

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELA 55 DEL PP3 Y

MANZANA 10 DEL PP5

PROMOTOR: INMOBILIARIA PROSUR 94 S.A.

ARQUITECTO: ARTURO MONTILLA BUENO

FEBRERO DE 2018

## **I.- MEMORIA EXPOSITIVA**

### **I.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

A las parcelas afectadas por el presente ESTUDIO DE DETALLE, les será de aplicación el Plan General vigente, así como los instrumentos urbanísticos de desarrollo que se enuncian a continuación:

1. Reformado del Plan Parcial nº3 de la ciudad de Andújar, aprobado definitivamente en pleno del Ayuntamiento de Andújar, con fecha 19/02/2004, redactado por el Arquitecto D. Martin Molina Buytrago y promovido por Aritosa S.L.
2. Plan Parcial nº5 de la ciudad de Andújar, aprobado definitivamente en pleno del Ayuntamiento de Andújar, con fecha 16 de Julio de 2009, redactado por el Arquitecto D. Esteban Zuazo González, y promovido por Grupofisur 2001 S.L..-
3. Refundido 2º del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución nº1, del Plan Parcial nº5 de la ciudad de Andújar, aprobado definitivamente con fecha 12 de Enero de 2011, redactado por el Arquitecto D. Arturo Montilla Bueno, y promovido por Grupofisur 2001 S.L..-
4. Un reformado de dicho documento fue aprobado definitivamente con fecha 24 de Octubre de 2.013, redactado por el Arquitecto D. Arturo Montilla Bueno, y promovido por Grupofisur 2001 S.L..-

### **I.2- AUTOR DEL ENCARGO.**

Se redacta la presente Modificación puntual del PGOU por encargo la sociedad mercantil INMOBILIARIA PROSUR 94 S.A., con domicilio en C/Los Hornos 57 C Bajo, de Andújar (Jaén) y C.I.F. nº A-23315401.-

Es autor de la presente Modificación Puntual del PGOU, Arturo Montilla Bueno, arquitecto colegiado con el número 417, del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, D.N.I. 77.339.963-W, y domicilio en C/Navas de Tolosa 10-1ºC, de Jaén.

### **I.3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL. -**

El presente documento da respuesta a lo recogido en el apdo. 2.3. de las normas urbanísticas del PP5, que para las manzanas M9 y M10 establece que "(...) **la ocupación será la resultante de la tramitación de sendos estudios**

**de detalle, que deberán mantener los retranqueos ya establecidos en los viarios que serian continuidad del PP3, (incluido Ctra. del Santuario)".** En el caso que nos ocupa (Manzana M-10), dicho retranqueo es de 4,50 mts sobre la C/ Vicente Ferrer y 6 mts sobre la Ctra del Santuario.-

Para completar la ordenación volumétrica y parcelaria de la manzana se incorporan al ámbito del estudio de detalle y reparcelación la parcela nº55 del Plan Parcial nº3 (ya desarrollado y con la urbanización recepcionada), hasta conseguir una estructura parcelaria más acorde con el desarrollo edificatorio previsto.-

Para ello el documento urbanístico idóneo es el presente Estudio de Detalle que contiene la documentación escrita y gráfica necesaria para definir el estado actual y la distribución urbanística y edificatoria propuestas.

#### **I.4. NORMATIVA VIGENTE.**

A las parcelas que nos ocupan les son de aplicación el P.G.O.U. vigente, que las incluye dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento:

1. A la MANZANA 10 del PP5, les es de aplicación el P.G.O.U. vigente, que las incluye dentro del Área de Planeamiento Incorporado API-PP5. Las condiciones de uso aplicables son las de la ordenanza 3 (Edificación Unifamiliar) y las condiciones de edificación las recogidas en el Plan Parcial nº5. Y ello con independencia de las nuevas determinaciones que introduce el presente Estudio de detalle en desarrollo de la ordenación volumétrica propuesta.-

<b>UBICACIÓN:</b>	<b>NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR</b>	<b>IDENTIFICACIÓN: API-PP5 CALVARIO</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 16-07-2009 (BOP nº 174 de 30-07-2009)	
<b>MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU</b>	De las dos Unidades de Ejecución que contempla el Plan Parcial, la denominada UE 5.2 deberá contribuir en 824.844 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras. En compensación, dicha Unidad de Ejecución 5.2 no reservará aprovechamiento urbanístico para Sistemas Generales Exteriores, de forma que las 4.392,81 UAs contempladas en el Plan Parcial con este fin, corresponden en su totalidad a los propietarios del Sector.	
<b>CARACTERÍSTICAS:</b> Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ): SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> ): Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ): - EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> ):	100.778,95 50.241,25 45.083,60 403 10.587,42 9.630,31
<b>NORMATIVA</b>	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada , grado 1º, Ordenanza 3 - Edificación Unifamiliar y Ordenanza 6 - Terciario. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.	
<b>OBSERVACIONES</b>	La contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo a lo señalado en la Memoria y el Programa de Actuación, es de 824.844 €. Esta contribución se efectuará en las condiciones señaladas en el apartado "Modificación que introduce el PGOU" de esta ficha. Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.	

