j o s é l u i s m e n a l ó p e z / a r q u i t e c t o
C./ Ramón y Cajal nº 27 – 3º Izq. Tfno.: 607885042 23740 - Andújar - (Jaén)

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR
REGISTRO GENERAL MUNICIPAL
ENTRADA 1141
Fecha:16/01/2025 19:17



PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DE UN SALON MONTERO COMO AMPLIACION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

CARRETERA DEL SANTUARIO A PUERTOLLANO KM. 27 (M. DRCHA) – FINCA EL RISQUILLO (POLIGONO 34 – PARCELA 01) - ANDUJAR -

PETICIONARIO: D. SANTIAGO MORENÉS SOLÍS.

ARQUITECTO: D. JOSE LUIS MENA LOPEZ.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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 un salón montero como ampliación de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada** a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias situada la finca "El Risquillo" con acceso desde la Carretera del Santuario a Puertollano Km. 27,000 (M. Drcha) (**Polígono 34 – Parcela 01**) y con referencia catastral 23005A034000010000HH.

1.2-. AGENTES INTERVINIENTES

- Promotor del proyecto de actuación:

El promotor del proyecto de actuación es D. Santiago Morenés Solís con D.N.I.: 31.640.751-L y domicilio en C./ Bailén nº 30 de Sevilla, que actúa como arrendatario de la finca cinegética y forestal de "El Risquillo" situada en la Carretera del Santuario a Puertollano Km. 27,000 (M. Drcha) (Polígono 34 – Parcela 01)

- Técnico redactor:

El Técnico redactor del proyecto de actuación y autor del proyecto básico y de ejecución 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./ Ramón y Cajal nº 27 – 3º Izq. 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.

La dehesa "El Risquillo" es una finca que se incluye dentro del coto privado de caza "El Risquillo" y que cuenta con la autorización provincial de medio ambiente de

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

la Junta de Andalucía como explotación cinegética, está formada por 4 fincas registrales:

- Finca Registral de Andújar nº 3.318, tomo 1151, folio 189 del libro 189, inscripciones 13ª, 14ª. Tiene una superficie según escrituras de 1.758 Hectáreas, 37 áreas y 20 centiáreas. **Es la finca registral donde se ubica la edificación a construir.**
- Finca Registral de Andújar nº 7.023, tomo 1188, folio 56 del libro 196, inscripciones 5ª, 6ª. Tiene una superficie según escrituras de 837 Hectáreas, 61 áreas y 50 centiáreas.
- Finca Registral de Andújar nº 10.117, tomo 1340, folio 17 del libro 231, inscripciones 4ª, 5ª. Tiene una superficie según escrituras de 880 Hectáreas, 99 áreas y 34 centiáreas.
- Finca Registral de Andújar nº 10.118, tomo 1340, folio 19 del libro 231, inscripciones 5ª, 6ª. Tiene una superficie según escrituras de 515 Hectáreas, 20 áreas.

Catastralmente la finca aparece compuesta por 11 parcelas independientes:

- Referencia catastral nº 23005A032000690000HX
- Referencia catastral nº 23005A032000700000HR
- Referencia catastral nº 23005A032000710000HD
- Referencia catastral nº 23005A032000720000HX
- Referencia catastral nº 23005A033000200000HE
- Referencia catastral nº 23005A033000210000HS
- Referencia catastral nº 23005A033000220000HZ
- Referencia catastral nº 23005A033000230000HU
- Referencia catastral nº 23005A033000240000HH
- Referencia catastral nº 23005A034000010000HH, (Polígono 34 – parcela 01), y una superficie según catastro de 748.533 m2, **en la que se sitúa la vivienda unifamiliar no vinculada que se amplía.**
- Referencia catastral nº 23005A034000020000HW

Por tanto, el terreno afectado por el presente proyecto es la finca registral nº 3.318 que tiene una superficie según escrituras de 1.758 Hectáreas, 37 áreas y 20 centiáreas y concretamente la finca catastral nº 23005A034000010000HH, (Polígono 34 – parcela 01) que tiene una superficie según catastro de 748.533 m2

La parcela linda con otras fincas de similares características como son “Sardina” por el Este; y “Nava-muñoz” por el Sur; “El Panizar” por el Oeste; y “Sierra de Quintana” y Valle de Umbría por el Norte.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO



Delimitación de los terrenos afectados en Polígono 34 – Parcela 01

2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS Y JURIDICAS DE LOS TERRENOS.

