EXCMO AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR
REGISTRO GENERAL MUNICIPAL
ENTRADA 8757
Fecha:14/04/2026 16:03

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18. PARCELA 184. Paraje “Barranco de Quero” T.M. DE ANDÚJAR (JAÉN)
PROMOTOR: JOSE MARÍA CARRAU CARBONELL

ABRIL 2026

JAVIER RUEDA MENA / ARQUITECTO

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

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 con anexos, no vinculada a las actuaciones ordinarias ni extraordinarias situada en el paraje conocido como “Barranco” (Polígono 18 – Parcela 184) y con referencia catastral 23005A018001840000HP.

1.2 AGENTES INTERVINIENTES

El promotor del proyecto de actuación es D. José María Carrau Carbonell con D.N.I.: 44879893Q y domicilio en C/ Poeta Querol, nº3, puerta 16. 46002. Valencia.

El Técnico redactor del proyecto de actuación es Javier Rueda Mena, arquitecto colegiado nº 312 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, provisto con el DNI.: 78686121Q y domicilio profesional en C/ Gabriel Zamora, Residencial Don Pedro, Local 5 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. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LA PARCELA

La parcela tiene una superficie de 677.060 m2.



Delimitación de la parcela. Polígono 18 Parcela 184

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
-
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

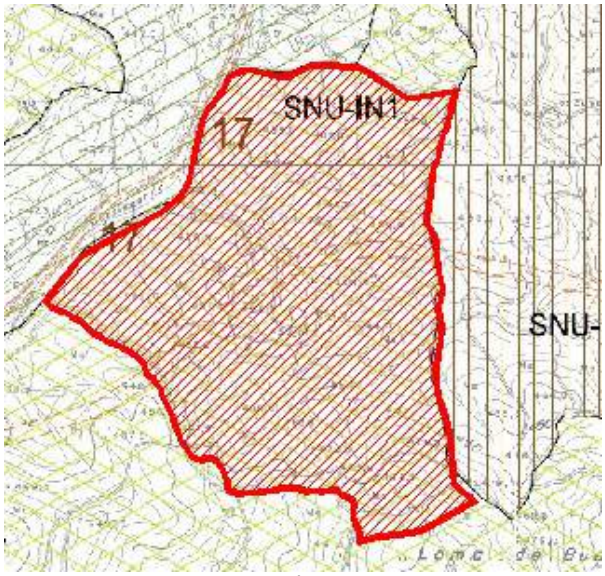
ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS

Finca registral de Andújar nº45.212
Código registral único (CRU): 23002001125745

Polígono 18, parcela 184 con referencia catastral 23005A018001840000HP y superficie según catastro de 677.060 m^2.

La parcela se encuentra clasificada según el PGOU de Andújar como Suelo No Urbanizable de especial protección, por sus valores de interés natural SNU-IN1



Situación PGOU

En la parcela actualmente no existen edificaciones.

2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

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.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN QUE INTEGRA LA PROPUESTA

Las obras que se pretenden realizar son las siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada, anexos y piscina.

Cuadro de superficies construidas y computables a efectos de edificabilidad

CUADRO DE SUPERFICIES		SUP.OCUPACIÓN	SUP.COMPUTABLE	SUP. CONSTRUIDA	SUP. ÚTIL
VIVIENDA	Vivienda	315,17 m^2	315,17 m^2	315,17 m^2	270,85 m^2
	Porches	109,13 m^2	86,13 m^2	86,13 m^2	84,90 m^2
TOTAL VIVIENDA		424,30 m^2	401,30 m^2	401,30 m^2	355,85 m^2
ANEXO 1	Anexo	45,50 m^2	45,50 m^2	45,50 m^2	36,65 m^2
	Porche	39,00 m^2	19,50 m^2	19,50 m^2	19,50 m^2
TOTAL ANEXO 1		84,50 m^2	65,00 m^2	65,00 m^2	55,15 m^2
ANEXO 2	Anexo	11,29 m^2	11,40 m^2	11,40 m^2	8,50 m^2
	Porche	23,67 m^2	11,80 m^2	11,80 m^2	10,30 m^2
TOTAL ANEXO 2		35,06 m^2	23,20 m^2	23,20 m^2	18,80 m^2
TOTAL		543,86 m^2	489,50 m^2	489,50 m^2	429,80 m^2

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

Cuadro de superficies útiles y composición de estancias:

VIVIENDA:

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
SALA DE ESTAR	40,80 m2
COMEDOR	23,65 m2
COCINA Y ESTAR FAMILIAR	43,15 m2
VESTÍBULO INFORMAL	7,00 m2
SALA DE CAZA	18,75 m2
DESPENSA	6,90 m2
LAVANDERÍA	6,90 m2
VESTÍBULO	9,75 m2
DORMITORIO 1	13,55 m2
BAÑO 1	4,40 m2
ASEO	2,90 m2
DISTRIBUIDOR	7,65 m2
DORMITORIO 2	14,20 m2
BAÑO 2	4,45 m2
DORMITORIO 3	19,55 m2
BAÑO 3	4,45 m2
DISTRIBUIDOR SUITE	7,40 m2
DORMITORIO SUITE	17,10 m2
BAÑO SUITE	6,60 m2
VESTIDOR 1	5,90 m2
VESTIDOR 2	5,90 m2
PORCHE LATERAL 1	11,65 m2
PORCHE LATERAL 2	10,95 m2
PORCHE	38,00 m2
PORCHE ACCESO	24,30 m2

ANEXO 1:

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
MANTENIMIENTO	13,45 m2
BAÑO	4,20 m2
GARAJE ABIERTO	39,00 m2
INSTALACIONES	18,00 m2

ANEXO 2:

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
PORCHE CHILL-OUT	10,30 m2
BAÑO	4,10 m2
DEPURADORA	4,40 m2

SUPERFICIE DE PISCINA: 49,20 m2

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
-
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

Se aportan infografías con distintas vistas de la edificación:



Imagen 1. Vista de la fachada de acceso a vivienda y anexo 1



Imagen 2. Vista anexo 2 (piscina)

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



Imagen 3. Vista del anexo 2 (piscina) y el alzado este de la vivienda



Imagen 4. Alzado este de la vivienda

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



Imagen 5. Vista de los alzados oeste y sur de la vivienda

Todas las actuaciones descritas quedan representadas en la planimetría adjunta.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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 son las preceptivas para las actuaciones extraordinarias. El presente proyecto de actuación se basa en construcción de una vivienda unifamiliar y piscina **no vinculada** a actuaciones ordinarias ni extraordinarias por lo que 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 sólo se proyecta una vivienda unifamiliar aislada y piscina.

b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior**.**

La parcela tiene una superficie de 67,7 hectáreas y permite inscribir un círculo de más de 100 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 vivienda presenta una distancia a linderos de 203,64 m, por lo que se supera con creces esta limitación.

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.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

La superficie ocupada por la vivienda será de 543,86 m2 lo que representa el 0,0008%, manteniendo el resto de la superficie del terreno sus condiciones naturales y la superficie de explanación no excede del 30%.

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 total será de 489,50 m2 lo que representa el 0,0007% y la altura será de una 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.

g)

La tipología de la vivienda será aislada y las distancias a los linderos más cercanos será superior a 25,00 m.

h) 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. El suministro eléctrico será de autoconsumo mediante instalación fotovoltaica con baterías de almacenamiento. Toda la instalación se basa por tanto en energía renovable.

i) 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:

j) 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.

Las obras que pretenden realizarse no afectan el desarrollo de usos ordinarios que pudieran darse en la parcela.

k) 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 TERMINACIÓN 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. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

3.1 INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

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

3.2 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA

La vivienda proyectada cumple con todas las determinaciones de implantación para las viviendas no vinculadas que se incluyen en el art. 31 del Decreto 550/2022, la intervención a realizar se entiende apta para su aprobación.

3.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

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 Suelo No Urbanizable de especial protección, por sus valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN.

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

3.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFETADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN 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.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

3.5 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN 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.

El círculo de 200 metros queda dentro de la propia parcela por lo que no pueden darse ninguno de los dos casos contemplados.

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 utilizan los carriles interiores existentes en la parcela que darán acceso a la edificación.

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.

Se cumple con todas las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

3.6 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

La intervención no tendría incidencia en el ámbito territorial, al existir numerosas edificaciones residenciales de esta tipología edificatoria en la zona.

