

Proyecto:

# **ESTUDIO DE DETALLE**

Situación:

**CALLE FERNANDO QUERO nº 8 y nº 10**

Localidad:

**23740 ANDÚJAR (JAÉN)**

Arquitecto:

**JAIME PÉREZ PÉREZ**

C/ Granados 14 – bajo 23740 Andújar (Jaén)

Tlf-fax. 953 51 90 11

Promotor:

**TURISMO INTERIOR QUIVIR S.L.**

# **MEMORIA**

# **1. MEMORIA EXPOSITIVA**

---

## **1.1\_AUTOR DEL ENCARGO.**

El Estudio de Detalle al que se refiere la presente memoria se redacta por encargo de:

- Promotor: TURISMO INTERIOR QUIVIR S.L.
- C.I.F: B-23.794.944
- Domicilio: C/ Juan Robledo 12, 3º E. Andújar. Jaén.
- Representante: D<sup>a</sup>. Antonia Fernández Arco  
NIF: 25.956.889-D.

Es autor del presente Estudio de Detalle , Jaime Pérez Pérez , arquitecto colegiado con el nº 194 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

## **1.2\_DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.**

El presente Estudio de Detalle se refiere a las parcelas nº 8 y nº 10 de la calle Fernando Quero de Andújar, Jaén.

En las parcelas actualmente existe una vivienda y cochera que se pretende reformar y ampliar para hacer apartamentos turísticos.

Este documento tiene por objeto la ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA , ya que se considera que la planta ático que se puede construir según el PGOU no es conveniente ni necesaria en el desarrollo de esta edificación en el casco antiguo de la ciudad.

Por tanto, se pretende que la planta ático no se construya y que la planta primera se pueda ocupar en la totalidad , ya que se considera necesaria para el desarrollo del proyecto de los apartamentos turísticos que se quieren realizar.

La edificabilidad resultante en este estudio de detalle es menor que la edificabilidad permitida por el PGOU.

## **1.3\_NORMATIVA VIGENTE.**

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran ubicadas en Andújar por lo que es de aplicación el P.G.O.U vigente debiéndose ampliar las determinaciones recogidas en el Artículo 15 de la LOUA.

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **2.1\_ CONDICIONES URBANISTICAS INICIALES DE LAS PARCELAS 8-10 DE LA CALLE FERNANDO QUERO DE ANDUJAR:**

Calificación del suelo	Conservación Ambiental
Superficie de parcela	163.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Baja+una+ático
Edificabilidad total máxima	379,25 m <sup>2</sup> (por aplicación de ordenanza)
Ocupación de planta baja	100 %
Ocupación de planta de primera	80 %
Ocupación de planta ático	retranqueo de 3m.

### **2.2\_ PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS VARIACIONES PLANTEADAS EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE:**

La propuesta que se refleja en el estudio de detalle consiste en una ordenación volumétrica eliminando la planta ático y dándole parte de esa edificabilidad a la planta primera.

Esta nueva ordenación volumétrica no construyendo el ático y realizando un tejado inclinado a fachada es más acorde con la tipología de edificaciones de la zona de conservación ambiental , estando más acorde con los condicionantes propuestos por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.

### **2.3\_ VALORES COMPARATIVOS DE EDIFICABILIDAD ENTRE LOS DEL P.G.O.U Y LOS PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.**

	<u>PGOU Andújar</u>	<u>Estudio de Detalle</u>
Edificación Planta Baja	163.00 m <sup>2</sup>	163,00 m <sup>2</sup>
Edificación Planta primera	130,40 m <sup>2</sup>	163,00 m <sup>2</sup>
Edificación Planta ático	85,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad TOTAL</b>	<b>379,25 m<sup>2</sup></b>	<b>326,00 m<sup>2</sup></b>

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1\_ JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 15 DE LA L.O.U.A**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, establece en su artículo 15 como objetivo de los Estudios de Detalle el de completar y adaptar determinaciones del planeamiento en aéreas concretas de suelo urbano, permitiendo la ordenación de volúmenes el trazado de nuevo viario y fijar las alineaciones y rasantes.