2. A la parcela nº55 del PP3, les es de aplicación el P.G.O.U. vigente, que las incluye dentro del Área de Planeamiento Incorporado API-P3. Las condiciones de uso aplicables son las de la ordenanza 3 (Edificación Unifamiliar) y las condiciones de edificación las recogidas en el Plan Parcial nº3. Y ello con independencia de las nuevas determinaciones que introduce el presente Estudio de detalle en desarrollo de la ordenación volumétrica propuesta.-

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P3
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2001. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 19-02-2004. MODIFICACIÓN PUNTUAL MANZANA M-1, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2007 PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente el 23-01-2004. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente.	
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	Dentro del ámbito se delimita una Actuación de Dotación, englobando la manzana 2 y parte de la M-3, junto con los terrenos de los jardines del Hotel Del Val que se califican como espacio libre de uso y dominio público y como equipamiento, compensando la edificabilidad atribuida de 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , con incremento de edificabilidad en dichas manzanas y una nueva manzana edificable M-4.	
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): Plan Parcial 68.575,0 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m <sup>2</sup> ): Plan Parcial 48.002,5 CESIÓN DE DOTACIONES: - EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL (m <sup>2</sup> ): 8.826,00 - ZONA VERDE (m <sup>2</sup> ): Plan Parcial 6.857,00	
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 – Edificación Unifamiliar y 2 – Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de la edificación son las señaladas en el Plan Parcial.	

## II.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### II.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION VOLUMETRICA DE LA MANZANA 10 DE LA UE/ DEL PP5 Y DE LA PARCELA Nº55 DEL PP3, DE LA CIUDAD DE ANDUJAR. -

En cuanto a la ordenación urbanística y volumétrica de la MANZANA 10 de la UE/1 del PP5 y de la parcela 55 de la manzana 8 del PP3, se divide en 8 parcelas tipo A,B,C,D,E,F,G y H, estando sujetas a las condiciones establecidas en el PGOU, Plan Parcial nº5, Proyecto de Reparcelación de la UE1 del PP5, y Plan Parcial nº3, si bien con la nueva tipología de vivienda unifamiliar se adapta igualmente a las condiciones de vivienda unifamiliar establecidas en dichos documentos.-



Dicha ordenación se establece en base a dar continuidad a las parcelas provenientes del PP3 (Calle Vicente Ferrer), así como dar cumplimiento a lo establecido en el Plan Parcial nº5.-

Dicha ordenación se detalla en el plano nº3 que se acompaña al presente y estará sujeta a las siguientes condiciones:

1. **SUPERFICIE DE PARCELA:** Las descritas en el Plano adjunto nº3 y cuadro resumen. -
2. **EDIFICABILIDAD:** Las descritas en el Plano adjunto nº3 y cuadro resumen.
  - Si bien, al no consumirse toda la edificabilidad, queda un sobrante de **153'09 m2**, reservándose la sociedad mercantil INMOBILIARIA PROSUR 94 S.A., dicho derecho. -
3. **Ámbito y tipología:** Dicha parcela constituye una unidad morfológica consistente en viviendas unifamiliares con patio, según indica el plano adjunto. –

Les será de aplicación las condiciones de uso establecidas en el P.G.O.U. de Andújar, y las condiciones de edificación establecidas en el Plan Parcial Nº3 para las viviendas tipo G y H y para el resto de viviendas tipo A-B-C-D-E y F, las condiciones de edificación establecidas en el Plan Parcial nº5 de Andújar, así como las condiciones particulares de la Ordenanza Grado 3 (Edificación Unifamiliar) salvo las determinaciones que se recogen a continuación. -

4. **Condiciones de parcela:**

**PARCELA MÍNIMA:**

Se establece una parcela mínima conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza 3 (Edificación Unifamiliar) del PGOU de Andújar, que establece una parcela mínima de 100 m2 y fachada de 6 m.-

## **5. Alineaciones, Ocupación y vuelos:**

Siguiendo las mismas condiciones de las edificaciones preexistentes y lo establecido en los Planes parciales del PP3 y PP5, se establecen los siguientes retranqueos:

- Sobre la C/ Vicente Ferrer se establece un retranqueo en fachada de 4.5 mts. Sobre este retranqueo se permitirán vuelos conforme a lo establecido en el PGOU de Andujar.-
- Sobre la C/ Hermanos Del Val o Ctra del Santuario, se establece un retranqueo de 6 mts. Sobre este retranqueo se permitirán vuelos conforme a lo establecido en el PGOU de Andujar.-
- En la parcela tipo G, se establece un retranqueo lateral sobre la vivienda existente de 2.80 mts (igual al establecido en el PP3), no permitiéndose vuelos.-
- En cuanto a la fachada de la C/ 6 del PP5, actualmente denominada C/ Paco de Lucia, las alineaciones y retranqueos se establecen en los planos adjunto, estableciendo:
  - En planta baja, un retranqueo de 3 mts sobre fachada, pudiendo llevarse la edificación en planta baja hasta la línea de fachada principal en un 50% de la longitud de su fachada. –  
No se establece retranqueo en la fachada trasera. -
  - En primera planta un retranqueo de 2 mts, tanto en la la fachada principal como en la fachada trasera. A excepción de la fachada trasera de la vivienda tipo 50-E, que no deberá cumplir ningún retranqueo. Sobre dicho retranqueo no se permitirán vuelos -

## **6. Altura de la edificación:**

No se establece limitación en cuanto a la altura de cornisa. -

## **7. Otras condiciones:**

- El patio tanto delantero, como trasero en caso de realizarlo, tendrá carácter de espacio libre privado de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda. Se intensificará el ajardinamiento de estos patios 1 árbol/25m<sup>2</sup> y permitiéndose la instalación de piscinas. –
- Se permitirán balcones o balconadas, de ancho máximo de 1m de saliente, pudiendo llegar hasta los linderos.-

## **8. Justificación del nº de viviendas. –**

En cuanto al nº de viviendas pertenecientes al PP3, esta no se altera ya que tan solo se construye una vivienda, la tipo H.-