En el ámbito paisajístico y ambiental tampoco tendrá incidencia puesto que el cuerpo edificado final de la vivienda y los anexos presentan, como puede verificarse en los planos y en las infografías aportadas, las características propias de la construcción de vivienda asilada tradicional de la zona, tanto por la morfología del conjunto como por los materiales empleados, dotando a todo el conjunto de una lectura equilibrada propia de las construcciones rústicas de la zona conocidas como “viñas”. Se emplea la cubierta de faldones inclinados con teja árabe tradicional cerámica, revocos blancos, aplacados de piedras rústicas naturales, cerrajería tradicional y huecos con mayor componente vertical que horizontal.

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

- PROTECCIÓN DEL SUELO:

  Los movimientos de tierras serán muy localizados por lo que no supondrán modificaciones del perfil del terreno natural.

  Se utilizan los carriles de acceso existentes que llegan hasta la zona de implantación de la vivienda..

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
-
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

Las obras que se han de llevar a cabo, se realizarán minimizando el efecto de erosión sobre el suelo.

Al desarrollarse la recogida diferenciada de residuos durante la obra conforme a las especificaciones del estudio de gestión de residuos no podrán darse vertidos que puedan afectar al suelo durante la construcción.

- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN:

  Las obras a desarrollar no se afectan a la vegetación autóctona existente en la parcela.

- PROTECCIÓN DE LA FAUNA:

  La fauna de la zona no se verá afectada por las obras de construcción de la vivienda ya que no se alteran los carriles de tránsito.

3.7 VIABILIDAD ECONÓMICA – FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN.

Se aporta valoración de los costes de construcción de la ampliación, obras objeto del proyecto de actuación, conforme a los baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Cálculo de PEM

Superficie de vivienda: 315,17 m^2
Superficie de anexos (porches, garaje, instalaciones e invitados, barbacoa piscina): 174,33 m^2
Superficie de piscina: 49,20 m^2

Nota: Los porches se valoran como superficies anexas.

Presupuesto de ejecución material **(PEM)** conforme a baremos oficiales de los costes de referencia de la construcción del 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén (el que aparece en proyecto y exige el Ayuntamiento que venga reflejado):

Tipo Obra	Superficie (m^2/m^3)	Módulo (€/m^2)	F.Reducción	F.Local/F.Prof	F.Tipología	F.Calidad	F.Anexos	M.Result.	**TOTAL (€)**
Vivienda	315,17	649,00	0,90	1,00	1,20	1,20	1,00	841,10	265.090,75
Anexos	174,33	649,00	0,90	1,00	1,20	1,20	0,60	504,66	87.977,80
Piscina	49,20	402,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	361,80	19.778,40
								TOTAL	372.846,94

Se obtiene un PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de **TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (372.846,94 €).**

3.8 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA 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.

EL ARQUITECTO



Fdo. Javier Rueda Mena.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

4. ESTUDIO TÉCNICO DE MATERIALES A EMPLEAR

Cimentación

Zanjas corridas y zapatas mediante hormigón armado HA-25, considerando una resistencia del terreno de 2 Kp/cm^2.
Solera de hormigón con mallazo de reparto en zonas de exterior y forjado sanitario en el ámbito de la vivienda.

Estructura

Forjado unidireccional de vigueta de hormigón pretensado y bovedilla mecanizada de hormigón.

Cerramientos

Un pie de ladrillo macizo perforado enfoscado interiormente con mortero de cemento + aislamiento de panel semirrígido de lana mineral de 5cm. + cámara de aire de 5cm. y tabicón de ladrillo hueco doble.

Carpinterías exteriores

PVC permeabilidad Clase 4 color antracita + doble acristalamiento de baja emisividad y control solar con cámara de gas argón 6 -10 - 6.
Puertas metálicas.

Cubiertas

Cubierta planta transitable: Cubierta transitable formada por capa de hormigón aislante de arcilla expandida Arlita de espesor medio 10 cm. como formación de pendiente, una capa de 2 cm. de mortero de cemento y arena de río 1/6 fratasado, una capa separadora de geotextil, una membrana impermeabilizante formada por una lámina Vinitex PV de 1,2 mm. de espesor y una capa separadora y pavimento.

Cubierta inclinada: Faldón de cubierta a base de tabicones aligerados de ladrillo hueco doble + tablero de rasillón cerámico + capa de compresión mortero de cemento de 3 cm + mallazo electrosoldado 200x300x4 + cobertura de teja cerámica curva tipo árabe vieja tomada con mortero de cemento.

Suelos

Solera de hormigón armado 15 cm, espesor + mallazo electrosoldado 150x150x6 + encachado de piedra caliza de 15 cm, espesor

Particiones interiores

Tabicón de ladrillo cerámico hueco doble

Carpintería interior

Madera barnizada

Revestimientos

Revestimiento exterior: Revestimiento revoco con mortero blanco impermeable + pintura / aplacados de piedras naturales.

Revestimiento interior 1: Pintura sobre tabicones enlucidos de yeso

Revestimiento interior 2: Alicatado en cuartos húmedos y cocina

Solado exterior: Baldosas de chino lavado

Solado interior: Gres

Instalaciones de abastecimiento

Suministro de agua de forma autónoma.

Saneamiento

Se proyecta una red diferenciada de pluviales y fecales. Se establece un trazado específico de la red de pluviales para el aprovechamiento del agua de lluvia para el riego y limpieza.

Las fecales se dirigen a fosa séptica / tanque de oxidación.

Electricidad

Vivienda de protección elevada. Se configuran un cuadro eléctrico principal para la vivienda y otros secundarios para los anexos. Será generada mediante paneles fotovoltaicos y baterías siendo la vivienda 100% autónoma.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

Climatización

Se llevará a cabo instalación de aerotermia.

Todos los compresores exteriores se ubican en la zona de la cubierta plana oculta por los faldones inclinados de teja tradicional a fin de controlar su impacto visual.

Producción de agua caliente.

Acumulador por aerotemia.

Sistema de cogeneración energética

Se contemplan la instalación de:

Número de paneles en azotea/cubierta: 20 uds 590W en montaje inclinado. Separación entre líneas de paneles: 1,5mts
En Sala técnica:
Medidas inversor(50kg): 68cm x 37cm x 21cm(HxAnxP) adosado a pared, y a una altura de 1,2mts del suelo
Medidas cabinet 6 baterias(300kg): 1000cm x 60cm 55cm (HxAnxP) adosado a pared, y apoyado en suelo.
Cargadores: 30cm x 30cm x 12cm, en pared, a una altura entre 1,00 y 0,80mts del suelo
Las baterias cuentan con una capacidad nominal de 30kwh, y la potencia pica del campo solar es de unos 13.000wp. Sistema monofásico
Generador eléctrico insonorizado.

EL ARQUITECTO



Fdo. Javier Rueda Mena.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
-
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

ANEXOS

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DE LA CLASE DE REGIMEN DE SUELO RÚSICO.

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.

COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO.

No existirá vinculación de la vivienda unifamiliar aislada con las actividades ordinarias o extraordinarias.

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.

SOLICITUD DE APLICACIÓN DE DEDUCCIONES EN LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

(Ordenanza nº 41 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Andújar)

1. Objeto
El presente apartado tiene por objeto solicitar la aplicación de las deducciones previstas en el artículo 4 de la Ordenanza nº 41 reguladora de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable del Ayuntamiento de Andújar, en relación con el proyecto de actuación para la implantación de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo rústico.

2. Solicitud de deducción por medidas de mejora ambiental e integración paisajística (2%)

De conformidad con lo establecido en el apartado 7 del artículo 4 de la citada Ordenanza, se solicita la aplicación de la deducción del 2% por la incorporación de medidas específicas de integración paisajística y mejora ambiental.

A tal efecto, el proyecto incorpora las siguientes actuaciones:

- Instalación de sistema de generación de energía mediante paneles fotovoltaicos con autoconsumo total (100%), complementado con sistema de acumulación mediante baterías, garantizando la autosuficiencia energética de la edificación.
- Reducción significativa de la huella de carbono y de la dependencia de fuentes de energía convencionales, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental del entorno rural.
- Integración arquitectónica de la instalación energética, disponiéndose los paneles fotovoltaicos en cubierta plana oculta mediante faldones de cubierta inclinada tradicional, lo que elimina su impacto visual desde el entorno circundante.
- Diseño de la edificación conforme a criterios de mínima afección paisajística, manteniendo la armonía con la tipología constructiva tradicional del medio rural.