En el punto segundo del citado artículo 15 se indican las limitaciones que han de tener los Estudios de Detalle, por lo que pasamos a analizar su correcto cumplimiento en el presente documento urbanístico:

a) *“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo...”*

En la presente propuesta no se modifica el uso urbanístico del suelo, ya que sigue siendo de uso residencial y sus usos compatibles.

b) *“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden Incrementar el aprovechamiento urbanístico.”*

No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, sino que se reduce. En los cálculos se puede ver cual es la superficie edificable actual y cuál es la final planteada.

c) *“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.”*

En este estudio no se reduce en ningún caso el suelo dotacional público sino que éste se ve incrementado en la calle Audiencia.

d) *“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”*

En esta propuesta no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Quedando así demostrado que todas y cada una de las condiciones, que la vigente legislación impone a los Estudios de Detalle, se cumple rigurosamente en el presente documento urbanístico.

Andújar, 24 de abril de 2019

FDO. EL ARQUITECTO

FDO. EL PROMOTOR

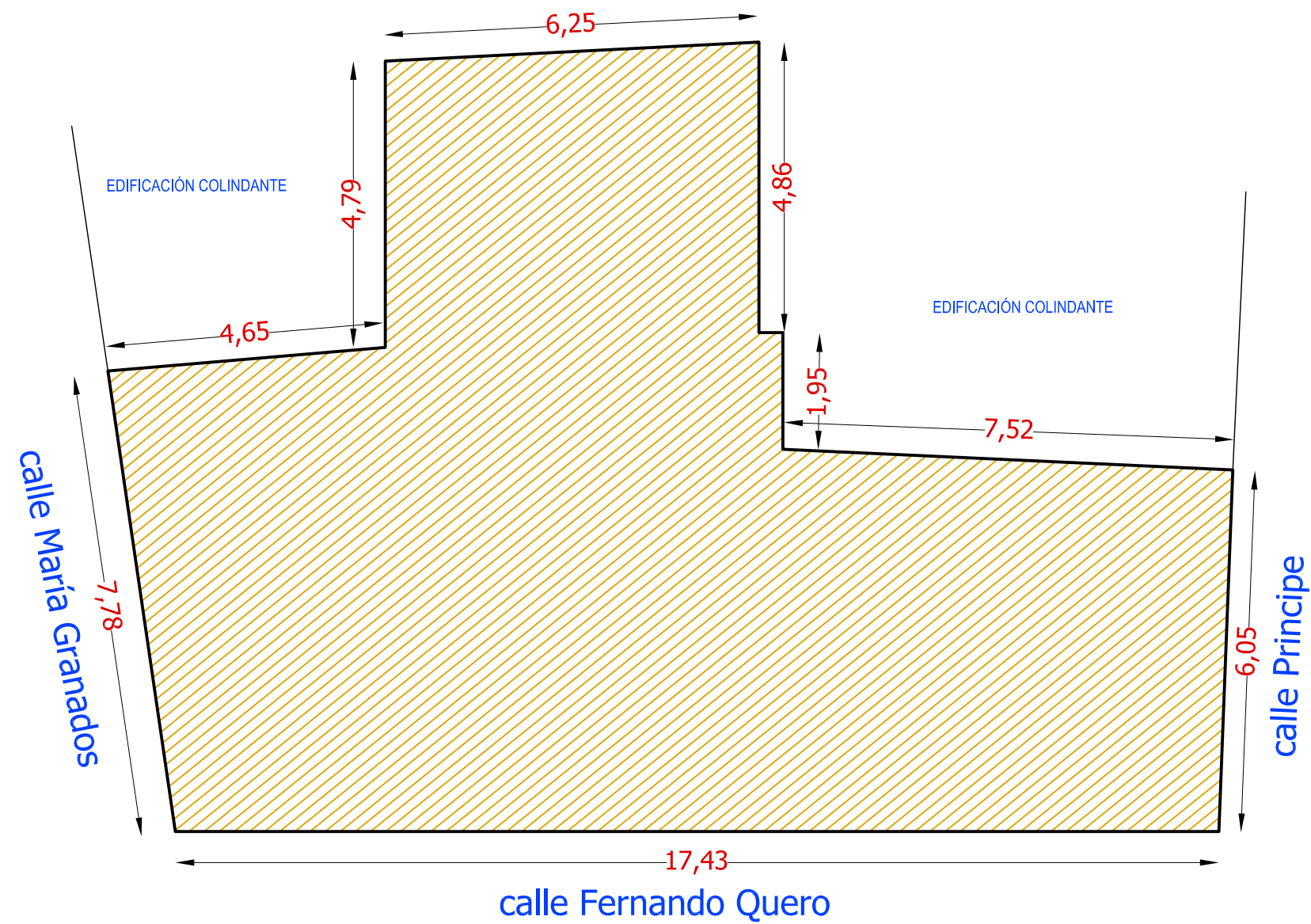
Jaime Pérez Pérez

D<sup>a</sup> Antonia Fernández Arco  
Turismo Interior Quivir S.L.

