

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA CALLE CAZORLA
CALLE CAZORLA Nº2 y Nº10 | ANDÚJAR (JAÉN)
PROMOTOR: MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE CAZORLA
ARQUITECTO: D^a. MARTA CAÑO CUBILLAS

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR
REGISTRO GENERAL MUNICIPAL
ENTRADA 23879
Fecha:07/11/2024 10:43



**RESUMEN EJECUTIVO DEL
ESTUDIO DE DETALLE**
**Conjunto residencial
de Calle Cazorla-**
Cerramiento de soportales
y ordenación de solar anexo.

SITUACIÓN
Calle Cazorla
23740 - Andújar (Jaén)

PROMOTOR
Mancomunidad de propietarios
Calle Cazorla
CIF H23795628

EME Arquitectura
D^a. Marta Caño Cubillas
606587013

CSV: 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024	
10:44:11	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43	

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO



ÍNDICE

1. MEMORIA

1.1. CONTENIDO Y ALCANCE

1.2. ÁMBITO

1.3. OBJETO

1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO



1. MEMORIA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)	

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN VOLUMETRICA DE LOS BAJOS SITUADOS EN CALLE CAZORLA Nº2 Y Nº10 Y SOLAR DESTINADO AL JARDIN DEL CONJUNTO	
REFERENCIA	ESTUDIO DETALLE CALLE CAZORLA
PROMOTOR	Mancomunidad de Propietarios de Calle Cazorla nº2, 4, 6, 8 y 10
ARQUITECTO	Dª. Marta Caño Cubillas Arquitecto Colegiado Nº538 del C.O.A. de Jaén



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024 AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO



1.1. Contenido y alcance

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la LISTA, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle de la ordenación volumétrica de los bajos situados en la Calle Cazorla Nº2 y Nº10, respectivamente.

1.2. Ámbito

Como puede apreciarse en los planos de información, el ámbito del presente resumen ejecutivo del estudio de detalle, se sitúa en el municipio de Andújar (Jaén), en la zona este del mismo, en un área edificada que cuenta con edificación residencial-vivienda en bloque, y clasificada como Ordenanza Nº4: Ordenación Existente.

El ámbito está definido por las parcelas con referencia catastral:

CALLE CAZORLA Nº2: 8809822VH0180N
CALLE CAZORLA Nº4: 8809821VH0180N
CALLE CAZORLA Nº6: 8809820VH0180N
CALLE CAZORLA Nº8: 8809819VH0180N
CALLE CAZORLA Nº10: 8809818VH0180N

Se trata de un conjunto urbanístico de 5 bloques contiguos, que ocupan una parcela rectangular y sin pendientes, de superficie gráfica total 2.000m2 aprox.

Los linderos de la parcela son, al este, la Calle Río Jándula; al oeste, la Calle Cazorla; al norte, el jardín del conjunto objeto también del presente informe; y al sur, la Avenida Blas Infante.

1.3. Objeto

La Mancomunidad de propietarios, en adelante el promotor, promueve el presente estudio de detalle con el objeto de establecer una nueva ordenación volumétrica que consistirá en el cerramiento parcial de los bajos de los edificios Nº2 y Nº10, así como la ordenación del solar anexo destinado a jardín del conjunto.

Para comprobar si la superficie que pretende ampliarse supera o no el 5% permitido, se han realizado los siguientes cálculos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)	

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3



SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL:

- Viviendas: 5.739,05 m²
- Locales: 1.206 m²
- Soportales (computan al 50%): $(372,78 + 260,38 \text{ m}^2) / 2 = \underline{316,58 \text{ m}^2}$

Total: 7.261,63 m²

Teniendo en cuenta la superficie construida actual, calculamos **el 5%:**

7.261,63 m² x 0,05 = 363,08 m²

Una vez que estos espacios se cierran, su superficie construida computaría al 100%, por lo que en nuestro cálculo tomaremos en cuenta el 50% restante de superficie construida, que hasta ahora no computaba por tratarse de espacios abiertos.

El cálculo, por tanto, quedaría así:

Superficie construida en planta baja Bloque Nº2: 372,78 m²

Superficie construida en planta baja Bloque Nº10: 260,38 m²

Total: 663,16 m² x 0,50 = 316,58 m²

316,58 m² < 363,08 m²

CUMPLE

Se trata además, de un conjunto que puede ser visto desde una de las avenidas principales de entrada a Andújar, por lo que la actuación no sólo se mejoraría la imagen del conjunto residencial, sino del municipio en sí.

1.4. Parámetros urbanísticos de aplicación

Atendiendo al **Plano AND 2.4 "Calificación del suelo y regulación de la edificación"** del Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, la parcela en la que se inserta el edificio objeto del presente proyecto, está calificada como "Suelo Urbano – Ordenación Existente".

NORMAS URBANÍSTICAS PGOU ANDÚJAR
Ayuntamiento de Andújar

Título IV – RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
Capítulo 5º: ORDENANZA Nº4 – ORDENACIÓN EXISTENTE

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 104. Uso característico

El uso característico es el residencial.



Artículo 105. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en categoría I y en situación A
- b) Terciario: - Comercio en categorías I y II, situación en planta baja - Oficinas
- c) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
- d) Transporte y comunicaciones: garajes - aparcamientos

En cualquier caso se considerará como uso compatible cualquier otro contemplado como tal en el proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia.

EL USO APARCAMIENTO ES COMPATIBLE

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 106. Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a cada zona delimitada es la existente o aprobada por el Ayuntamiento.

Excepcionalmente, se admitirá un incremento de edificabilidad de hasta un cinco por ciento (5%) de la existente, con las siguientes condiciones:

- a) que se trate de construcciones complementarias al uso principal y vinculadas regístralmente a las fincas existentes.
- b) que se realice bajo un proyecto único promovido por la comunidad o mancomunidad de propietarios con capacidad de representación en el conjunto de las fincas afectadas.
- c) que se redacte un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y el reajuste de las alineaciones (interiores y exteriores).

SE AMPLÍA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR DEBAJO DEL 5% PERMITIDO

Andújar, octubre de 2024

Firmado por CAÑO
CUBILLAS MARTA -
***9714** el día

D^a. Marta Caño Cubillas
Arquitecta Col. 538
Colegio Oficial Arquitectos Jaén



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)	

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80021FEE900A9J9M1O8D5D3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MARTA CAÑO CUBILLAS - 07/11/2024	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 07/11/2024	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 07/11/2024 10:44:11	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 2256 - 07/11/2024 18:45	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 23879 - 07/11/2024 10:43	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2227953)	

ENTRADA: 202423879
Fecha: 07/11/2024
Hora: 10:43
Und. reg:REGISTRO