En consecuencia, se considera debidamente justificada la aplicación de la deducción prevista por mejora ambiental e integración paisajística.

3. Solicitud de deducción por reducción de edificabilidad (5%)

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

De conformidad con lo establecido en el apartado 8 del artículo 4 de la Ordenanza nº 41, se solicita la aplicación de la deducción del 5% por reducción de la edificabilidad respecto a la máxima permitida.
A tal efecto:

- La parcela objeto de actuación cuenta con una superficie de 677.060 m².
- La superficie construida proyectada asciende a 489,50 m².

La edificabilidad proyectada resulta notablemente inferior a la máxima permitida por la normativa urbanística aplicable, suponiendo una reducción muy superior al 20% exigido por la ordenanza.

Esta circunstancia evidencia:

- Un uso altamente restringido del suelo rústico.
- Una mínima ocupación y transformación del territorio.
- Una clara voluntad de preservar los valores ambientales, paisajísticos y rurales del entorno.

En consecuencia, se considera plenamente justificada la aplicación de la deducción prevista por reducción de edificabilidad.

4. Conclusión

Por todo lo expuesto, se solicita la aplicación acumulada de las siguientes deducciones sobre la prestación compensatoria:

- 2% por medidas de mejora ambiental e integración paisajística.
- 5% por reducción de edificabilidad.

Todo ello conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ordenanza nº 41 del Ayuntamiento de Andújar.

SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA 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.

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
-
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

Información Registral expedida por:

RICARDO JOSE NIEVES CARRASCOSA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD ANDUJAR

C/ JESUS MARIA, 10 1º
23740 - ANDÚJAR (JAÉN)
Teléfono: 953-501199
Fax: 953502915
Correo electrónico: andujar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE MARIA CARRAU CARBONELL

con DNI/CIF: 44879893Q

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P72NC37P**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ANDÚJAR
C/ JESÚS MARÍA, 10 1°
23740 ANDÚJAR
Tel 953 50 11 99
Fax 953 50 55 30 (Presentación)
Fax 953 51 29 15 (General)
andujar@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION:QUINCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ANDÚJAR N°: 45212
CRU: 23002001125745

RÚSTICA: Dehesa procedente de la denominada **Barranco de Quero**, situada en Sierra Morena de este término de Andújar, con una superficie de **sesenta y siete hectáreas setenta áreas cincuenta y nueve centiáreas y setenta y nueve decímetros cuadrados**. Tiene una casilla conocida por la de Cándido. Linda: Norte, camino a Zumacares; Este, parcela 67 del polígono 18; Sur, parcela 50 del polígono 18 y resto de la finca de la que se segrega; y Oeste, carretera A-6177 de Andújar a Puertollano y resto de la finca de la que se segrega.

Inscrita la **representación gráfica** georreferenciada de esta finca de la que resulta la lista de coordenadas de los vértices perimetrales de la parcela de la misma, que es la siguiente: SRID=25830;MULTIPOLYGON (((414490.878 4216740.54, 414505.748 4216758.35, 414556.93 4216824.759, 414566.11 4216834.998, 414574.66 4216842.678, 414582.9 4216848.668, 414595.32 4216856.718, 414617.291 4216869.518, 414727.834 4216928.496, 414761.854 4216948.206, 414777.704 4216957.395, 414792.874 4216967.635, 414801.115 4216975.495, 414803.895 4216978.675, 414809.725 4216985.355, 414817.775 4216996.344, 414823.765 4217008.264, 414827.456 4217017.184, 414829.636 4217024.184, 414834.757 4217048.274, 414849.047 4217116.803, 414860.229 4217164.181, 414864.969 4217176.412, 414875.579 4217191.641, 414885.619 4217204.141, 414897.16 4217220.371, 414907.54 4217234.961, 414918.15 4217253.06, 414924.581 4217267.169, 414926.261 4217271.509, 414953.601 4217281.889, 414971.502 4217283.899, 415041.602 4217267.069, 415059.703 4217268.919, 415118.803 4217294.488, 415139.904 4217295.389, 415222.805 4217288.868, 415253.504 4217277.188, 415327.105 4217226.769, 415340.805 4217217.989, 415355.805 4217217.819, 415455.818 4217232.894, 415454.349 4217226.982, 415453.509 4217223.604, 415449.13 4217208.411, 415443.838 4217190.278, 415441.408 4217175.85, 415439.041 4217161.236, 415435.078 4217149.91, 415428.968 4217134.36, 415425.861 4217125.685, 415420.149 4217108.325, 415418.37 4217100.096, 415415.424 4217081.651, 415412.057 4217067.83, 415408.802 4217060.546, 415403.759 4217048.647, 415400.722 4217026.281, 415399.182

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

4217014.14, 415397.569 4217002.814, 415395.659 4216988.61, 415393.823
4216975.153, 415393.185 4216971.356, 415391.717 4216959.478, 415388.208
4216938.369, 415387.277 4216924.58, 415389.531 4216918.738, 415394.712
4216912.884, 415405.169 4216897.202, 415409.481 4216876.084, 415411.244
4216855.471, 415410.208 4216848.1, 415411.355 4216840.741, 415413.605
4216826.414, 415415.516 4216814.921, 415416.973 4216807.404, 415420.221
4216794.065, 415425.74 4216771.106, 415422.577 4216757.466, 415419.671
4216746.049, 415414.757 4216722.869, 415418.476 4216702.019, 415420.167
4216694.858, 415422.794 4216683.853, 415422.905 4216665.205, 415421.092
4216651.666, 415417.319 4216631.09, 415413.247 4216609.921, 415410.722
4216584.616, 415410.127 4216562.061, 415411.918 4216543.2, 415413.228
4216527.658, 415416.42 4216510.304, 415422.817 4216493.241, 415427.353
4216480.994, 415430.951 4216469.767, 415432.591 4216463.95, 415439.812
4216433.805, 415442.039 4216415.444, 415444.945 4216394.208, 415446.458
4216380.298, 415447.619 4216367.188, 415448.267 4216358.572, 415448.956
4216344.969, 415449.137 4216338.321, 415449.777 4216330.236, 415450.814
4216315.438, 415451.274 4216310.645, 415454.921 4216307.416, 415468.432
4216296.474, 415475.418 4216290.89, 415482.063 4216285.35, 415488.925
4216280.503, 415490.597 4216278.227, 415498.09 4216270.904, 415498.59
4216270.374, 415373.088 4216199.866, 415321.688 4216190.716, 415272.687
4216187.587, 415232.486 4216174.106, 415230.608 4216178.813, 415229.584
4216194.125, 415221.801 4216217.077, 415214.961 4216230.087, 415215.464
4216243.241, 415216.73 4216259.641, 415216.342 4216265.778, 415216.057
4216272.829, 415200.193 4216279.864, 415186.565 4216284.885, 415177.959
4216296.341, 415166.987 4216296.258, 415148.447 4216295.045, 415140.62
4216293.152, 415125.148 4216294.099, 415107.786 4216293.348, 415082.294
4216300.336, 415051.689 4216301.954, 415032.14 4216297.295, 415016.969
4216294.499, 415005.521 4216292.959, 414995.841 4216291.348, 414982.818
4216290.141, 414971.024 4216289.246, 414953.857 4216287.939, 414945.817
4216287.126, 414928.525 4216292.802, 414922.655 4216295.389, 414920.453
4216302.581, 414919.212 4216313.984, 414917.192 4216320.357, 414909.55
4216343.435, 414904.301 4216351.832, 414893.287 4216366.713, 414877.007
4216370.808, 414871.877 4216370.095, 414861.39 4216367.424, 414848.137
4216368.69, 414839.688 4216373.555, 414827.983 4216384.235, 414819.585
4216397.8, 414812.568 4216407.956, 414807.468 4216421.581, 414803.883
4216431.568, 414797.711 4216448.177, 414791.731 4216467.057, 414787.238
4216478.593, 414783.021 4216488.762, 414765.818 4216525.522, 414763.074
4216532.035, 414751.273 4216545.123, 414745.622 4216556.35, 414735.271
4216566.492, 414730.632 4216571.46, 414726.459 4216588.511, 414715.339
4216600.884, 414706.573 4216609.368, 414694.467 4216618.059, 414670.442
4216632.452, 414663.891 4216634.734, 414643.624 4216642.144, 414629.84
4216649.24, 414619.535 4216656.758, 414612.517 4216659.702, 414601.633
4216665.974, 414592.788 4216674.272, 414581.141 4216686.782, 414571.37
4216695.038, 414554.879 4216702.898, 414551.433 4216705.723, 414535.244
4216713.741, 414524.157 4216715.93, 414510.388 4216724.055, 414500.353
4216732.534, 414490.878 4216740.54))), quedando pre-coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/15, pendiente de procesamiento.
Referencia catastral: 23005A018001840000HP

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro a los efectos previstos en la Ley 13/15.