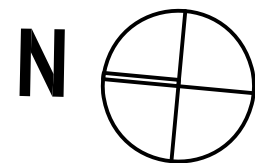
# PLANOS







Superficie de PARCELA  
163,00 m<sup>2</sup>



Arquitecto: <b>JAIME PEREZ PEREZ</b>   C/Granados 14-Bajo 23740 Andújar (Jaén) 953-519011	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO DE VIVIENDA Y COCHERA EXISTENTE PREVISTA PARA REFORMA Y AMPLIACIÓN EN APTOS. TURISTICOS CALLE FERNANDO QUERO nº 8-10 DE ANDÚJAR	
	Promotor: <b>TURISMO INTERIOR QUIVIR, S.L.</b>	Nº Plano: <b>02</b>
<b>PLANO DE SOLAR</b>		Escala: <b>1 : 100</b>
Delineacion: <b>LUIS CORBELLA MEDINA</b>	Fecha: <b>Abril 2019</b>	Nº Proyecto: <b>27/18</b>

Ocupación 80 % - edificabilidad planta primera  
130,40 m<sup>2</sup>

edificabilidad planta ático  
85,85 m<sup>2</sup>


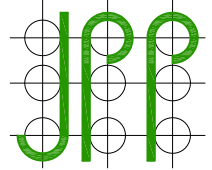
3,00

3,00

3,00

Ocupación 100 % - edificabilidad planta baja  
163,00 m<sup>2</sup>

	OCUPACIÓN	SUP. EDIFICABLE
PLANTA BAJA	100 %	163.00 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	80 %	130,40 m <sup>2</sup>
PLANTA ÁTICO	Retranqueo 3 m.	85.85 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total		379.25 m <sup>2</sup>


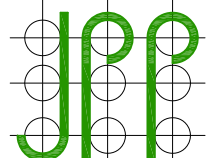
Arquitecto: <b>JAIME PEREZ PEREZ</b>   C/Granados 14-Bajo 23740 Andújar (Jaén) 953-519011	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO DE VIVIENDA Y COCHERA EXISTENTE PREVISTA PARA REFORMA Y AMPLIACIÓN EN APTOS. TURISTICOS CALLE FERNANDO QUERO nº 8-10 DE ANDÚJAR	
	Promotor: <b>TURISMO INTERIOR QUIVIR, S.L.</b>	Nº Plano: <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">03</span>
PLANO DE CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES SEGUN PGOU DE ANDUJAR		Fecha: <b>Abril 2019</b>
Delineación: <b>LUIS CORBELLA MEDINA</b>	Nº Proyecto: <b>27/18</b>	Escala: <b>1 : 100</b>

Ocupación 100 % - edificabilidad planta primera  
163,00 m2

edificabilidad planta ático  
0 m2

Ocupación 100 % - edificabilidad planta baja  
163,00 m2

	OCUPACIÓN	SUP. EDIFICABLE
PLANTA BAJA	100 %	163.00 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	100 %	163,00 m <sup>2</sup>
PLANTA ÁTICO	0 %	0,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total		326,00 m <sup>2</sup>

Arquitecto: <b>JAIME PEREZ PEREZ</b>   C/Granados 14-Bajo 23740 Andújar (Jaén) 953-519011	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO DE VIVIENDA Y COCHERA EXISTENTE PREVISTA PARA REFORMA Y AMPLIACIÓN EN APTOS. TURISTICOS CALLE FERNANDO QUERO nº 8-10 DE ANDÚJAR	
	Promotor: <b>TURISMO INTERIOR QUIVIR, S.L.</b>	Nº Plano: <b>04</b>
Delineación: <b>LUIS CORBELLA MEDINA</b>	Fecha: <b>Abril 2019</b>	Nº Proyecto: <b>27/18</b>
		Escala: <b>1 : 100</b>

PLANO DE CONDICIONES URBANISTICAS  
PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE