



**PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION  
DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA  
NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O  
EXTRAORDINARIAS  
CARRETERA DE LA VIRGEN S/N – PARAJE MAROTERAS  
(POLIGONO 13 – PARCELA 333) - ANDUJAR -**

**PETICIONARIO: D. LAZARO JESUS HIGUERAS PIEDRA.**

**ARQUITECTO: D. JOSE LUIS MENA LOPEZ.**

1

PROYECTO DE ACTUACION PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR NO VINCULADA EN POL.13 – PARCELA 333



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942

Fecha: 26/04/2023

Hora: 13:26

Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



## INDICE

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION.
- 1.2.- AGENTES INTERVINIENTES. PROMOTOR DE LA ACTUACION
- 1.3.- CONTENIDO. DETERMINACIONES DEL DECRETO 550/2022.

### 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACION.

- 2.1.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE TERRENOS AFECTADOS.
- 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS Y JURIDICAS DE LOS TERRENOS.
  - 2.2.1.- Características Físicas.
  - 2.2.2.- Características Jurídicas
- 2.3.- CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTUACION
- 2.4.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA PROPUESTA.
- 2.5.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACION DE LA VIVIENDA CONFORME AL ART. 30.4 DEL REGLAMENTO
- 2.6.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE OBRAS.

### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 3.1.- INTERES PÚBLICO O SOCIAL.
- 3.2.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACION EN SUELO RUSTICO Y JUSTIFICACION DE LA UBICACIÓN CONCRETA.
- 3.3.- COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACION CON EL REGIMEN DEL SUELO RUSTICO Y CON LA ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE APLICACIÓN.
- 3.4.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACION QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA.
- 3.5.-CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.
- 3.6.- ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.
- 3.7.- VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA DE LA ACTUACION.
- 3.8.-PLAZO DE DURACION DE LA CUALIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

### 4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

- 4.1.-LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DE LA CLASE DE REGIMEN DE SUELO RUSTICO.
- 4.2.- COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACION ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RUSTICO.
- 4.3.- PAGO DE LA PRESTACION COMPENSATORIA EN SUELO RUSTICO CONFORME AL ART. 22.5 DE LA LEY
- 4.4.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA MUNICIPAL.

### 5.- ESTUDIO TÉCNICO DE MATERIALES A EMPLEAR.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202310942
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023		Fecha: 26/04/2023
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023		Hora: 13:26
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28		Und. reg:REGISTRO
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24		
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26		
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)		



## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION.

El presente Proyecto de Actuación se redacta al objeto de solicitar autorización previa a la licencia de obras, conforme al Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general sobre la Ley 7/2021, para la **construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina no vinculada** a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias en una parcela de olivar situada en Carretera de la Virgen s/n en el paraje conocido como Maroteras (**Polígono 13 – Parcela 333**) y con referencia catastral 23005A013003330000HP.

### 1.2.- AGENTES INTERVINIENTES

- Promotor del proyecto de actuación:

El promotor del proyecto de actuación es D. Lázaro Jesús Higuera Piedra con D.N.I.: 52.555.046-T y domicilio en c./ Historiador Antonio Terrones nº 2 – 7º A de Andújar, como propietario de una parcela de olivar de 35.218 m2 situada en Carretera de la Virgen s/n en el paraje conocido como Maroteras (Polígono 13 – Parcela 333)

- Técnicos redactor:

El Técnico redactor del proyecto de actuación es D. José Luis Mena López, arquitecto colegiado nº 206 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, provisto con el DNI.: 52.546.881-T y domicilio profesional en C./ Sor Isabel nº 6 – 1º B de Andújar.

### 1.3.- CONTENIDO. DETERMINACIONES DEL DECRETO 550/2022

El presente Proyecto de Actuación tiene como contenido documental el establecido en el Art. 33 del Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general sobre la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; siendo suficiente para el adecuado desarrollo de las determinaciones que establece y considerando el alcance y naturaleza de las mismas.

## 2.- DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTUACION

### 2.1.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

El terreno afectado por el presente proyecto de actuación lo constituye la parcela de olivar con una superficie de 35.218 m2 y que se encuentra situada en Carretera de la Virgen s/n en el paraje conocido como Maroteras (Polígono 13 –



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



Parcela 333) y con referencia catastral 23005A013003330000HP

La parcela linda por el Norte con parcela de D. Ramón Romero Expósito y otra parcela propiedad de D. Lázaro Jesús Higuera Piedra; por el Sur con carretera de la Virgen; por el Este con arroyo; por el Oeste con parcela de D. Francisco Cátedra Fernández.