TITULARES

TITULAR	N.I.F	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CARRAU CARBONELL, JOSE MARIA	44.879.893-Q				2

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA CARRAU CARBONELL, LA VALL D?UIXÓ, el día 09/04/2025; inscrita el 13/05/2025.

TITULAR	N.I.F	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALCALDE CRUZ, PAULA	53.593.977-K				2

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA CARRAU CARBONELL, LA VALL D?UIXÓ, el día 09/04/2025; inscrita el 13/05/2025.

SIN LIMITACIONES

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

- AFECCIÓN. Inscripción 1ª Fecha: 28/03/25.

Queda **afecta** durante el plazo de **cinco años** a contar al pago de la/s liquidación/es (3) que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por la herencia de la inscripción 5ª.

CARGAS PROPIAS

- AFECCIÓN. Nota número 1 al margen de la insc/anot: 1. Fecha: 28/03/25.

Queda **afecta** durante el plazo de **cinco años** al pago de la/s liquidación/es que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la segregación de la inscripción 1ª.

- AFECCIÓN. Nota número 1 al margen de la insc/anot: 2. Fecha: 13/05/25.

Queda **afecta** durante el plazo de **cinco años** al pago de la/s liquidación/es que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la compraventa de la inscripción 2ª.

Esta finca tiene a su favor, como predio dominante la servidumbre de paso permanente, constituida sobre la finca 10687-domo sirviente; dicha servidumbre de paso se constituye sobre el camino que sirve de linde por el Oeste y Sur del predio dominante, y que separa el predio dominante del sirviente; dicho camino forma parte del predio sirviente, pero al que se dará paso a favor de dominante para su acceso por dos puertas que abrirá, a su cargo, la parte compradora. Dicha servidumbre se constituye con carácter temporal, por hacerse en provecho de la parte compradora y sus descendientes, de modo que se extinguirá automáticamente si la parte compradora o sus descendientes vendieren la finca a un tercero, evento que tiene el carácter de condición resolutoria de la servidumbre.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día QUINCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO antes de la apertura del diario.
Honorarios: 9,02 Euros - Arancel Nro.4.
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ANDUJAR a día quince de mayo del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 22300228F191F85D

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23005A018001840000HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 18 Parcela 184
BARRANCO. ANDUJAR [JAÉN]

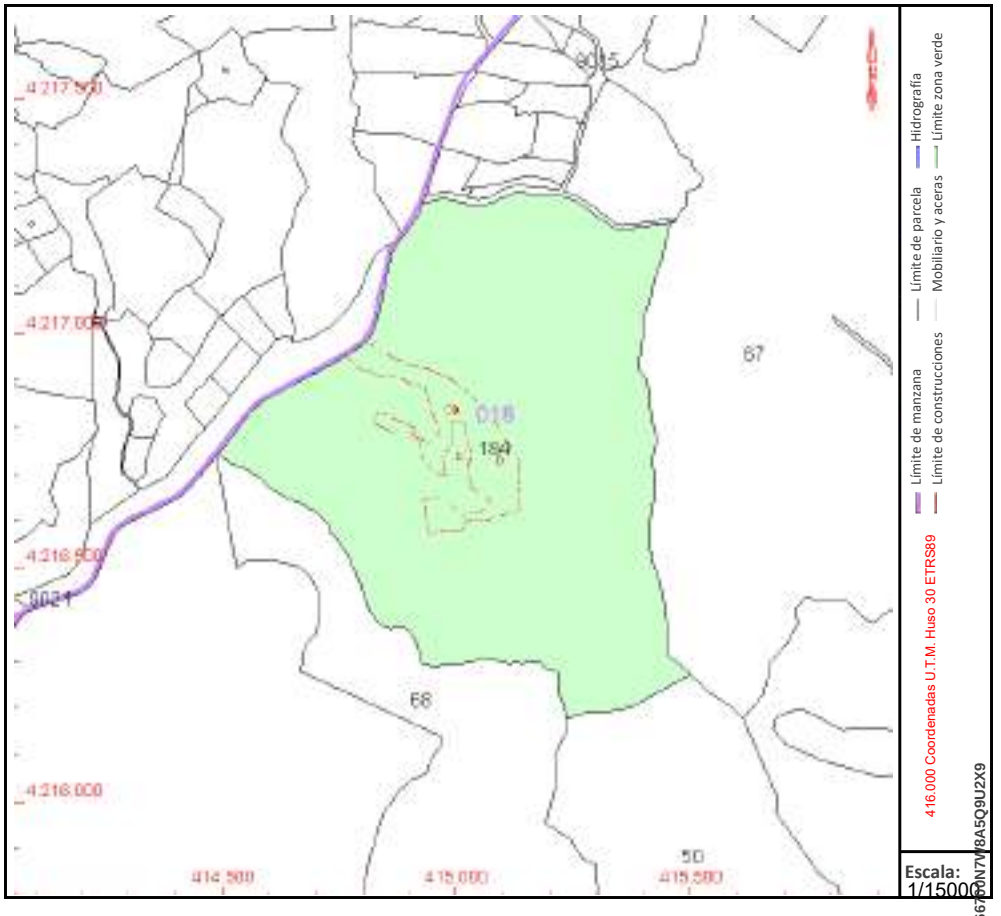
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- IMPRODUCTIVO	00	358
b	O- OLIVAR	15	46.260
c	E- PASTIZAL	01	331.855
c	FE ENCINA	04	31.225
c	MT MATORRAL	05	267.362

PARCELA

Superficie gráfica: 677.060 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

Miércoles , 30 de Abril de 2025

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

PLANOS

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

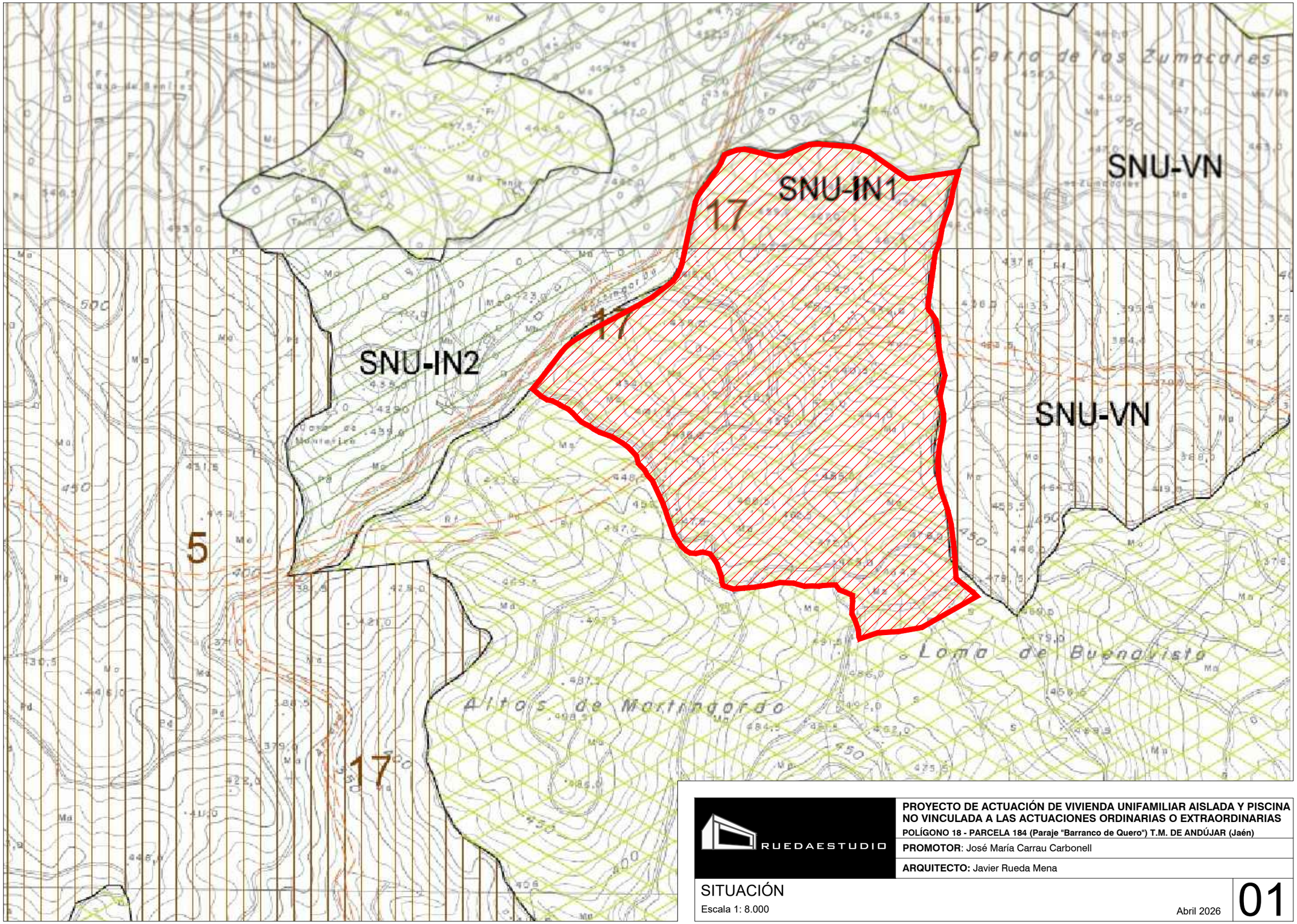
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

