1º) 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. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

*2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de su materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*

*En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.*

*3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2C) de esta Ley.

2ª) Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª) En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse 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.

El artículo 10 - Determinaciones de la LOUA determina lo que debe entenderse como ordenación estructural de un Plan General de Ordenación Urbanística, que corresponde a las determinaciones sobre:

- La clasificación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Los sistemas generales de: parques, jardines y espacios públicos; y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, o por su función, destino, dimensiones o posición estratégica,

## TALES-UR

integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

- Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y sectores de suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado y sectorizado.
- En el suelo urbanizable no sectorizado la definición de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización.
- La delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto en el suelo urbanizable.
- Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos y espacios urbanos.
- La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, así como la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, así como de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- La previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

Por tanto, las modificaciones que se incluyen en el presente documento de modificación del PGOU de Alcalá la Real no afectan a la ordenación estructural. Por consiguiente, la modificación puede ser aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

## 2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo que se persigue con la modificación 1.A es ajustar las alineaciones en la calle La Tejuela de acuerdo con Estudio de Detalle aprobado en el año 1981, que ha determinado las alineaciones de las nuevas edificaciones construidas para conseguir un ancho total de 10 metros.

Con la modificación 1.B se persigue ajustar las determinaciones del PGOU de Alcalá La Real a la modificación del Plan Parcial UP-6 que fue aprobada definitivamente, afectando a cuatro parcelas del ámbito, con el objetivo de poder materializar la edificabilidad asignada.

Con la modificación 1.C se pretende construir un nuevo edificio complementario de equipamiento municipal e información de turismo rural y otras actividades análogas.

## TALES-UR

Con la modificación 1.D se persigue ajustar las condiciones de la edificación aplicables en el ámbito de la Unidad de Ejecución SA-5 de Santa Ana para poder ampliar la superficie construida de las instalaciones industriales existentes, a la vez que se posibilita un mayor aprovechamiento y reducción del tamaño de la parcela para las nuevas implantaciones.

Con la modificación 1.E se persigue ajustar la alineación de la manzana delimitada por las calles República Argentina, Puerto Rico y Aceitunillo, corrigiendo el error del plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que califica como viario una zona con 96,80 m<sup>2</sup> que es propiedad privada, ajustando la alineación a la que se recogía en el anterior PGOU de 1988.

Con la modificación 1.F se pretende ajustar las condiciones de las parcelas en el ámbito del Casco Histórico y de los edificios catalogados, considerando que en cualquier caso se trata de una normativa transitoria hasta la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico que se está redactando por iniciativa del Ayuntamiento.

También se persigue aumentar la superficie máxima edificada en las parcelas en las que se implanten actividades declaradas de utilidad pública e interés social, para ajustarla a otras autorizaciones previas tramitadas por el Ayuntamiento de Alcalá la Real.

Los criterios aplicables para la consecución de tales objetivos son los siguientes:

- A) Cambiar la alineación de las edificaciones en la calle la Tejuela.
- B) Delimitar un Área con Planeamiento Aprobado APA - UP6, coincidente con el ámbito del anterior Plan Parcial del sector 6, con una ficha en la que se recoge la particularidad de realizar una planta ático retranqueada en las parcelas M7-P1 y M7-P2.
- C) Calificar como equipamiento para uso público administrativo una superficie de unos 35 m<sup>2</sup> en Charilla.
- D) Añadir en la ficha de la Unidad de Ejecución SA-5 de Santa Ana la determinación de que las edificaciones puedan adosarse a la alineación exterior.
- E) Cambiar la alineación en la esquina de las calles República Argentina y Puerto Rico.
- F) Cambiar la redacción del artículo 240 de las Normas Urbanísticas.

### 2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se corrigen las alineaciones de la calle la Tejuela de acuerdo con el Estudio de Detalle de 1981, ajustándolo a las alineaciones de las edificaciones recientemente renovadas, como se recoge en los planos AR-2.2 y AR-2.4, señalando las nuevas alineaciones con la simbología correspondiente, y que afecta a las siguientes parcelas catastrales:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL
8372022VG1487S0001BO	c/ TEJUELA, 34
8372021VG1487S0001AO	c/ TEJUELA, 32
8372020VG1487S0001WO	c/ TEJUELA, 30
8372019VG1487S0001BO	c/ TEJUELA, 28
8372018VG1487S0001AO	c/ TEJUELA, 26
8372024VG1487S0001GO	c/ ECIIJA, 1c/v a TEJUELA
8272405VG1487S0001FO	c/ TEJUELA, 19
8272406VG1487S0001MO	c/ VILCHEZ LLANETE, 2 c/v a TEJUELA
8371023VG1487S0001QO	c/ TEJUELA, 10
8371022VG1487S0001GO 8371022VG1487S0002HP 8371022VG1487S0003JA 8371022VG1487S0004KS 8371022VG1487S0005LD 8371022VG1487S0006BF 8371022VG1487S0007ZG 8371022VG1487S0008XH	c/ TEJUELA, 8
8371021VG1487S0001YO 8371021VG1487S0002UP	c/ TEJUELA. 6
8371016VG1487S0001AO	Callejón ÁNGELES DE LOS, 2