Delimitación de los terrenos afectados en Polígono 13 – Parcela 333

## 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS Y JURIDICAS DE LOS TERRENOS.

### 2.2.1.- Características Físicas

Se trata de una parcela de olivar con 380 plantas en la que existe una pequeña edificación dedicada a la guarda de aperos y útiles de labranza que ocupa una superficie construida de 30 m2 (según escrituras). La parcela linda por el Norte con parcela de D. Ramón Romero Expósito y otra parcela propiedad de D. Lázaro Jesús Higuera Piedra; por el Sur con carretera de la Virgen; por el Este con arroyo; por el Oeste con parcela de D. Francisco Cátedra Fernández.

La parcela tiene una geometría trapezoidal y el uso característico es la producción agropecuaria, estando calificada por el PGOU de Andújar como Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942

Fecha: 26/04/2023

Hora: 13:26

Und. reg:REGISTRO



**2.2.2.- Características Jurídicas**

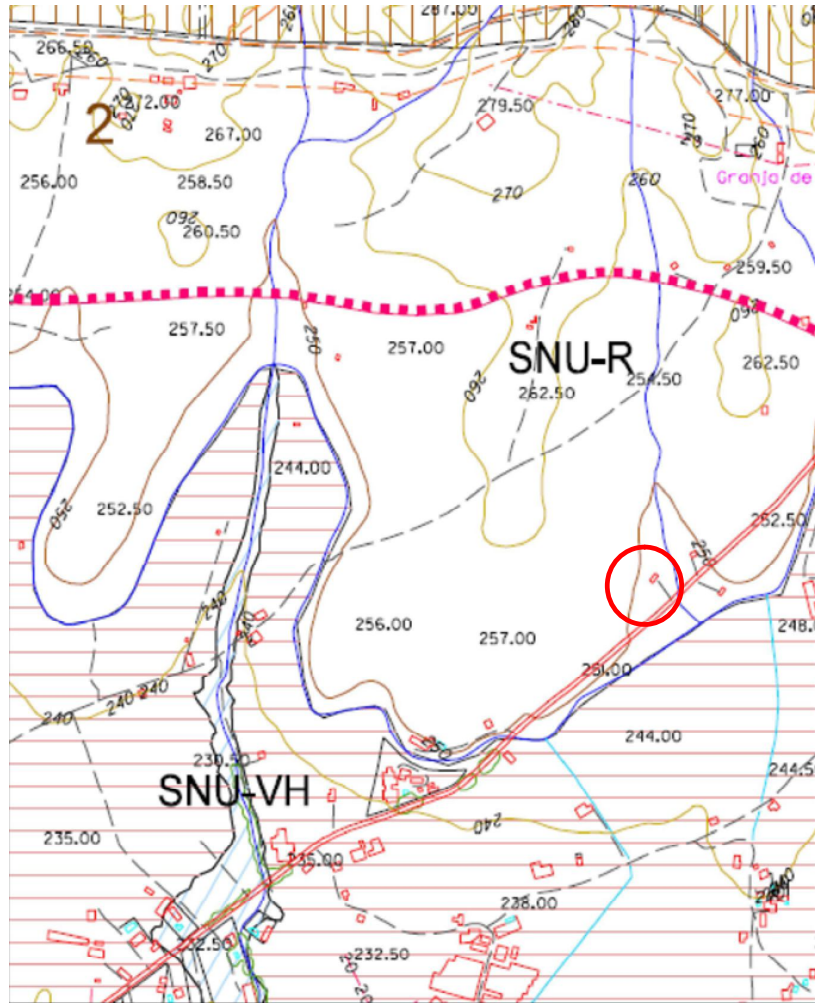
La parcela es una finca de olivar destinada a la producción agropecuaria y con 380 plantas situada en el paraje conocido como Maroterías en la Carretera de la Virgen s/n, está formada por **1 finca registral**:

- Finca Registral de Andújar nº 43.265, folio 84 del libro 921, inscripción 4ª. Tiene una superficie según medición real de 3 Hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas. (Se adjuntan escrituras en Anexos)

**Catastralmente** la finca aparece compuesta por 1 parcela independiente:

- Parcela 333, Polígono 13 con Referencia catastral nº 23005A013003330000HP y una superficie según catastro de 35.218 m2.