En cuanto al nº de viviendas pertenecientes al PP5, igualmente esta no se consume ya que en el dicho Plan Parcial se estableció 11 viviendas y se proponen 7.-

Por tanto, quedarían 4 viviendas sin ejecutar dentro de dicha manzana, reservándose la sociedad mercantil INMOBILIARIA PROSUR 94 S.A., dicho derecho. -

Se acompaña al presente cuadro de distribución de la MANZANA

10 del PP5.-

Se acompaña como plano nº3, plano de situación actual y plano conforme al presente Estudio de Detalle. –

Cuadro Resumen superficies y edificabilidades

<b>SITUACION ACTUAL</b>					
		<b>SUPERFICIE</b>		<b>SUPERFICIE</b>	
		<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>PARCELA 50-A M10 PP5</b>		209,00	120,00		
<b>PARCELA 50 M10 PP5</b>				1006,60	925,00
<b>PARCELA 55 PP3</b>				276,72	163,59
	<b>TOTALES</b>	209,00	120,00	1283,32	1088,59
<b>MODIFICACION EEDD</b>					
		<b>SUPERFICIE</b>		<b>SUPERFICIE</b>	
		<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>PARCELA 50-A M10 PP5</b>		209,00	120,00		
<b>PARCELA 50-B M10 PP5</b>				106,74	130,50
<b>PARCELA 50-C M10 PP5</b>				113,70	121,00
<b>PARCELA 50-D M10 PP5</b>				138,27	121,00
<b>PARCELA 50-E M10 PP5</b>				156,31	131,00
<b>PARCELA 50-F M10 PP5</b>				313,58	160,00
<b>PARCELA 50-G M10 PP5</b>				215,31	136,00
<b>PARCELA 50-H M10 PP5</b>				239,41	136,00
	<b>TOTALES</b>	209,00	120,00	1283,32	935,50
<b>EDIFICABILIDAD SOBRANTE</b>					<b>153,09</b>

## **II.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-**

Se justifican todos los retranqueos propuestos como continuidad al desarrollo edificatorio previsto del Plan Parcial nº3 a excepción de los retranqueos de la C/ Paco de Lucia, del PP5, que se establece en función del diseño de viviendas propuesto. -

Se ha propuesto la reparcelación presentada debido a que las PARCELAS 50-H Y 50-G se encuentran vendidas en esas condiciones, y las parcelas restantes, se ha distribuido su edificabilidad en función de un diseño de vivienda ya establecido. -

En relación a las cargas urbanísticas, cabe destacar que tanto las pertenecientes al PP3 como las pertenecientes a la Fase 1 de la UE1 del PP5,

se encuentran totalmente terminadas y recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, a falta tan solo de la pertinente cancelación registral.-

### **III.- REPARCELACION. -**

#### **III.1.- PARCELAS AFECTADAS Y RESULTANTES COMO CONSECUENCIA DE LA ORDENACION VOLUMETRICA DE LA PARCELA 50 DEL PP5 Y PARCELA 55 DEL PP3.-**

La parcela nº50-A, se encuentra segregada e inscrita en el registro de la propiedad de Andujar como finca independiente conforme a escritura publica de segregación y compraventa otorgada en la ciudad de Andujar, el día 12/06/2012 ante la notario Dña. Andrea Garcia Jimenez y bajo el numero 579 de su protocolo, por lo que el presente estudio de detalle no afecta en nada dicha inscripcion.-

##### **III.1.1.- PARCELAS AFECTADAS**

###### **III.1.1.1.- Parcela nº55 del PP3**

DESCRIPCION: PARCELA NUMERO CINCUENTA Y CINCO de suelo urbano, ubicada en el Plan Parcial del sector número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, con **276'72** metros cuadrados de suelo al que corresponden **163'59** metros cuadrados de edificabilidad. Linda: al Norte, suelo del PP-5; al Sur, parcela número 54; al Este, parcela número 58; y al Oeste, calle "5".

INSCRIPCION. - Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Andújar, al folio 29 del libro 836 de Andújar, finca número 40.992, inscripción 3ª. –

TITULO: El de escritura de permuta de cosa presente por cosa futura, otorgada en la ciudad de Andújar, el día 19/11/2012, ante el notario de la misma D. Manuel Islán Molero y el número 808 de su protocolo. -

###### **III.1.1.2.- Parcela nº50 de la UE/1 del PP5.-**

DESCRIPCIÓN (RESTO DE FINCA MAYOR): Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **1006'60** m2 y cuenta con una superficie edificable de **925** m2. Linda, por su frente con la vial tipo C; por la izquierda, con la fracción segregada anteriormente; por la derecha, con la calle de prolongación del P.P-3 número (1); y por el fondo, con la manzana M9 del P.P.3. –

INSCRIPCION. - Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Andújar, en el folio 45 del libro 958 de Andújar, finca número 43.913, inscripción 3ª .

TITULO: El de escritura de permuta de cosa presente por cosa futura, otorgada en la ciudad de Andújar, el día 19/11/2012, ante el notario de la misma D. Manuel Islán Molero y el número 812 de su protocolo, subsanada esta por la escritura pública otorgada en la ciudad de

Andújar, el día 05/03/2014, ante el notario de la misma Dña. Andrea García Jiménez y bajo el número 154 de su protocolo. -

### **III.1.2.- PARCELAS RESULTANTES COMO CONSECUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

- **PARCELA Nº50-B.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Paco de Lucia s/n, de la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **106'74 m2** y cuenta con una superficie edificable de **130'50 m2**. Linda, por su frente con C/ Paco de Lucia; por la izquierda, con parcela 50-A, propiedad de D. Ramón Cano Piedra; por la derecha, con la parcela nº50-C; y por el fondo, con la parcela 58 del PP3. –
- **PARCELA Nº50-C.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Paco de Lucia s/n, de la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **113.70 m2** y cuenta con una superficie edificable de **121'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Paco de Lucia; por la izquierda, con parcela 50-B; por la derecha, con la parcela nº50-D; y por el fondo, con la parcela 58 del PP3. –
- **PARCELA Nº50-D.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Paco de Lucia s/n, de la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **138'27 m2** y cuenta con una superficie edificable de **121'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Paco de Lucia; por la izquierda, con parcela 50-C; por la derecha, con la parcela nº50-E y parcela 50-F; y por el fondo, con la parcela 58 del PP3. –
- **PARCELA Nº50-E.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Paco de Lucia s/n, de la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **156'31 m2** y cuenta con una superficie edificable de **131'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Paco de Lucia; por la izquierda, con parcela 50-D; por la derecha, con la parcela nº50-F; y por el fondo, con la parcela 50-G. –
- **PARCELA Nº50-F.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Paco de Lucia s/n, de la Unidad de Ejecución UE-1-Manzana nº 10, del PP-5, que vuelve y hace esquina con la C/ Vicente Ferrer, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **313'58 m2** y cuenta con una superficie edificable de **160'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Paco de Lucia; por la izquierda, con parcela 50-E; por la derecha, con C/ Vicente Ferrer; y por el fondo, con la parcela 50-G del PP5.
- **PARCELA Nº50-G.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda

Unifamiliar situada en la C/ Vicente Ferrer, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **215'31 m2** y cuenta con una superficie edificable de **136'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Vicente Ferrer; por la izquierda, con parcela 50-F; por la derecha, con parcela nº50-H; y por el fondo, con la parcela 50-D y 50-E del PP5.-

- **PARCELA Nº50-H.-** DESCRIPCIÓN Urbana. Parcela de Suelo urbano edificable con uso dominante Vivienda Unifamiliar situada en la C/ Vicente Ferrer, del término municipal de Andújar. Ocupa una superficie de **239'41 m2** y cuenta con una superficie edificable de **136'00 m2**. Linda, por su frente con C/ Vicente Ferrer; por la izquierda, con parcela 50-F; por la derecha, con parcela nº54 del PP3; y por el fondo, con la parcela nº58 del PP3.-

Por tanto, se solicita del Sr. Registrado se sirva de realizar las oportunas inscripciones, como fincas nuevas e independientes. -

#### **IV.- BASES JURIDICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

-Los propios textos de los Planes Parciales del Sector PP-3 y del PP-5 establece la figura urbanística de los Estudios de Detalle, como instrumento idóneo para completar su desarrollo, dedicándoles la sección primera del capítulo II del Régimen Urbanístico del Suelo. En cualquier caso, como se ha mencionada anteriormente, es el propio PP5 el que obliga a la redacción de un Estudio de Detalle para el establecimiento de retranqueos en la parcela 50 de la Manzana 10.-

-En el vigente PGOU de Andújar también se introduce el concepto de idoneidad de los Estudios de Detalle para resolver las circunstancias urbanísticas de aquellos suelos que los precisen, recogiendo su aplicación en su Título II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL, CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN y concretamente en la Sección 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

- El texto del PGOU vigente, también recoge la idoneidad de los Estudios de Detalle, en sus Normas Urbanísticas CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU, SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO; Artículo 12: Planes de desarrollo y concretamente en su Punto 5, en el que se indica que estos... "En ningún caso podrán aumentar la altura de cornisa de la edificación fijada por el PGOU", lo que está en concordancia con la presente propuesta".

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 áreas concretas de suelo urbano, permitiendo la ordenación de volúmenes el trazado de nuevo viario y fijar las alineaciones y rasantes.

En el punto 2º 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 los sucesivos EE.DD. no podrán modificar el uso urbanístico del suelo...

En la presente propuesta se respeta el uso residencial del suelo.

b) Los EE.DD. no podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico.

El presente Estudio de Detalle establece mantener el mismo aprovechamiento Urbanístico.-

c) Los EE.DD. no podrán suprimir o reducir el suelo dotacional público.

En este caso, no se suprime ni se reduce.-

d) Los EE.DD. no podrán alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes

El Estudio de Detalle que nos ocupa, se circunscribe al perímetro de la parcela 55 del PP3 y de la Manzana 10 del PP5, y como podemos ver en los planos adjuntos, no se altera ni modifica ninguna de las condiciones de ordenación de las construcciones colindantes.

En modo alguno el presente documento urbanístico puede alterar los trazados de los viales que circundan el terreno y puesto que se limita a ordenar las edificaciones en el interior de la manzana y parcela neta disponible.

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.

## Anexo al ESTUDIO DE DETALLE sobre parcela 55 del pp3 y MANZANA

### 10 del pp5

---

RESUMEN EJECUTIVO del ESTUDIO DE DETALLE sobre parcela 55 del pp3 y

MANZANA 10 del pp5

---

#### **I) LA LEY 2/2012 DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, ESTABLECE EN ARTICULO ÚNICO, TERMINO NUEVE, APARTADO 2, LO SIGUIENTE:**

*"Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se reenumera el siguiente, con la siguiente redacción:*

*3.- Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para los ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso:*

*a) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.-*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 23".-*

#### **II) OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

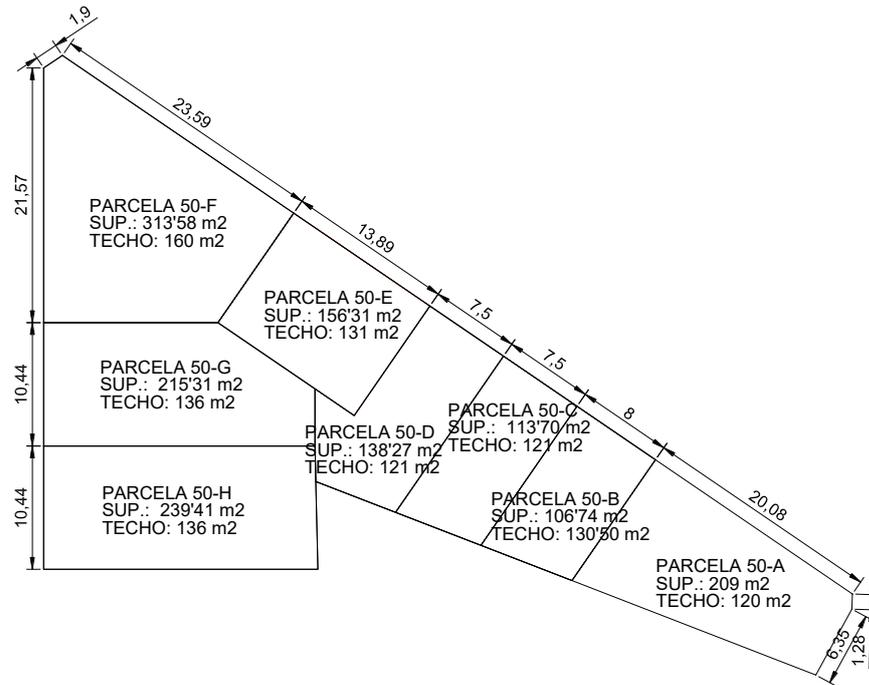
El presente documento da respuesta a lo recogido en el apdo. 2.3. de las normas urbanísticas del PP5, que para las manzanas M9 y M10 establece que **"(...) la ocupación será la resultante de la tramitación de sendos estudios de detalle, que deberán mantener los retranqueos ya establecidos en los viarios que serian continuidad del PP3, (incluido Ctra. del Santuario)".** En el caso que nos ocupa (Manzana M-10), dicho retranqueo es de 4,50 mts sobre la C/ Vicente Ferrer y 6 mts sobre la Ctra del Santuario.-

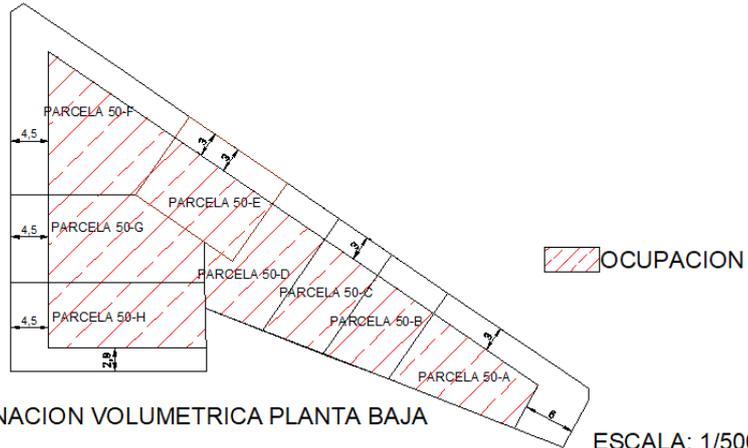
Para completar la ordenación volumétrica y parcelaria de la manzana se incorporan al ámbito del estudio de detalle y reparcelación la parcela nº55 del Plan Parcial nº3 (ya desarrollado y con la urbanización recepcionada), hasta

conseguir una estructura parcelaria más acorde con el desarrollo edificatorio previsto.-

Para ello el documento urbanístico idóneo es el presente Estudio de Detalle que contiene la documentación escrita y gráfica necesaria para definir el estado actual y la distribución urbanística y edificatoria propuestas.

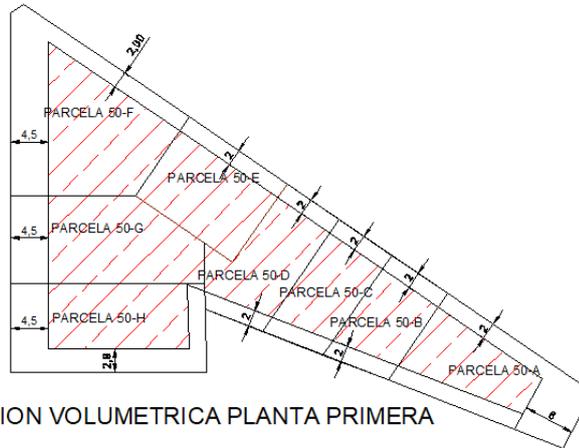
1. Ordenación volumétrica de las parcela nº55 del PP3 y la Manzana 10 del PP5, conforme a las siguientes características.-





ORDENACION VOLUMETRICA PLANTA BAJA

ESCALA: 1/500



ORDENACION VOLUMETRICA PLANTA PRIMERA

ESCALA: 1/500

SITUACION ACTUAL		SUPERFICIE		SUPERFICIE	
		PARCELA	EDIFICABILIDAD	PARCELA	EDIFICABILIDAD
PARCELA 50-A M10 PP5		209,00	120,00		
PARCELA 50 M10 PP5				1006,60	925,00
PARCELA 55 PP3				276,72	163,59
<b>TOTALES</b>		<b>209,00</b>	<b>120,00</b>	<b>1283,32</b>	<b>1088,59</b>
<b>MODIFICACION EDD</b>					
		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
		PARCELA		PARCELA	
PARCELA 50-A M10 PP5		209,00	120,00		
PARCELA 50-B M10 PP5				106,74	130,50
PARCELA 50-C M10 PP5				113,70	121,00
PARCELA 50-D M10 PP5				138,27	121,00
PARCELA 50-E M10 PP5				156,31	131,00
PARCELA 50-F M10 PP5				313,58	160,00
PARCELA 50-G M10 PP5				215,31	136,00
PARCELA 50-H M10 PP5				239,41	136,00
<b>TOTALES</b>		<b>209,00</b>	<b>120,00</b>	<b>1283,32</b>	<b>935,50</b>
<b>EDIFICABILIDAD SOBRANTE</b>					<b>153,09</b>