2.2.1.- Características Físicas

La finca se sitúa en el extremo Norte del parque natural Sierra de Andújar, caracterizado por su relieve abrupto y montañoso, con descensos de cotas bruscas y pendientes pronunciadas. Está dominado por cuarcitas, los materiales más antiguos del macizo; y pizarras, lo que da lugar a este paisaje característico de crestas y valles y linda con otras fincas de similares características como son “Sardina” por el Este; y “Nava-muñoz” por el Sur; “El Panizar” por el Oeste; y “Sierra de Quintana” y Valle de Umbría por el Norte

La parcela tiene una geometría trapezoidal y el uso característico es el cinegético y forestal, estando calificada por el PGOU de Andújar como Suelo No Urbanizable Parque Natural (SNU-PN).

2.2.2.- Características Jurídicas

La finca “El Risquillo” está formada por **4 fincas registrales,** y aquella en la que se realiza el proyecto de actuación es la siguiente:

- Finca Registral de Andújar nº 3.318, tomo 1151, folio 189 del libro 189, inscripciones 13ª, 14ª. Tiene una superficie según escrituras de 1.758 Hectáreas, 37 áreas y 20 centiáreas. Es la finca registral donde se ubica la edificación a construir. (Se adjunta escrituras en Anexos)

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

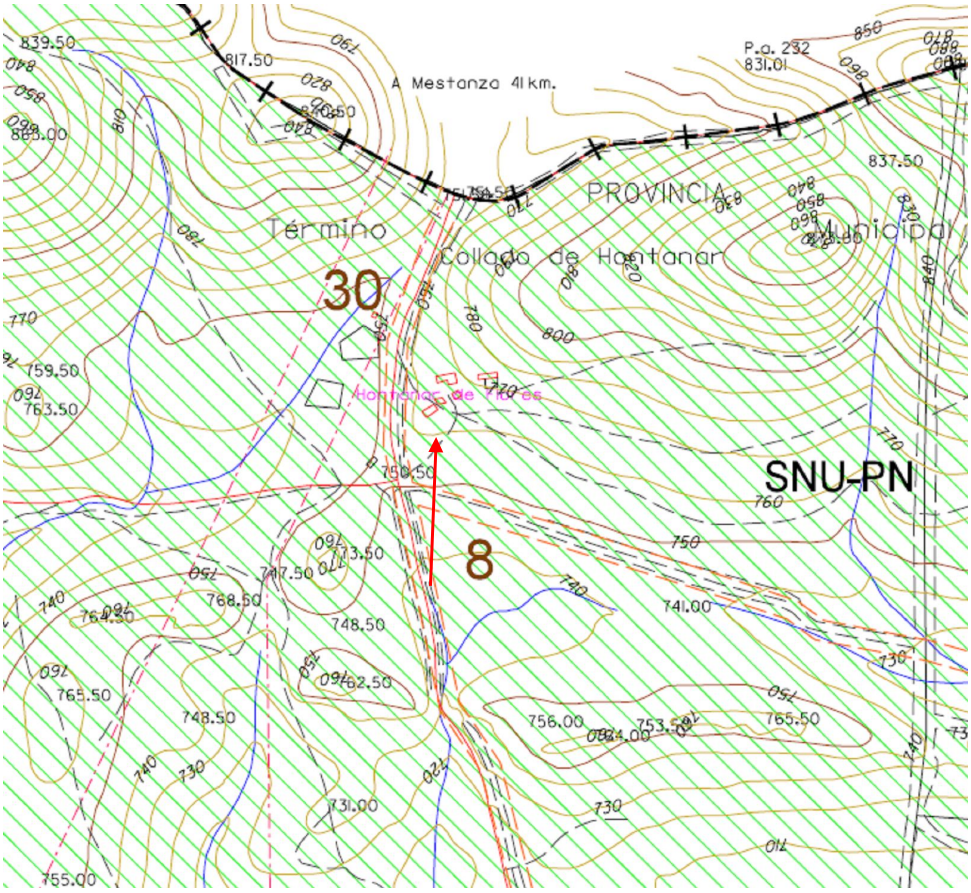
FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