Se delimita un Área con Planeamiento Aprobado APA-UP6 cuyo ámbito coincide con el del anterior Plan Parcial del sector 6, recogiendo en los planos AR-2.6 y AR-2.9, además de incorporar una nueva ficha en la Sección 2ª: Fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado del Capítulo 11 - Régimen de las Áreas con Planeamiento Aprobado, del Título IV - Régimen del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas.

En los planos AR-2.6 y AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real se corrigen las alturas de la edificación, permitiendo que en dos parcelas se pueda construir una planta ático, añadiendo en la leyenda del plano AR 2.9, bajo el texto "*Altura en número de plantas*" lo siguiente: En APA-UP6 se admite ático según ficha".

En la ficha del APA-UP6 se reproduce el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, añadiendo un número de identificación para cada una de las manzanas, de acuerdo con el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, señalando en el cuadro del texto las edificabilidades aplicables a cada una de las manzanas. También, se permite la construcción de una planta ático en dos parcelas para las que se grafía una altura de: 4 + a.

## TALES-UR

Se corrige el plano AR-2.5 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real, calificando con la Ordenanza de Edificación en Manzana Cerrada, con 3 plantas de altura máxima, una superficie de 96,80 m<sup>2</sup> situada en la esquina de las calles República Argentina y Puerto Rico.

Se corrige el plano CH-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, calificando como equipamiento con el uso característico Público - Administrativo, una parcela de unos 35 m<sup>2</sup>.

Se modifica la ficha de la Unidad de Ejecución SA-5, añadiendo en el apartado de Ordenanzas de Aplicación, después de "5 - *Industrial, grado 3º*" lo siguiente: pudiendo adosarse a la alineación exterior.

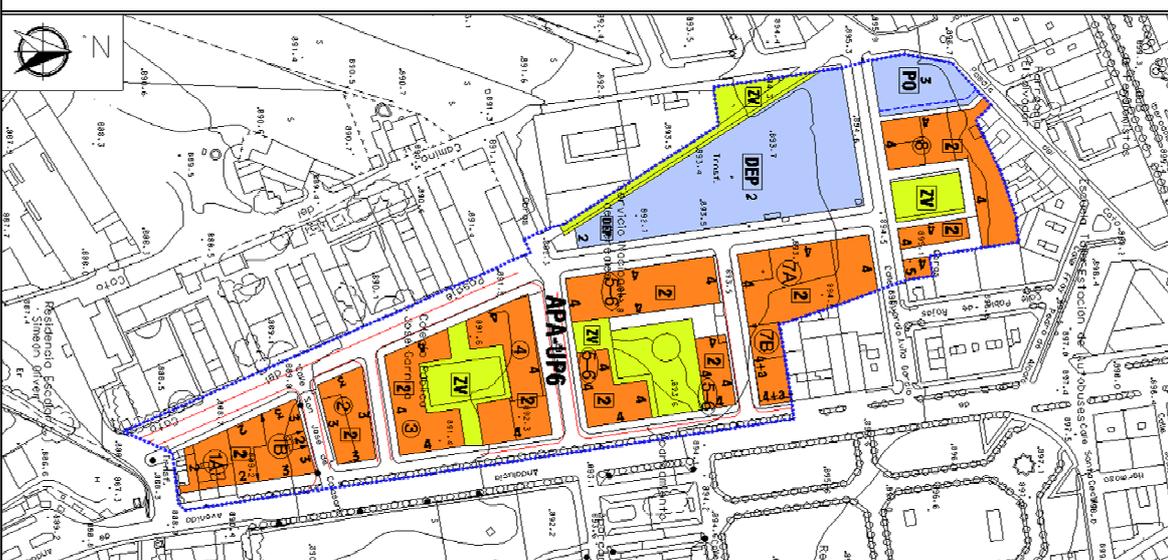
Y por último, en el artículo 240 se modifica la redacción del punto 3, aumentando la superficie edificada hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación hasta el 25% para las edificaciones vinculadas a otras actividades declaradas de utilidad pública e interés social.

### 3. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Se modifican los planos:

- AR-2.2, AR-2.4, AR-2.5, AR-2.6 y AR-2.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real.
- CH-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Charilla.