Como se ha indicado con anterioridad, la parcela objeto del presente Proyecto de Actuación se encuentran clasificadas según el PGOU de Andújar como Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).



Plano T3-08D del PGOU de Andújar



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ENTRADA: 202310942  
 Fecha: 26/04/2023  
 Hora: 13:26  
 Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



### 2.3.- CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTUACION

La actividad existente en la parcela es la producción agropecuaria y en concreto la explotación del olivar.

El proyecto de actuación se realiza para la tramitación de la autorización previa para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina **no vinculada** a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias por tanto no existe una actividad socioeconómica en el presente proyecto de actuación, aparte de la producción agropecuaria que ya se viene realizando.

### 2.4.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA PROPUESTA.

Las edificaciones, construcciones y obras a realizar son las siguientes:

- **Vivienda unifamiliar aislada** de nueva planta no vinculada a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias de la parcela. La vivienda dispondrá de salón, cocina, vestíbulo, 3 dormitorios y 2 baños con una superficie construida de 168,00 m2; se anexionara un porche de entrada situado al Sur con una superficie de 48,00 m2 y computables de 24 m2, y un porche trasero para la zona de piscina con una superficie de 54 m2 y computables de 27 m2, lo que hace una superficie construida total de 219 m2. La vivienda se realizará en planta baja y para una altura de cumbrera de 4,5-5 metros con cubierta inclinada a 2 aguas y con los elementos propios de la arquitectura popular de la zona. Localización UTM (Punto 1= 411394.6413 , 4212793,4822)
- **Piscina** enterrada con unas dimensiones de vaso interior de 10x5 y superficie de 50 m2. Localización UTM ( Punto 1= 411378,2665 , 4212808,3545 )

Los viarios, infraestructuras y servicios técnicos a realizar son los siguientes:

- **Depuración de las aguas residuales** mediante la instalación de una fosa séptica compacta y estanca de polietileno de alta densidad con filtro biológico y aeróbico. Tras la finalización de las obras y junto al certificado final de obra se adjuntará la ficha de características técnicas de la fosa séptica instalada.
- **Abastecimiento de agua potable**, se realizará la canalización subterránea desde el sondeo propio legalizado que dispone de autorización de la Confederación hidrográfica del Guadalquivir hasta la nueva vivienda unifamiliar. Los **parámetros** que se indican en el art. 56 de la Ordenanza Municipal de la Edificación se justificarán antes de poner en marcha la instalación. (Se adjunta concesión CHG en anexos)
- **Suministro eléctrico** desde la acometida eléctrica existente. Será necesario realizar una línea enterrada desde la acometida hasta el CGMP de la vivienda



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202310942
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26		Fecha: 26/04/2023 Hora: 13:26 Und. reg:REGISTRO
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)</small>		



unifamiliar. (Se adjunta contrato suministro eléctrico en Anexos)

- **El acceso** a las nuevas edificaciones se realizará desde los viarios interiores existentes siendo necesario prolongar su trazado adaptándose en todo momento a la geometría y pendiente del terreno.

No será necesario realizar otras construcciones, obras o instalaciones exteriores más allá de las mencionadas para la adecuada funcionalidad de las edificaciones a realizar.

**2.5.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACION DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL CONFORME EL ART. 30.4 DEL DECRETO 550/2022.**

Las condiciones de implantación a las que se refiere el art. 30.4 del Decreto 550/2022 se refiere para las actuaciones extraordinarias, al tratarse el presente proyecto de actuación para la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina **no vinculada** a actuaciones ordinarias ni extraordinarias, se justificarán las condiciones de implantación recogidas en el **art. 31** para viviendas no vinculadas.