SITUACIÓN

Escala 1: 8.000

Abril 2026

01

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

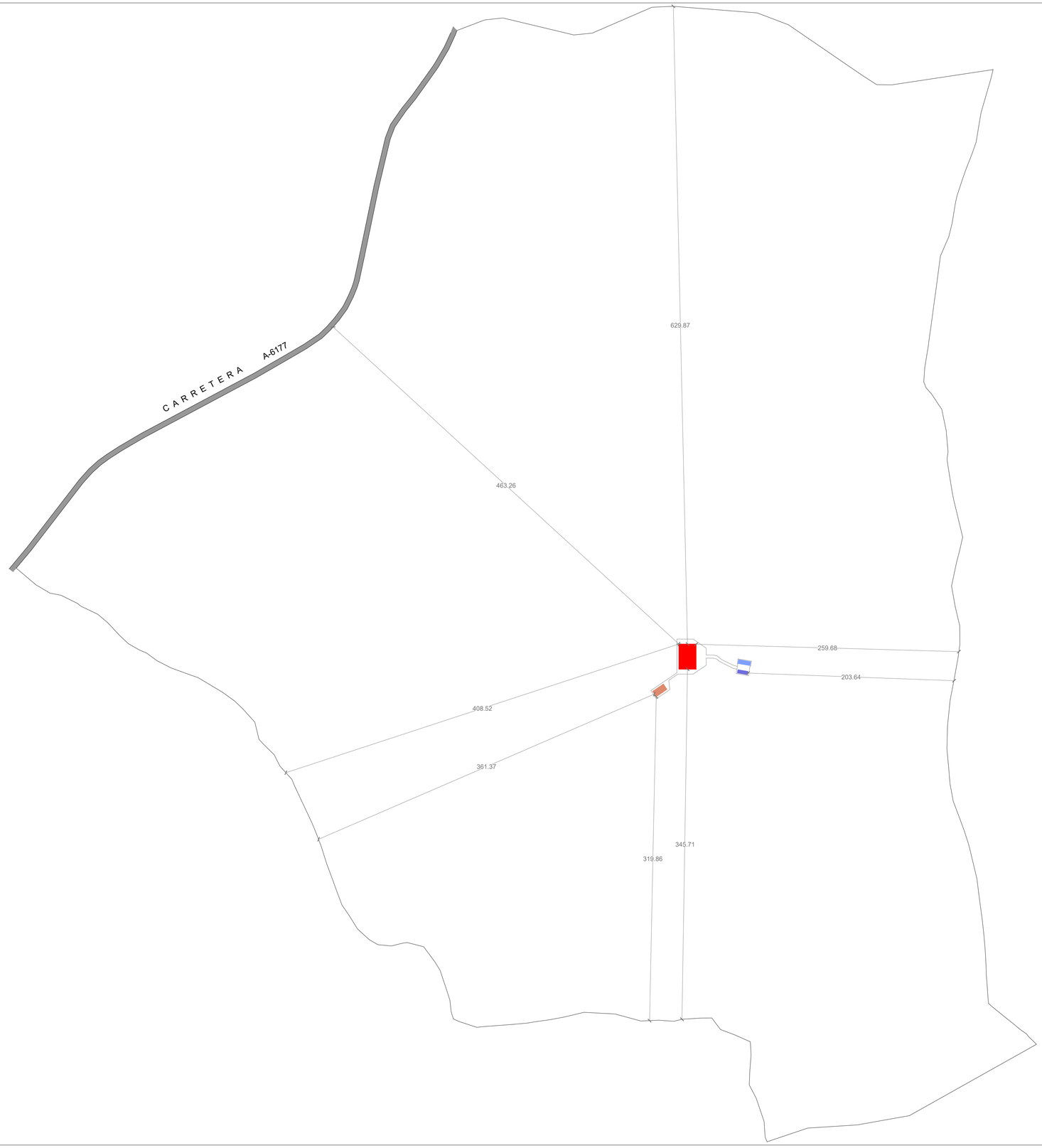
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



VIVIENDA

ANEXO 1 (GARAJE - INSTALACIONES)

ANEXO 2 (PORCHE - DEPURADORA-PISCINA)

PISCINA

SUPERFICIE DE PARCELA = 677.060 m²

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

PARCELA - DISTANCIAS A LINDEROS

Escala 1:2000

Abril 2026

02

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500I)-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS. ENTRADA REGISTRO/V 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS. ENTRADA REGISTRO 2026 875/ - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9

CUADRO DE SUPERFICIES		SUP.OCUPACIÓN	SUP.COMPUTABLE	SUP. CONSTRUÍDA	SUP. ÚTIL
VIVIENDA	Vivienda	315,17 m²	315,17 m²	315,17 m²	270,95 m²
	Porches	109,13 m²	86,13 m²	86,13 m²	84,90 m²
TOTAL VIVIENDA		424,30 m²	401,30 m²	401,30 m²	355,85 m²
ANEXO 1	Anexo	45,50 m²	45,50 m²	45,50 m²	36,65 m²
	Porche	39,00 m²	19,50 m²	19,50 m²	19,50 m²
TOTAL ANEXO 1		84,50 m²	65,00 m²	65,00 m²	55,15 m²
ANEXO 2	Anexo	11,39 m²	11,40 m²	11,40 m²	8,50 m²
	Porche	23,67 m²	11,80 m²	11,80 m²	10,30 m²
TOTAL ANEXO 2		35,06 m²	23,20 m²	23,20 m²	18,80 m²
TOTAL		543,86 m²	489,50 m²	489,50 m²	429,80 m²