En la siguiente página se incluye la ficha del APA-UP6 que formará parte de la Sección 2ª: Fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado del Capítulo 11 - Régimen de las Áreas con Planeamiento Aprobado, del Título IV - Régimen del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas.

SECTOR UP-6	APA-UP6																		
																			
<p><b>ANTECEDENTES</b></p>	<p>PLAN PARCIAL DEL SECTOR UP-6, aprobado definitivamente por la COPT 11-4-1995                      El sector se ha desarrollado por Cooperación encontrándose totalmente urbanizado y construido en su mayor parte.                      ESTUDIO DE DETALLE SOBRE MANZANAS M-5 y M6, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 11 de setiembre de 1997.                      ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS MO.P1 y M8.P3, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 14 de setiembre de 1999.                      MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL UP-6, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 30 de marzo de 2006.</p>																		
<p><b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS</b></p>	<table border="0"> <tr> <td>SUPERFICIE TOTAL:</td> <td>48.252,78 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:</td> <td>16.861,01 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO:</td> <td>8.366,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>PARQUES Y JARDINES:</td> <td>6.084,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>VIALES:</td> <td>16.886,45 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>RESERVA SUELO TRANSFORMADOR</td> <td>55,53 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:</td> <td>57.903,33 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	SUPERFICIE TOTAL:	48.252,78 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	16.861,01 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO:	8.366,00 m <sup>2</sup>	PARQUES Y JARDINES:	6.084,00 m <sup>2</sup>	VIALES:	16.886,45 m <sup>2</sup>	RESERVA SUELO TRANSFORMADOR	55,53 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	57.903,33 m <sup>2</sup>				
SUPERFICIE TOTAL:	48.252,78 m <sup>2</sup>																		
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	16.861,01 m <sup>2</sup>																		
EQUIPAMIENTO:	8.366,00 m <sup>2</sup>																		
PARQUES Y JARDINES:	6.084,00 m <sup>2</sup>																		
VIALES:	16.886,45 m <sup>2</sup>																		
RESERVA SUELO TRANSFORMADOR	55,53 m <sup>2</sup>																		
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	57.903,33 m <sup>2</sup>																		
<p><b>NORMATIVA</b></p>	<p><b>CONDICIONES DE USO:</b>                      En la zona grafiada con "2" son las de la Ordenanza Edificación en Manzana Cerrada. En las zonas de equipamiento las establecidas por la ordenanza de acuerdo con el uso característico señalado en los planos.</p> <p><b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>                      En la zona grafiada con "2" son las de la Ordenanza Edificación en Manzana Cerrada, con las alturas máximas grafiadas en planos.                      En las parcelas M7-P1 y M7-P2 para las que en el plano se establece como altura máxima 4 + a, se podrá construir una planta ático retranqueado 3 metros de la alineación exterior, con una altura de piso no superior a 3 metros.                      Además, se cumplirán los índices de edificabilidad que se establecen para cada manzana o submanzana en el Plan Parcial y la Modificación de 2006, que se identifican en el plano de esta ficha:</p> <table border="1" data-bbox="414 1680 1396 1937"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A</td> <td>1,830</td> </tr> <tr> <td>1B</td> <td>2,920</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2,995</td> </tr> <tr> <td>3 y 4</td> <td>3,850</td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>3,850</td> </tr> <tr> <td>7A</td> <td>3,850</td> </tr> <tr> <td>7B</td> <td>4,375</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>3,850</td> </tr> </tbody> </table> <p>En la zona de equipamiento serán las establecidas en la Ordenanza de Equipamiento y Servicios.</p>	MANZANA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1A	1,830	1B	2,920	2	2,995	3 y 4	3,850	5 - 6	3,850	7A	3,850	7B	4,375	8	3,850
MANZANA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )																		
1A	1,830																		
1B	2,920																		
2	2,995																		
3 y 4	3,850																		
5 - 6	3,850																		
7A	3,850																		
7B	4,375																		
8	3,850																		

**TALES-UR**

La ficha de la Unidad de Ejecución SA-5 queda de la siguiente forma:

PLANO Nº SA-2.3		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº SA5	
<b>OBJETIVOS:</b> • Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes			
<b>GESTIÓN</b>	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
<b>ORDENACIÓN</b>	SUPERFICIE BRUTA (en m <sup>2</sup> ):	93.095	EDIFICABILIDAD (en m <sup>2</sup> ): 39.242
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	5 - Industrial. Grado 3º, pudiendo adosarse a la alineación exterior	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242
	CESIONES:	Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario. Tampoco se determina cesión de aprovechamiento dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento	

El artículo 240 de las Normas Urbanísticas queda con la siguiente redacción:

**Artículo 240. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social**

1. Requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y en ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.