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

- a) *No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela. En la parcela no existe ninguna vivienda unifamiliar.*
- b) *La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La parcela tiene una superficie de 3,5 hectáreas y permite inscribir un círculo de 90 metros de radio en su interior.*
- c) *La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial. La nueva vivienda se sitúa a 107,08 metros de la vivienda más próxima que está situada en la parcela catastral situada al Este nº 23005A01300336000HF.*
- d) *La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B86510022T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
JOSE LUIS MENA LOPEZ	- 26/04/2023
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26	

ENTRADA: 202310942  
 Fecha: 26/04/2023  
 Hora: 13:26  
 Und. reg:REGISTRO



necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa. **La superficie ocupada por la vivienda es de 270 m2 lo que representa el 0,76%, manteniendo el resto de la superficie del terreno sus condiciones naturales. La ubicación de la vivienda dentro de la parcela se realiza en una planicie consolidada con ligera pendiente por lo que no será necesario realizar explanación.**

- e) *La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística. **La superficie edificable es de 219 m2 lo que representa el 0,62% y la altura será de 1 planta.***
- f) *La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela. **La tipología de la vivienda es aislada y la distancia mínima a linderos es de 50,00 metros.***
- g) *Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida. **La depuración de aguas residuales y el suministro de agua potable se realiza de forma autónoma, y el suministro eléctrico es existente y cuenta con la autorización correspondiente y sólo será necesario realizar la línea subterránea desde la acometida existente hasta la vivienda. El resto de infraestructuras con fuentes de energía renovable se dispondrán según el CTE.***
- h) *La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal. **La edificación se sitúa fuera de zonas inundables.***

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

- a) *La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística. **En la parcela existe una caseta agraria para aperos de 30 m2 para el desarrollo de los usos ordinarios y aún queda edificabilidad***



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO





**para otras edificaciones que puedan demandarse.**

- b) *No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.*

## **2.6.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS.**

De conformidad con el artículo 33 del Decreto 550/2022, el promotor se compromete a solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la notificación de la aprobación del proyecto de actuación, así como a comenzar las obras dentro de los 6 meses siguientes a la obtención de la licencia municipal de obras, estimándose un plazo de ejecución de las obras, salvo mejor criterio de los Servicios Técnicos Municipales de **12 meses** para la terminación de éstas, en una ÚNICA FASE.

## **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **3.1.- INTERES PÚBLICO O SOCIAL.**

El presente proyecto de Actuación se refiere a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina **no vinculada** a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias, por tanto no procede la justificación de este apartado.

### **3.2.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACION EN SUELO RUSTICO Y JUSTIFICACION DE LA UBICACIÓN CONCRETA.**

La construcción de la vivienda unifamiliar aislada y piscina obedece al deseo de la propiedad de disponer de una edificación residencial en la parcela de uso agropecuario y al cumplir todas las determinaciones de implantación para las viviendas no vinculadas que se incluyen en el art. 31 del Decreto 550/2022.

La ubicación de la vivienda unifamiliar aislada y piscina se sitúa próxima a la caseta agraria existente para aperos, aprovechando de esta manera el acceso desde la carretera de la virgen así como el carril existente y la zona consolidada exterior, ocupando la menor superficie de parcela para el uso agropecuario al que se destina.

### **3.3.- COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACION CON EL REGIMEN DEL SUELO RUSTICO Y CON LA ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE APLICACION.**

Urbanísticamente será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, y en concreto las determinaciones que se incluyen en el Suelo No Urbanizable de carácter Rural (SNU- R).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942  
 Fecha: 26/04/2023  
 Hora: 13:26  
 Und. reg:REGISTRO



El uso característico de este suelo es el la producción agropecuaria.

No existen usos prohibidos para este tipo de suelo, estando permitida la vivienda residencial vinculada a la explotación de recursos primarios para parcelas de como mínimo 3 Hectáreas y con las determinaciones que se incluyen en el PGOU de Andújar.

Para las viviendas no vinculadas se estará a lo dispuesto en el art. 31 del Decreto 550/2022.

**3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACION QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA.**

Dado el tipo de suelo y la edificación que se pretende, no le es de aplicación ninguna normativa sectorial más allá del PGOU de Andújar y el Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general sobre la Ley 7/2021.