Catastralmente la finca "El Risquillo" aparece compuesta por 11 parcelas catastrales y en la que se desarrolla el proyecto de actuación es la siguiente:

- Referencia catastral nº 23005A034000010000HH, (Polígono 34 – parcela 01), y una superficie según catastro de 748.533 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 Parque Natural (SNU-PN).



Plano T3-01B del PGOU de Andújar

2.3.- CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTUACION

La actividad existente en la parcela es la actividad cinegética y forestal, el mantenimiento del medio natural, su protección y adecuación a la productividad sostenible. El proyecto de actuación se realiza para la tramitación de la autorización previa para la construcción de un salón montero como ampliación de una vivienda unifamiliar aislada existente **no vinculada** a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias por tanto no existe una actividad socioeconómica en el presente proyecto de actuación, aparte de la cinegética y forestal que ya se viene realizando en la finca.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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

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

- **Salón Montero** de nueva planta anexo a una vivienda unifamiliar aislada no vinculada a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias de la parcela. El salón montero es un espacio diáfano con acceso independiente a través de un porche cubierto y tiene una superficie construida de 71,52 m2. El salón montero quedará anexo a la vivienda unifamiliar existente que tiene una superficie construida de 150 m2. La altura útil del salón montero será de 3,44 metros. La vivienda se realizará en planta baja y para una altura media hasta la cumbrera de 4,5-5 metros con cubierta inclinada a 3 aguas y con los elementos propios de la arquitectura popular de la zona. Localización UTM (Punto 1= 405020,4814 , 4247777,1265;
  Punto 2= 405028,1242 , 4247765,7926; Punto 3= 405033,0988 , 4247769,1471 ;
  Punto 4= 405025,4561 , 4247780,4810)

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

- **Depuración de las aguas residuales.** El salón montero a construir no genera aguas residuales.
- **Abastecimiento de agua potable.** En el salón montero a construir no se instalará red de A.F.S. ni de A.C.S.
- **Suministro eléctrico**. La electricidad se genera en la vivienda unifamiliar mediante un sistema de placas fotovoltaicas, será necesario ampliar los circuitos existentes, desde el salón montero hasta el CGMP de la vivienda unifamiliar.
- **El acceso** a la nueva edificación se realiza desde los viarios interiores existentes sin necesidad de realizar movimientos de tierras y aprovechando la geometría y la pendiente del terreno.

No será necesario realizar otras construcciones, obras o instalaciones exteriores más allá de las mencionadas para la adecuada funcionalidad de la edificación 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 un salón montero como ampliación de una vivienda unifamiliar **no vinculada** a actuaciones ordinarias ni extraordinarias, se justificarán las condiciones de implantación recogidas en el **art. 31** para viviendas no vinculadas.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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 sólo existe una vivienda unifamiliar no vinculada que pretende ampliarse con un salón montero.**

b) *La parcela deberá tener una superficie mínima de 5 hectáreas en terrenos forestales y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior*. **La parcela registral en la que se sitúa la vivienda unifamiliar tiene una superficie de 1.758 hectáreas y permite inscribir un círculo de 50 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 construcción se sitúa a más de 1.600 metros de la vivienda más próxima que está situada en la parcela catastral situada al Norte en el término municipal de Ciudad Real con ref. catastral nº 13080A007000250001QQ.**