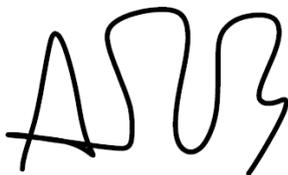
### III) AMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE Y SUSPENSION DE LICENCIAS.-

El Estudio de Detalle afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- PARCELA 55PP3..... 9012018VH0191S0001XF
- PARCELA 50 PP5..... 9012078VH0191S0000ID

En dicho ámbito afectado por el presente EEDD, se determina la suspensión de licencias por el plazo máximo de 2 años, para aquellas actuaciones que contradigan alguno de los 2 regímenes urbanísticos aplicables. Es decir, que, para poder otorgar licencia, la actuación deberá cumplir el Plan General en su redacción, antes y después de la presente modificación. -

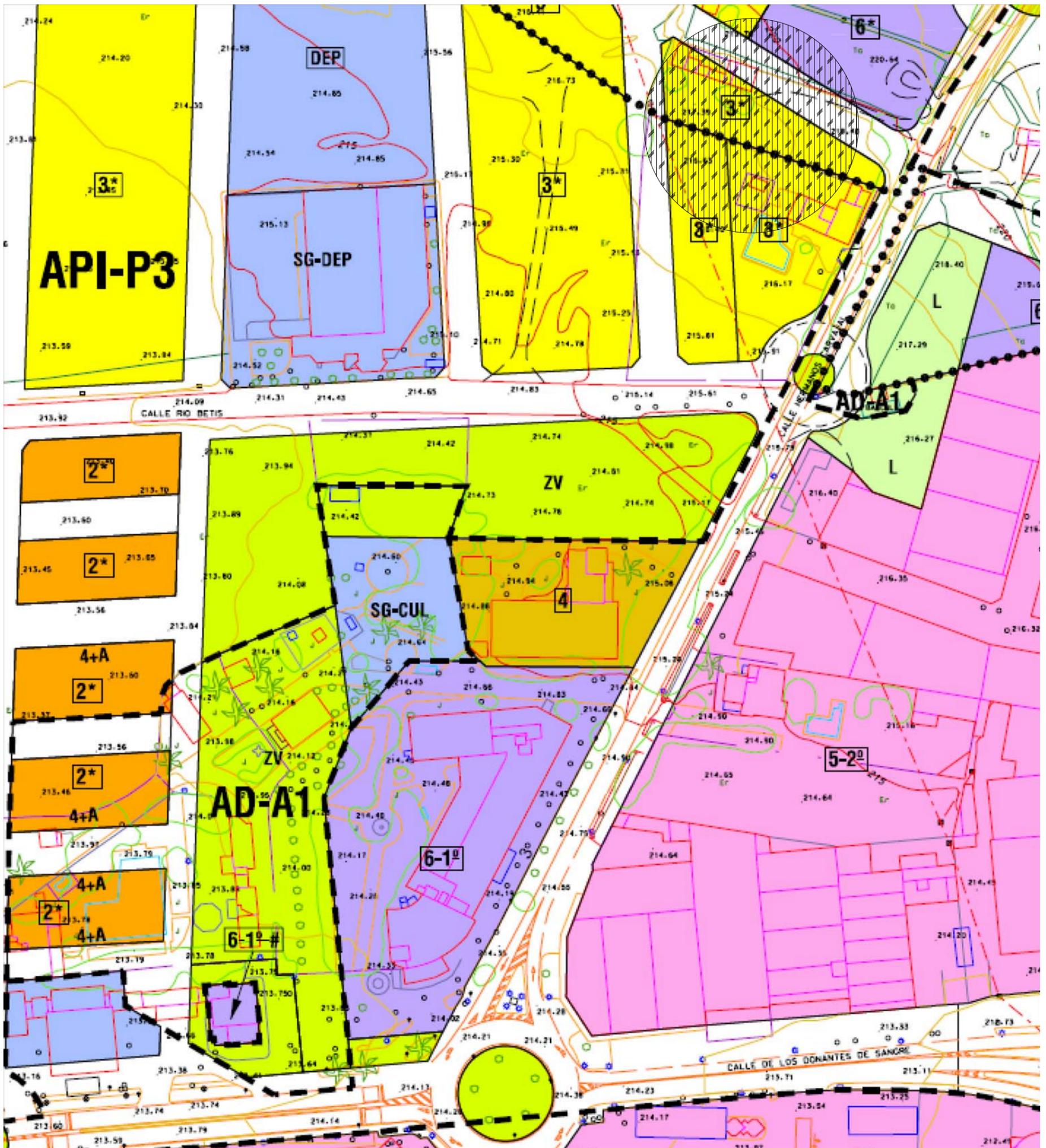
El Arquitecto



Arturo Montilla Bueno