**3.5.- CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

Según el art. 24 del Decreto 550/2022, inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes:

- a) *La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias que se enumeran en el Reglamento. La parcela no será objeto de división y además cumple con todas las circunstancias para no ser considerada como un nuevo asentamiento.*
- b) *La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, etc... El régimen de titularidad existente no induce a la formación de nuevos asentamientos.*
- c) *La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:*
  - 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario
  - 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

**En un círculo de 200 metros existen menos de 6 edificaciones o 10 edificaciones de cualquier uso y por tanto no se induce a la formación de nuevos asentamientos.**

- d) *La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado anterior. Cumple con lo anterior.*
- e) *La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado. Cumple con lo anterior.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023	
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26	

ENTRADA: 202310942  
 Fecha: 26/04/2023  
 Hora: 13:26  
 Und. reg:REGISTRO



- f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros. **Se utilizan los carriles interiores existentes en la parcela ampliando el trazado hasta la nueva vivienda.**
- g) *El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas. No se requiere el trazado de infraestructuras de servicios básicos.*

Se realiza, por otro lado, la justificación de la no inducción de nuevos asentamientos según el art. 187 de las NNUU del PGOU de Andújar:

- No existe red municipal de abastecimiento de agua ni saneamiento. El abastecimiento se realiza mediante sondeo propio y el saneamiento mediante fosa séptica compacta.
- No existen servicios urbanísticos comunes o colectivos con otras edificaciones, y todos ellos son exclusivos para la vivienda a construir incluidos los sistemas de acceso viarios.

**Por todo lo cual, se puede decir que se cumple con todas las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.**

### **3.6.- ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.**

En el ámbito territorial no tiene incidencia la actuación, al existir numerosas edificaciones de este tipo a ambos lados de la carretera de la Virgen y en el ámbito paisajístico y ambiental tampoco tendrá incidencia dado el tipo de vivienda a 2 aguas y de estilo rústico que se pretende.

A continuación se proponen unas medidas encausadas a aminorar los efectos negativos de los diferentes impactos:

- **PROTECCIÓN DEL SUELO:** En el caso de las edificaciones y construcciones a realizar en el interior de la parcela, no se hará necesaria la realización de movimientos de tierras importantes que supongan modificar el perfil del terreno o crear nuevos carriles de acceso, se utilizarán los carriles existentes prolongando el trazado hasta la nueva edificación. Las obras que hay que llevar a cabo se realizarán minimizando el efecto de erosión sobre el suelo. Respecto a los vertidos que puedan afectar al suelo, durante la construcción, desde el primer



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO



momento se realizará la recogida de residuos diferenciadas, por lo que se realiza un almacenamiento clasificado en depósitos dentro de la parcela.

- **PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN:** No se afecta a la vegetación autóctona existente por ser una parcela dedicada al olivar, no obstante será necesario arrancar entre 15-20 olivos en la zona donde se ubica la vivienda y piscina, sin que ello suponga una merma para la explotación pues es intención de la propiedad cambiar el marco tradicional por otro intensivo en busca de mayor rentabilidad.

- **PROTECCIÓN DE LA FAUNA:** La fauna de la zona no se verá afectada por la construcción por ubicarse en un ámbito ya edificado con una caseta agraria y de continuo tránsito a través del carril de acceso.

### 3.7.- VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA DE LA ACTUACION.

La construcción de la vivienda unifamiliar aislada y piscina obedece al deseo de la propiedad de disponer de una edificación residencial en la parcela de uso agropecuario y al cumplir todas las determinaciones de implantación para las viviendas no vinculadas que se incluyen en el art. 31 del Decreto 550/2022.

Por tanto, al ser no ser una actuación ordinaria ni extraordinaria se entiende que no es necesario realizar un estudio de viabilidad económica-financiero, siendo todos los costes asumidos con los recursos propios de la propiedad, sin necesidad de justificar costes de inversión, ingresos de explotación ni amortización de la actuación.

Se realiza, no obstante, un estudio sobre los costes de construcción de la vivienda unifamiliar aislada y piscina no vinculada, según los baremos colegiales que establece el Colegio de Arquitectos de Jaén:

A. Vivienda unifamiliar aislada con una superficie construida de 219,00 m2.

$Mc = Mo \times FI \times Ft \times Fc$ ; Mo (viviendas) =590,00 €/m2; FI= 1,00 (Andújar);

Ft= 1,20 (Viv. Unifamiliar aislada; Fc= 1,20 (Viv. Mayor de 160 m2);

$Mc = 590,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,20 = 849,60 \text{ €/m}^2$

$PEM (A) = Mc \times S = 849,60 \text{ €/m}^2 \times 219 \text{ m}^2 = 186.062,40 \text{ €} \times 0,9 = \underline{167.456,16 \text{ €}}$