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 necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa*. **La superficie ocupada por la vivienda unifamiliar con la ampliación del salón montero es de 221,52 m2 (150 m2 + 71,52 m2) lo que representa el 0,0014% de la superficie de la parcela registral, manteniendo el resto de la superficie del terreno sus condiciones naturales. La ubicación del salón montero se realiza anexo a un lateral de la vivienda unifamiliar, manteniendo la altura de forjado y adaptándose el suelo al nivel de acceso desde la fachada principal con 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 edificada es de 221,52 m2 lo que representa el 0,0014% y la altura será de 1 planta. La altura máxima en (m) es inferior en cualquier caso a la altura que tendría la nueva edificación si tuviera 2 plantas.**

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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 402,12 metros y 54,21 metros a la carretera a Puertollano.**

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.* **El salón montero sólo demanda suministro eléctrico para el alumbrado y tomas de corriente y será satisfecho por el sistema de placas fotovoltáicas existente en la finca.**

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 y en la finca existe un plan en caso de incendios.**

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.* **El salón montero se sitúa anexo a una vivienda unifamiliar que no impide el desarrollo de los usos ordinarios, concentrándose todas las edificaciones de la finca en el mismo ámbito.**

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.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- INTERES PÚBLICO O SOCIAL.

El presente proyecto de Actuación se refiere a la construcción de un salón montero como ampliación de una vivienda unifamiliar aislada existente **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 del salón montero como ampliación de la vivienda unifamiliar aislada obedece al deseo de la propiedad de disponer de un salón de grandes dimensiones para albergar a un mayor número de personas en los diferentes eventos que se realizan en la finca 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 del salón montero se sitúa anexo a la vivienda unifamiliar aislada existente, aprovechando de esta manera el acceso desde la carretera de la virgen así como el carril existente y la zona consolidada exterior del ámbito de la vivienda unifamiliar, ocupando la menor superficie de parcela.

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 Parque Natural Sierra de Andújar (SNU- PN).

El uso característico de este suelo es el de mantenimiento del medio natural, su protección y adecuación a la productividad sostenible.

Las determinaciones, condiciones y el régimen específico de aplicación que se incluye en el art. 222 (SNU-PN) se realiza para edificaciones vinculadas al uso característico o compatible, por tanto no serán aplicables a las obras residenciales no vinculadas a la explotación.

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

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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 que está incluido en el Parque Natural Sierra de Andújar y para la edificación que se pretende realizar, le es de aplicación la normativa sectorial del P.O.R.N y P.R.U.G del Parque Natural Sierra de Andújar cuyas determinaciones a su vez vienen recogidas en el PGOU de Andújar que como se ha dicho anteriormente no establece determinaciones para los casos de viviendas no vinculadas a la explotación; 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.**

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**

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

utilizan los carriles interiores existentes en la parcela ampliando el trazado hasta el salón campero anexo a la 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.
- No existen servicios urbanísticos comunes o colectivos con otras edificaciones, y todos ellos son exclusivos para el salón campero anexo a la vivienda unifamiliar existente, 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 tratarse de la ampliación de una vivienda unifamiliar aislada y consolidada, y en el ámbito paisajístico y ambiental tampoco tendrá incidencia dado la tipología edificatoria anexa a la existente y su construcción mimética con el estilo decorativo existente.

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

- PROTECCIÓN DEL SUELO: Para la construcción del salón montero, 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 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 actuación donde se ubica el salón montero en una zona inmediata a la vivienda existente que carece de vegetación.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

- PROTECCIÓN DE LA FAUNA: La fauna de la zona no se verá afectada por la construcción por ubicarse en un ámbito ya edificado de continuo tránsito a través del carril de acceso y en las cercanías a la carretera de Puertollano.

3.7.- VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA DE LA ACTUACION.