MONTILLA  
BUENO  
ARTURO  
JOSE -  
77339963  
W

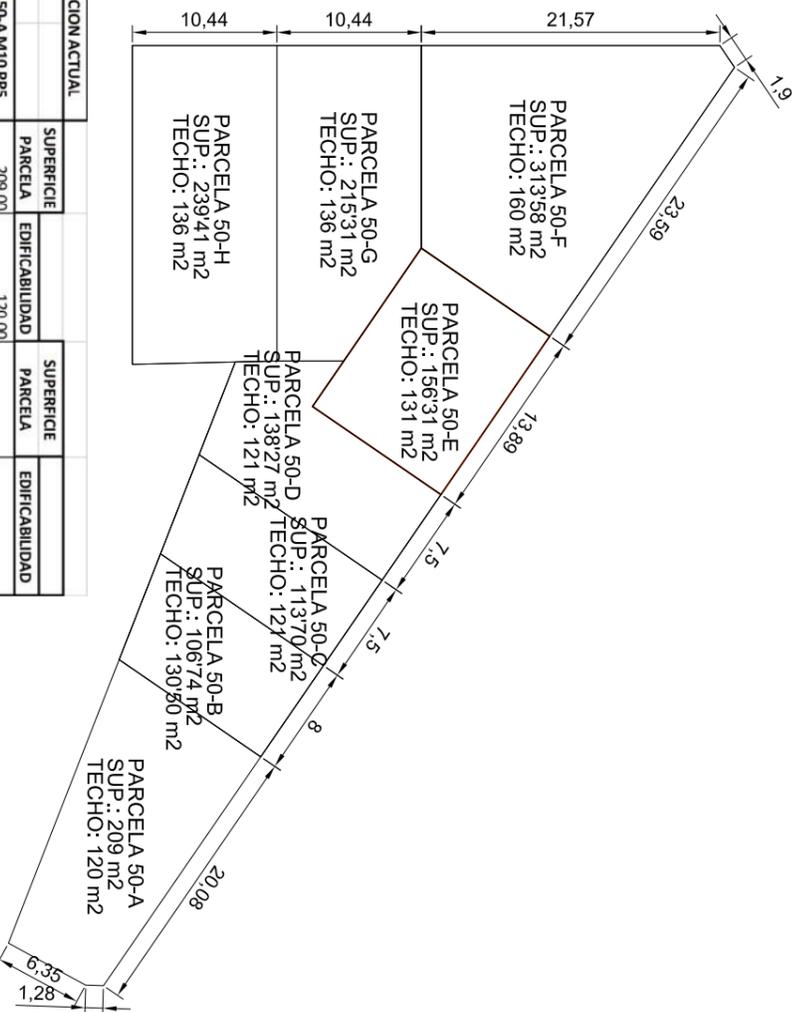
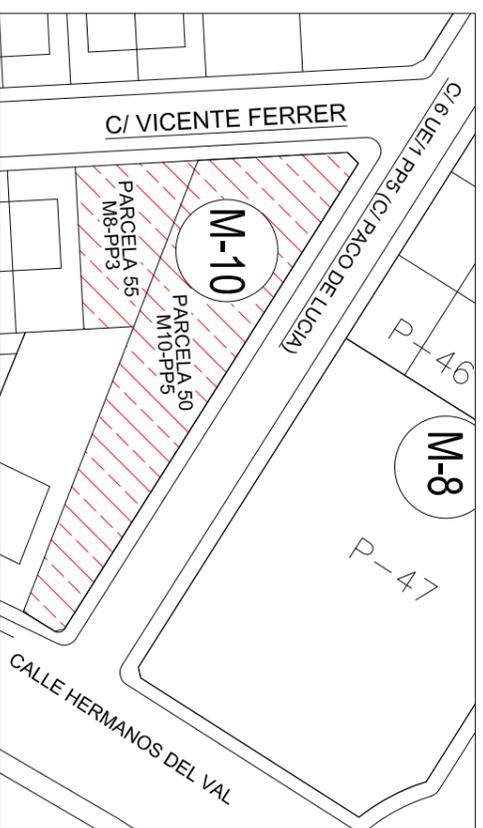
Firmado digitalmente por  
MONTILLA BUENO ARTURO  
JOSE - 77339963W  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=77339963W,  
sn=MONTILLA BUENO,  
givenName=ARTURO JOSE,  
cn=MONTILLA BUENO  
ARTURO JOSE-77339963W  
Fecha: 2017.12.12 19:44:06  
+01'00'



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA N°55 DEL PP3 Y MANZANA 10 DEL PP5**

PROMOTOR <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR</b>			
SITUACIÓN PLAN PARCIAL N°3 Y PLAN PARCIAL N5		MUNICIPIO <b>ANDUJAR (JAÉN)</b>	
PLANO DE <b>Situación</b>			
FEBRERO 2018		PLANO N° <b>1</b>	ESCALA 
		arquitecto	