B. Piscina con una superficie de vaso de 50,00 m2.

$Mc = M \times FI$  ; M (piscinas descubiertas) =366,00 €/m2 ; FI= 1,00 (Andújar)

$Mc = 366,00 \text{ €/m}^2$

$PEM (B) = Mc \times S = 366,00 \text{ €/m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2 = 18.300 \text{ €} \times 0,9 = \underline{16.470,00 \text{ €}}$

**PEM TOTAL (A+B)= 183.926,16 €**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023  
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ENTRADA: 202310942  
 Fecha: 26/04/2023  
 Hora: 13:26  
 Und. reg:REGISTRO



**3.8.- PLAZO DE DURACION DE LA CUALIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS.**

Para las viviendas unifamiliares aisladas no se establece un tiempo en la duración de la cualificación urbanística de los terrenos que el art. 34 del Decreto 550/2022 establece para el caso de las actuaciones extraordinarias.

En Andújar, Abril de 2023

**MENA  
LOPEZ  
JOSE LUIS -  
52546881T**

Firmado digitalmente por  
MENA LOPEZ  
JOSE LUIS -  
52546881T  
Fecha:  
2023.04.26  
13:14:34 +02'00'

Fdo: José Luis Mena López



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico -  
26/04/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023  
13:27:28  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942

Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO



**4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.**

**4.1.- LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DE LA CLASE DE REGIMEN DE SUELO RUSTICO.**

De manera general, con independencia del régimen jurídico del suelo derivado de su calificación urbanística, el promotor está obligado, de acuerdo con el art. 19.4 de la Ley 7/2021 (LISTA), a:

a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023	
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28	
[ -RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24	
[ -RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26	

ENTRADA: 202310942
Fecha: 26/04/2023
Hora: 13:26
Und. reg:REGISTRO



#### 4.2.- COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACION ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RUSTICO.

No existe vinculación de la vivienda unifamiliar aislada y piscina con las actividades ordinarias o extraordinarias.

#### 4.3.- PAGO DE LA PRESTACION COMPENSATORIA EN SUELO RUSTICO CONFORME AL ART. 22.5 DE LA LEY

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

#### 4.3.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA MUNICIPAL

La entidad promotora, para cumplir con lo indicado en el artículo 33.4 d) del Decreto 550/2022, ha de solicitar la correspondiente licencia urbanística municipal, conforme al proyecto de actuación aprobado, en el plazo máximo de un año, desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

En Andújar, Abril de 2023

**HIGUERAS PIEDRA  
LAZARO - 52555046T**

Firmado digitalmente por HIGUERAS PIEDRA LAZARO - 52555046T  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-52555046T, givenName=LAZARO,  
sn=HIGUERAS PIEDRA, cn=HIGUERAS PIEDRA LAZARO - 52555046T  
Fecha: 2023.04.26 09:34:49 +02'00'  
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2017.009.20058

Fdo: D. Lázaro Jesús Higuera Piedra



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803889)

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



**5.- ESTUDIO TÉCNICO DE MATERIALES A EMPLEAR.**

**1.- Cimentación**

En la vivienda la cimentación se realizará mediante zapatas corridas de hormigón armado HA-25/P/40/Ila suponiendo una resistencia del terreno de 2 Kp/cm<sup>2</sup>, debidamente arriostradas mediante riostras del mismo material. Se realizará una solera con HA-25/P/40/Ila y un mallazo de reparto que será de diámetro 12 separado 20 cms.

**2. Estructura**

El sistema sustentante estará formado por:

1º Estructura de pilares de hormigón armado.

2º Forjado a base de viguetas semiresistentes, bovedillas cerámicas y relleno de senos con HA-25/P/40/Ila, la capa de compresión será de 5 cms y el mallazo de reparto será de diámetro 6 separado 20 cms.

**3.- Saneamiento horizontal.**

Se realizará con tubería de P.V.C., con interposición de las arquetas de ladrillo macizo. La pendiente de albañales será mayor del 2%. Todo el saneamiento se dirigirá hacia la correspondiente fosa séptica compacta.