La construcción del salón montero como ampliación de la vivienda unifamiliar existente obedece al deseo de la propiedad de disponer de un gran salón montero que pueda albergar a un mayor número de personas durante los diferentes eventos que se realizan en la finca de uso cinegético y forestal, 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 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 del salón montero como ampliación de la vivienda unifamiliar asilada no vinculada, según los baremos colegiales que establece el Colegio de Arquitectos de Jaén:

A. Salón campero anexo a vivienda con una Sup. Cons. de 71,52 m2.
Mc = Mo x Fl x Ft x Fc; Mo (viviendas) =632 €/m2; Fl= 1,00 (Andújar);
Ft= 1,20 (Viv. Unifamiliar aislada; Fc= 1,00
Mc = 632,00 €/m2 x 1,00 x 1,20 x 1,20 = 758,40 €/m2
PEM (A) = Mc x S = 758,40 €/m2 x 71,52 m2 = 54.240,77 € x 0,9 = 48.816,69 €

PEM TOTAL (A+B)= **48.816,69 €**

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, Enero de 2025

Fdo: José Luis Mena López

MENA LOPEZ JOSE LUIS - 52546881T
Firmado digitalmente por MENA LOPEZ JOSE LUIS - 52546881T
Fecha: 2025.01.16 14:18:32 +01'00'

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
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.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
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 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.

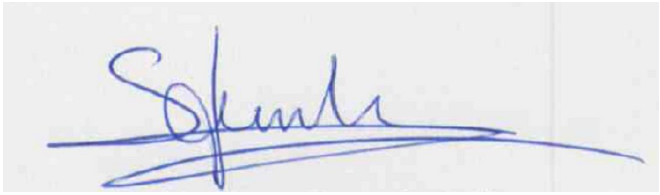
Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

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, Enero de 2025



Fdo: D. Santiago Morenés Solís

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

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/IIa suponiendo una resistencia del terreno de 2 Kp/cm2, debidamente arriostradas mediante riostras del mismo material. Se realizará una solera con HA-25/P/40/IIa y un mallazo de reparto que será de diámetro 12 separado 20 cms.

2. Estructura

El sistema sustentante estará formado por:

1º Estructura de muros de carga de termoarcilla.

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

3.- **Saneamiento horizontal**.

No es necesario al no existir locales húmedos en el salón montero.

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.**

- No existen divisiones interiores.

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.**

- Solados: serán de baldosas de gres tipo rústico en toda la edificación, 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.

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.

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

9.- **Saneamiento vertical y canalones.**

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

10.- **Cerrajería.**

Rejas en ventanas de forja.

11.- **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.

12.- **Instalación eléctrica.**

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

13.- **Instalaciones Especiales.**

- Antena individual con tomas de T.V.
- Instalaciones de energías renovables según CTE.
- Instalación de pararrayos en edificaciones.

En Andújar, Enero de 2025



Fdo: José Luis Mena López

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

ANEXOS

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DE UN SALON MONTERO COMO AMPLIACION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

CARRETERA DEL SANTUARIO A PUERTOLLANO KM. 27 (M. DRCHA) – FINCA EL RISQUILLO (POLIGONO 34 – PARCELA 01) - ANDUJAR -

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO

PLANOS

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DE UN SALON MONTERO COMO AMPLIACION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

CARRETERA DEL SANTUARIO A PUERTOLLANO KM. 27 (M. DRCHA) – FINCA EL RISQUILLO (POLIGONO 34 – PARCELA 01) - ANDUJAR -

CSV: 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90022CBE300N4B1J9H8H1H0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE LUIS MENA LOPEZ - 16/01/2025
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 16/01/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 16/01/2025 19:18:07
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2025 136 - 16/01/2025 20:20
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2025 1141 - 16/01/2025 19:17
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2280428)

ENTRADA: 20251141
Fecha: 16/01/2025
Hora: 19:17
Und. reg:REGISTRO