ESCALA: 1/500

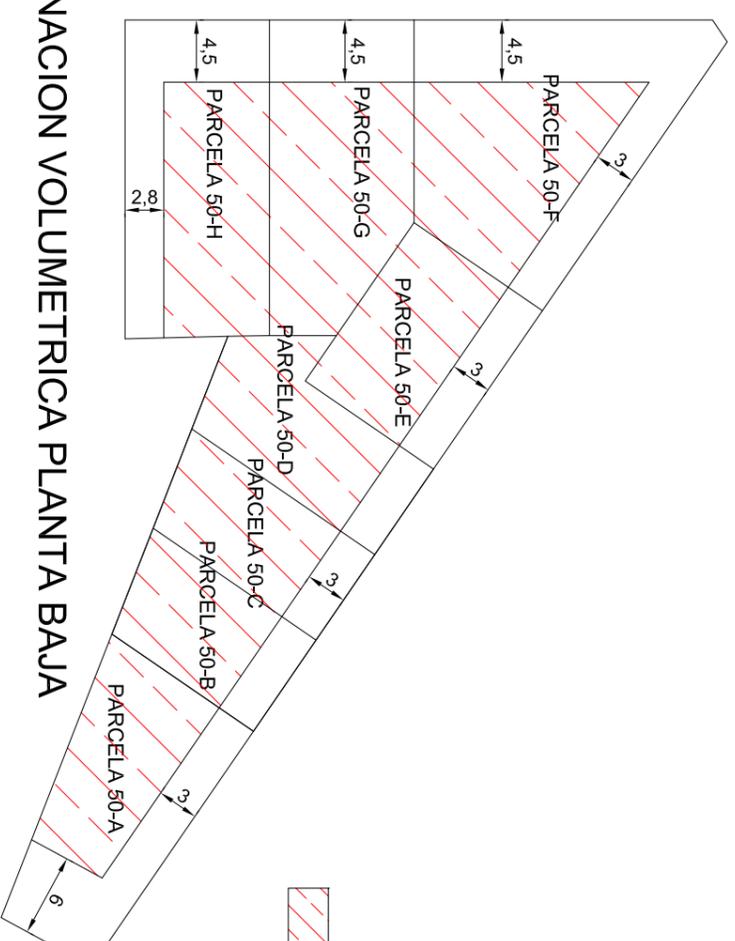
SITUACION ACTUAL		SUPERFICIE PARCELA		EDIFICABILIDAD	
PARCELA 50-A M10 PP5	209,00	120,00	1005,60	925,00	
PARCELA 50 M10 PP5	209,00	120,00	276,72	163,59	
PARCELA 55 PP3	209,00	120,00	1283,32	1088,59	
<b>TOTALES</b>	<b>209,00</b>	<b>120,00</b>	<b>1283,32</b>	<b>1088,59</b>	

MODIFICACION EEDD		SUPERFICIE PARCELA		EDIFICABILIDAD	
PARCELA 50-A M10 PP5	209,00	120,00	106,74	130,50	
PARCELA 50-B M10 PP5			113,70	121,00	
PARCELA 50-C M10 PP5			138,27	121,00	
PARCELA 50-D M10 PP5			156,31	131,00	
PARCELA 50-E M10 PP5			313,58	160,00	
PARCELA 50-G M10 PP5			215,31	136,00	
PARCELA 50-H M10 PP5			239,41	136,00	
<b>TOTALES</b>	<b>209,00</b>	<b>120,00</b>	<b>1283,32</b>	<b>935,50</b>	

## SITUACION MODIFICADA

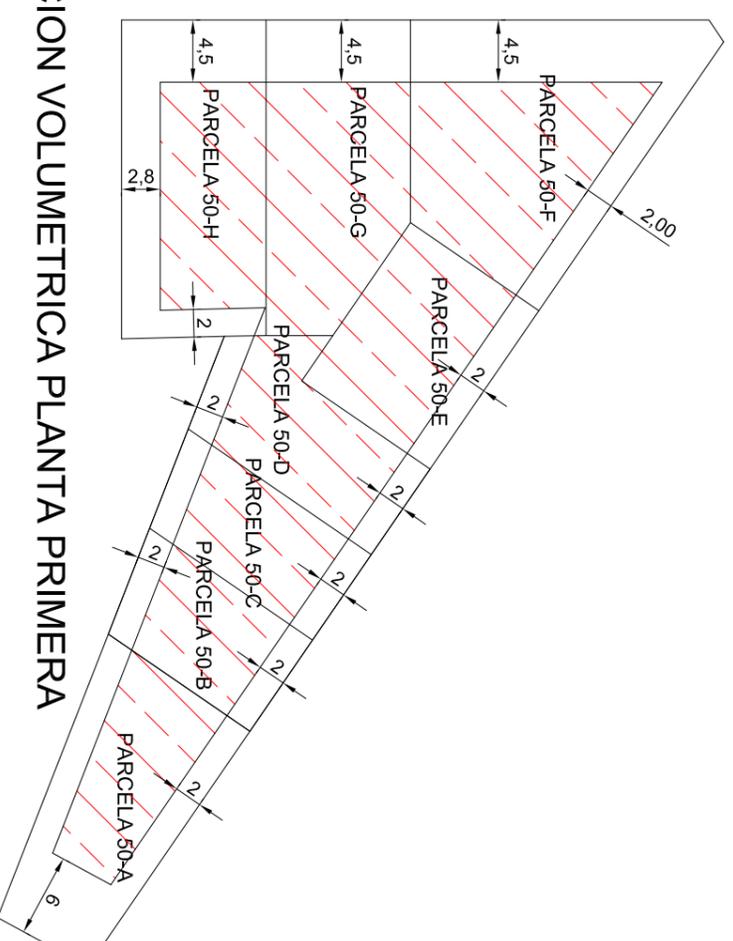
## ORDENACION VOLUMETRICA PLANTA BAJA



OCUPACION

ESCALA: 1/500

## ORDENACION VOLUMETRICA PLANTA PRIMERA



ESCALA: 1/500

## ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA Nº55 DEL PP3 Y MANZANA 10 DEL PP5

PRODUTOR		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR	
SITUACION		MANZANA ANDUJAR (JAÉN)	
PLAN PARCIAL Nº3 Y PLAN PARCIAL Nº5		ORDENACION VOLUMETRICA PARCELA 55 PP3 Y MANZANA 10 PP5	
PLANO DE		FEBRERO 2018	
PLANO Nº	3	ESCALA	arquitecto