SUPERFICIE DE PISCINA: 49,20 m²

CAMINO A ZUMACARES

CAMINO TERRIZO DE ACCESO

VIVIENDA

ANEXO 1

ANEXO 2

PISCINA

Bajada a piscina

SONDEO

442,50

445,00

440,00

447,50

448,50

437,50

432,50

450,00

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

RUEDAESTUDIO

EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Escala 1:200

Abril 2026

03

CSV: 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36

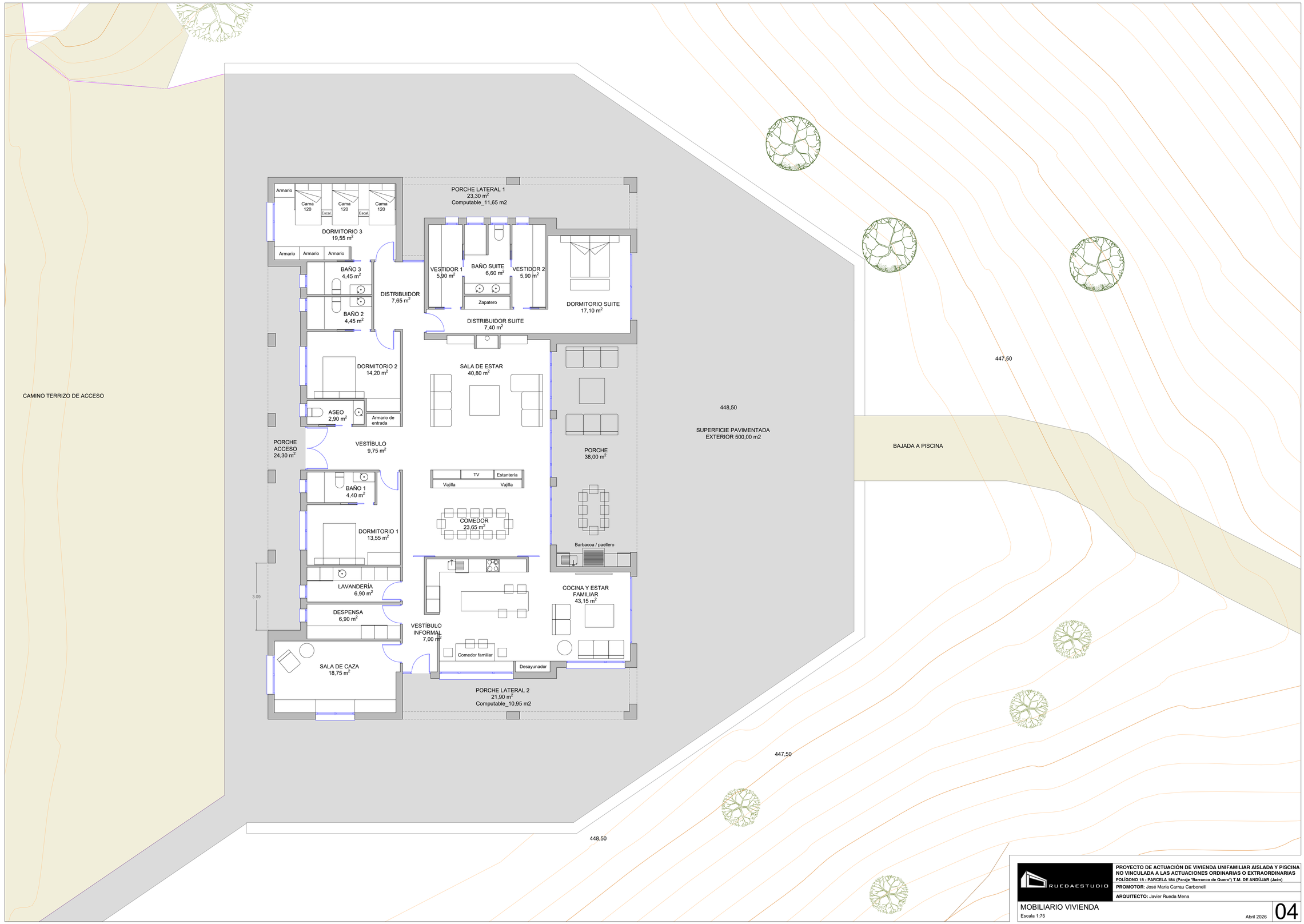
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 2026R757

Fecha: 14/04/2026

Hora: 16:03

Und. reg:REGISTRO



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

RUEDAESTUDIO

MOBILIARIO VIVIENDA

Escala 1:75

Abril 2026

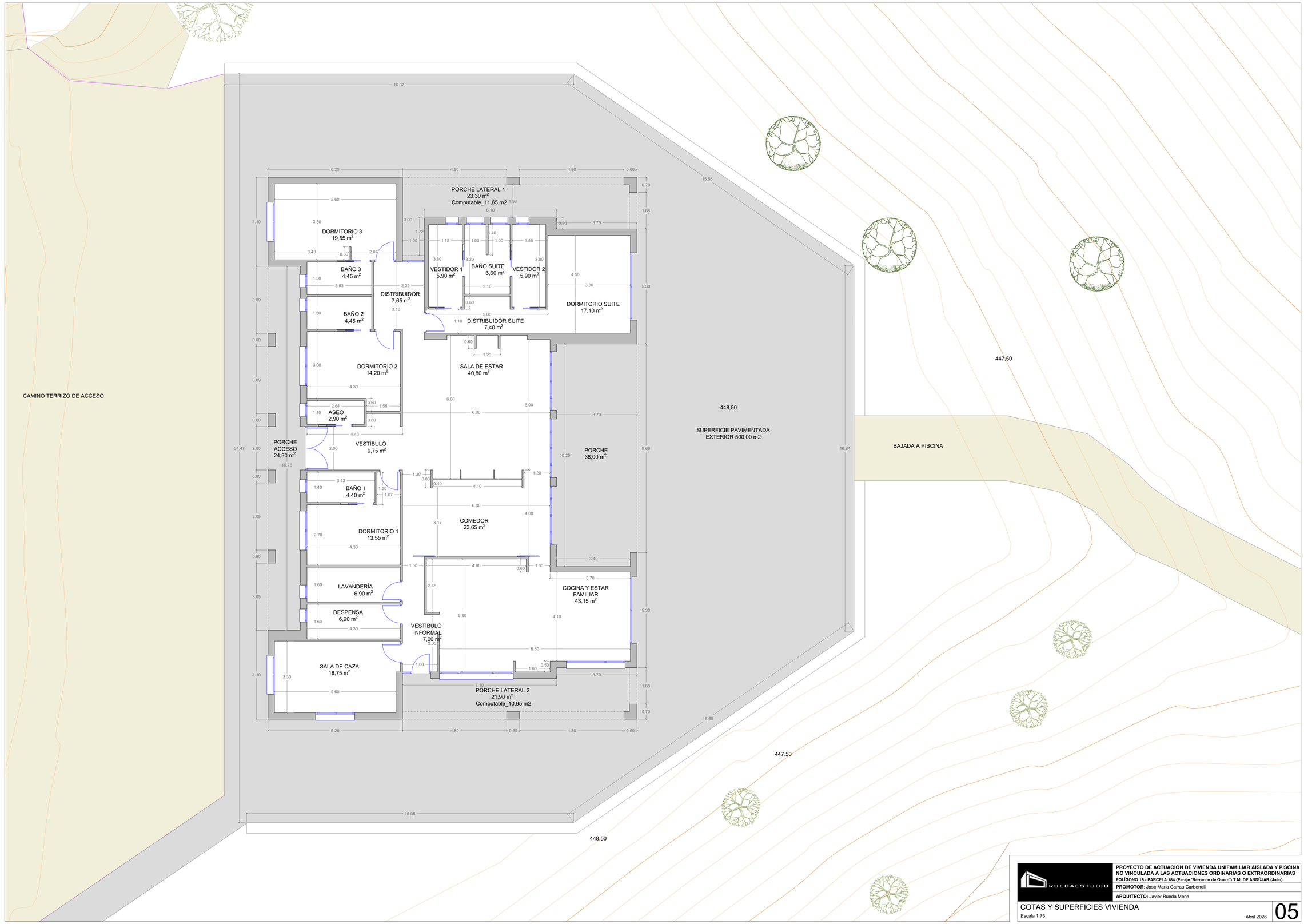
04

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7WBA5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 2026R797
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07EA0028066700N7WBA5Q9U2X9



RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

COTAS Y SUPERFICIES VIVIENDA

Escala 1:75

Abril 2026

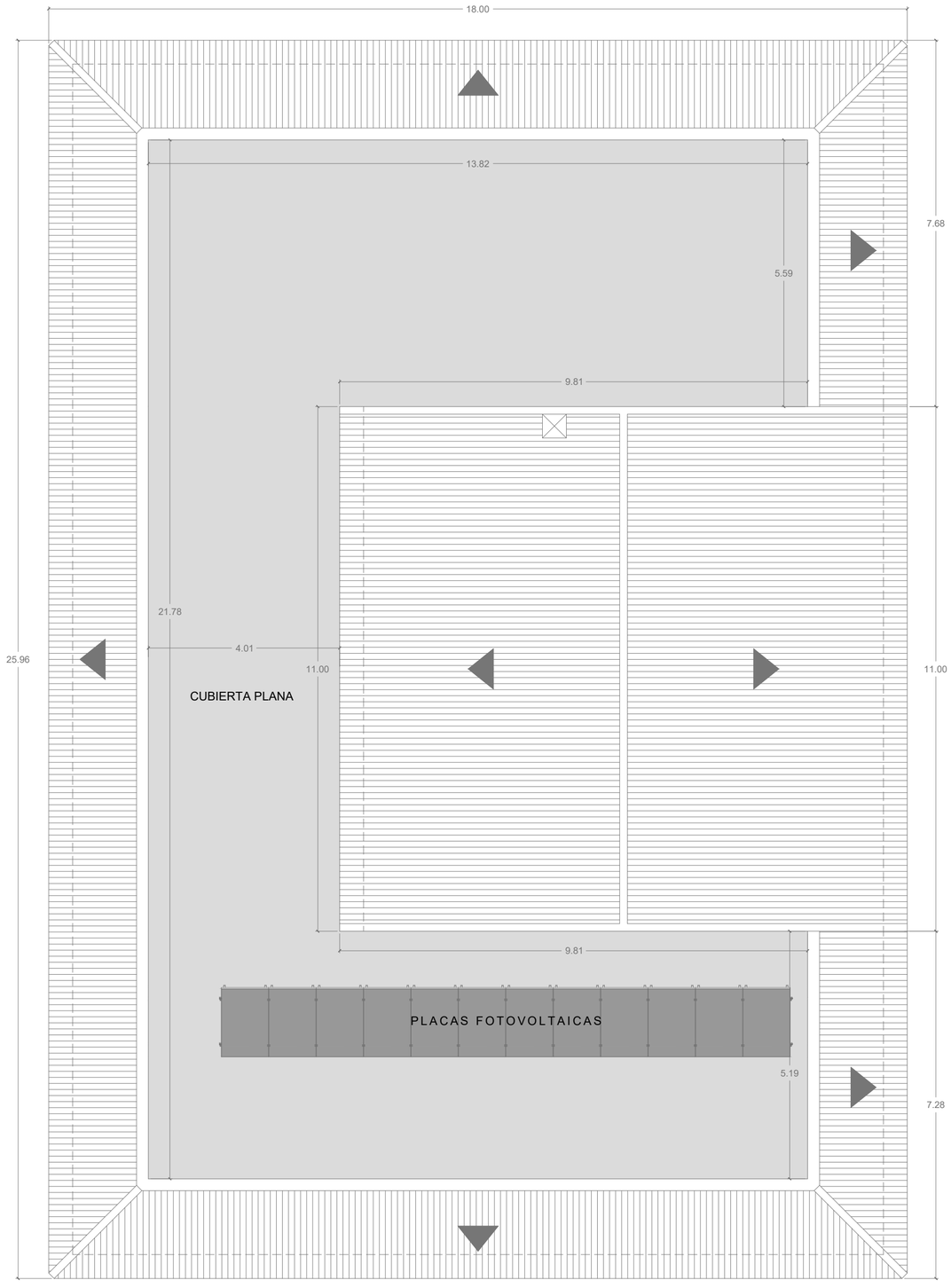
05

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2305000-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 2026R797
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07EA0028066700N7WBASQ9U2X9



RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

CUBIERTA VIVIENDA

Escala 1:75

Abril 2026

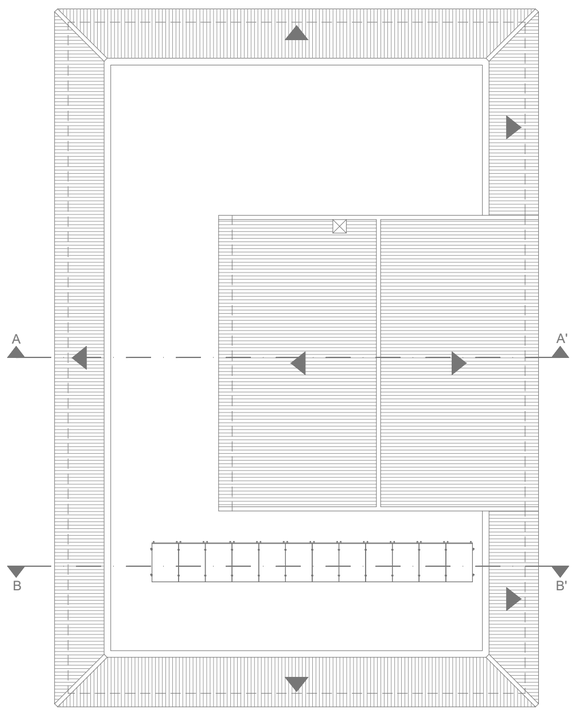
06

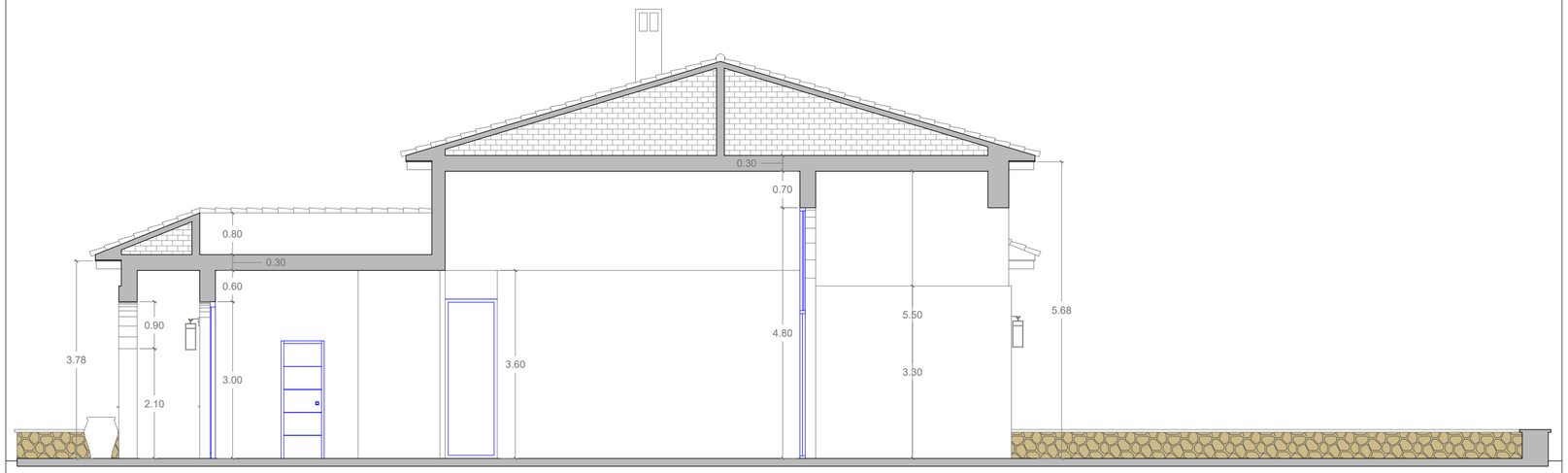
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

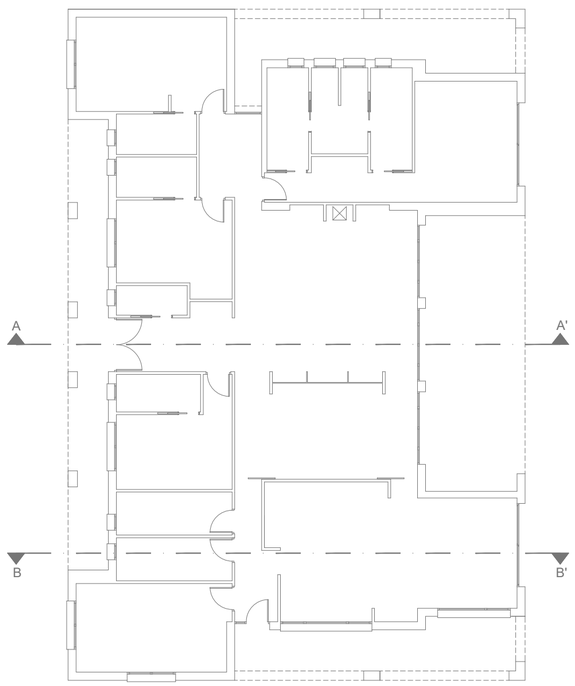
ENTRADA: 2026/8757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