**4.- Cerramientos.**

- Exteriores: estarán formados por ½ pie de ladrillo macizo, enfoscado a dos caras, cámara de aire de 3 cms en la que se introducirá aislante térmico (Poliuretano rígido o similar) y tabique interior enlucido interiormente. Todo ello recibido con mortero de cemento de dosificación 1:6.

Cuando el cerramiento es portante la fábrica de ladrillo será de 1 pie de espesor, el aislamiento irá adosado a la cara interior de la fábrica, finalmente se dispondrá de un tabique enlucido interiormente.

**5.- Divisiones interiores.**

- Tabiques: fábrica de ladrillo hueco simple tomado con mortero de cemento, enlucido a dos caras con yeso a buena vista.

**6.- Cubierta.**

- Inclinada: de teja de cemento curva tomada con mortero de cemento Portland (1:8) bastardo, sobre tablero de baldos cerámicos y capa de compresión del mismo material, todo ello sobre tabiques hueco doble para formar pendientes.

Se interpondrá manta de aislante térmico sobre el forjado de cubierta.

**7.- Solados, alicatados y revestimientos.**

- Alicatados: en cocinas y baños, serán de azulejos cerámicos, según medidas de fabricante y con acabado en cenefas, a elegir en obra.

- Solados: serán de baldosas de gres tipo rústico en todas las edificaciones, según medidas de fabricante, a elegir en obra.

- Revestimientos interiores: De yeso maestreado y acabado liso en paramentos verticales y horizontales interiores.

- Revestimientos exteriores: Enfoscado de mortero de cemento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO





**8.- Carpintería.**

- Interior: Sapelly en cuarterones de 1ª barnizada en su color en marcos de puertas. Puertas interiores de paso de madera de sapelly normalizada y con sello de calidad. Puertas a salón comedor serán cristaleras.

- Exterior: de aluminio en color imitación a madera, las ventanas serán completas con persianas de aluminio. Serán cristaleras.

**9.- Aparatos sanitarios.**

Serán de porcelana vitrificada, color blanco, en platos de ducha, inodoros y lavabos.

**10.- Saneamiento vertical y canalones.**

Tubería de diámetro variable de P.V.C. codos y entronques del mismo material.

**11.- Fontanería.**

Instalación de agua fría y caliente mediante tubería de cobre de diámetros descritos en el cálculo. Llaves de independización en locales húmedos y griferías cromadas monoblock en lavabos. Calentador gasoil.

**12.- Cerrajería.**

Rejas en ventanas de forja.

**13.- Pintura y varios.**

- INTERIOR : paramentos horizontales y verticales de pintura plástica lisa. Pintura al esmalte sobre carpintería de madera.

- EXTERIOR :. Pintura acrílica plástica en fachada en aquellos elementos como cornisas, chimeneas, etc...que no lleven monocapa.

**14.- Instalación eléctrica.**

Red interior empotrada bajo tubo flexible para Electrificación Elevada, con nueve circuitos a dimensionar y ejecutar según REBT.

**15.- Instalaciones Especiales.**

- Antena individual con tomas de T.V.
- Sondeo y aljibe enterrado para el AFS.
- Instalaciones de energías renovables según CTE.
- Instalación de pararrayos en edificaciones.
- Fosa séptica con tanque de oxidación.

En Andújar, Abril de 2023

Fdo: José Luis Mena López



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023 Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico - 26/04/2023 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023 13:27:28 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942  
Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



# ANEXOS

## PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

CARRETERA DE LA VIRGEN S/N – PARAJE MAROTERAS  
(POLIGONO 13 – PARCELA 333) - ANDUJAR –



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico -  
26/04/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023  
13:27:28  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942

Fecha: 26/04/2023

Hora: 13:26

Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2



# PLANOS

## PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

CARRETERA DE LA VIRGEN S/N – PARAJE MAROTERAS  
(POLIGONO 13 – PARCELA 333) - ANDUJAR –



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE LUIS MENA LOPEZ - 26/04/2023  
Excmo. Ayuntamiento de Andújar(P2300500B-Excmo. Ayuntamiento de Andújar)-Sello Electrónico -  
26/04/2023  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 26/04/2023  
13:27:28  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2023 936 - 26/04/2023 14:24  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2023 10942 - 26/04/2023 13:26

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1803869)

ENTRADA: 202310942

Fecha: 26/04/2023  
Hora: 13:26  
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E7001B865100Z2T3A7T6S1E2