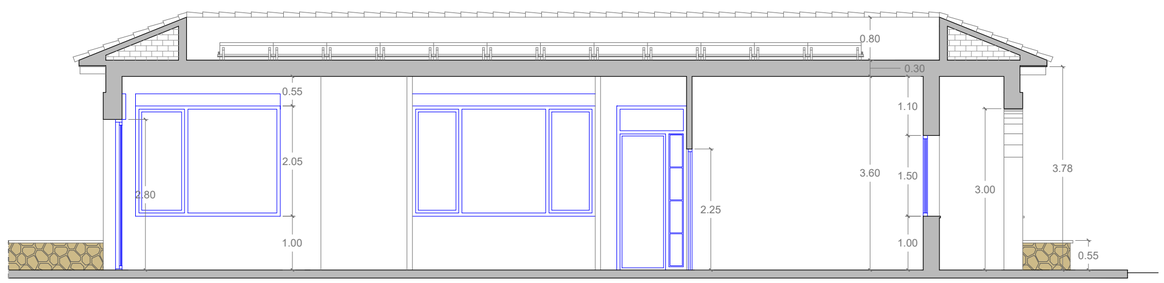




SECCIÓN A-A'



1:150



SECCIÓN B-B'

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

SECCIONES VIVIENDA

Escala 1:75

Abril 2026

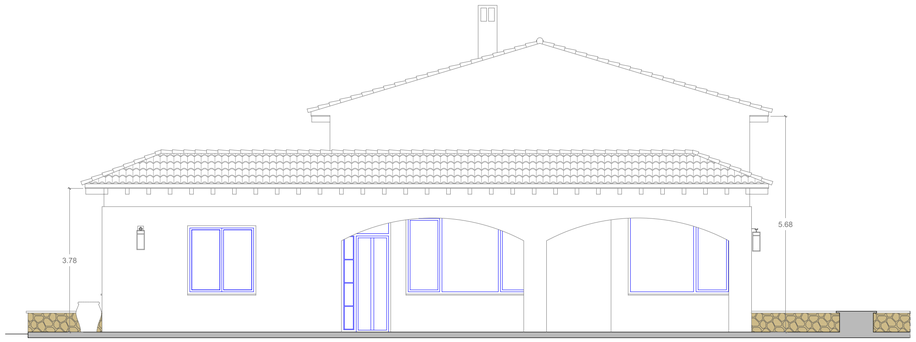
07

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

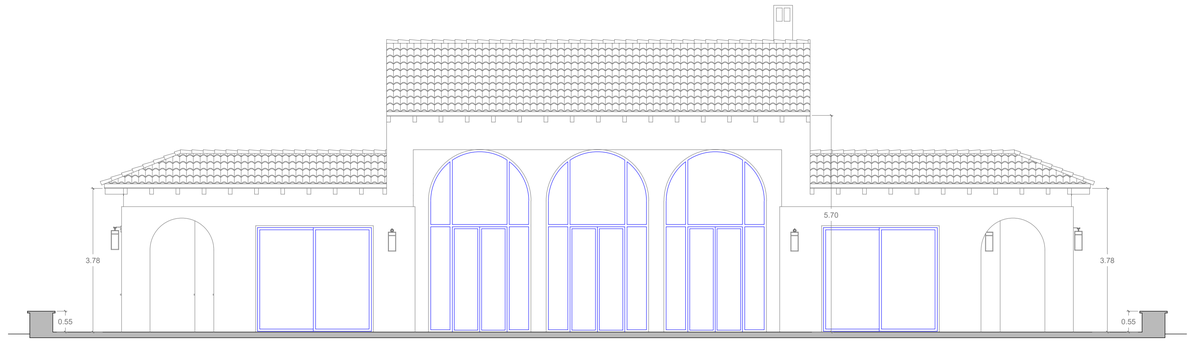
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

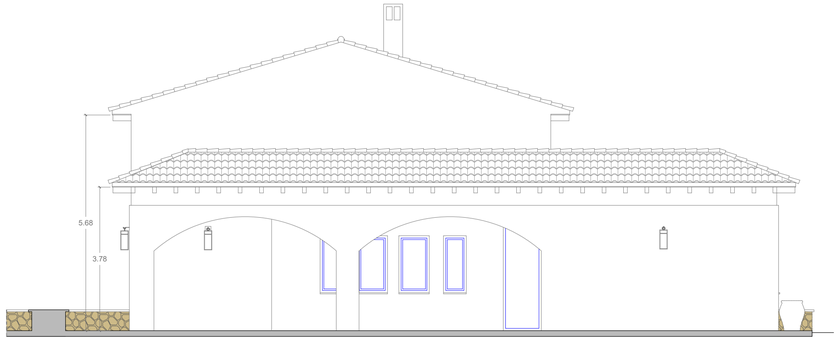
~~ENTRADA: 20268757~~
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



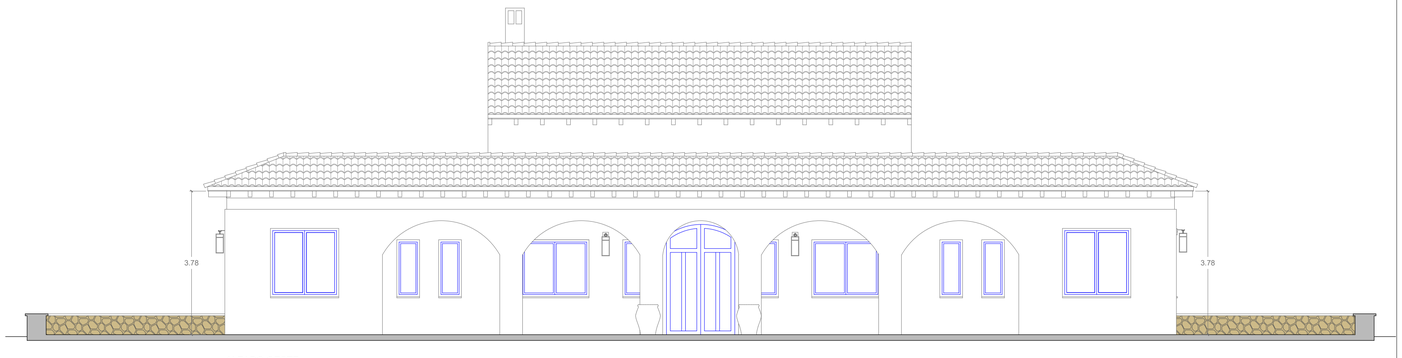
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

ALZADOS VIVIENDA

Escala 1:75

Abril 2026

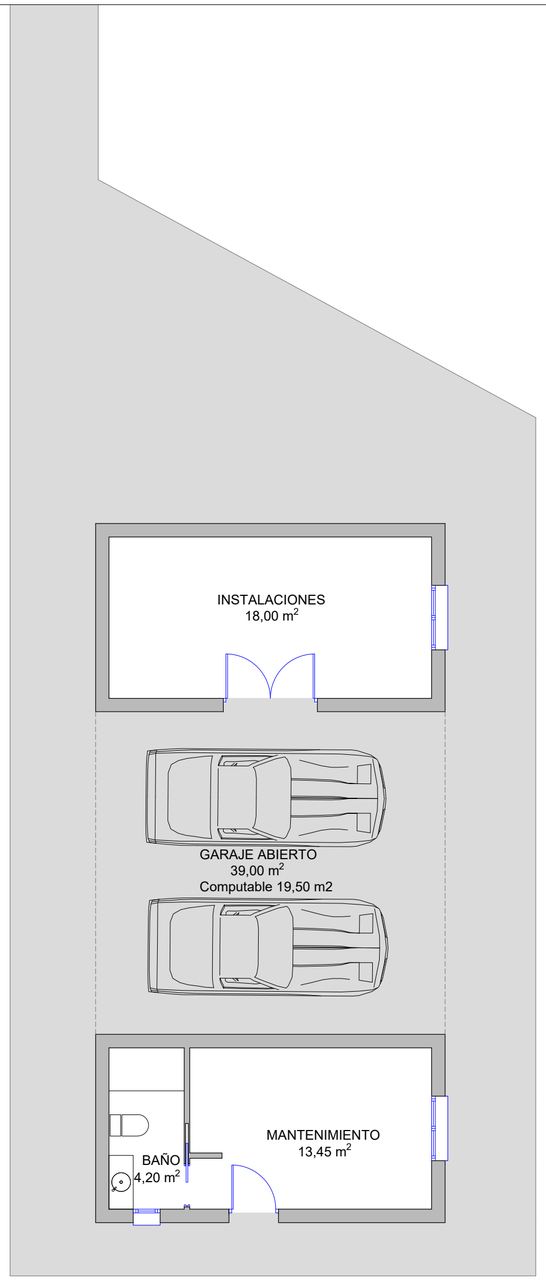
08

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9UZX9 en la Sede Electrónica de la Entidad

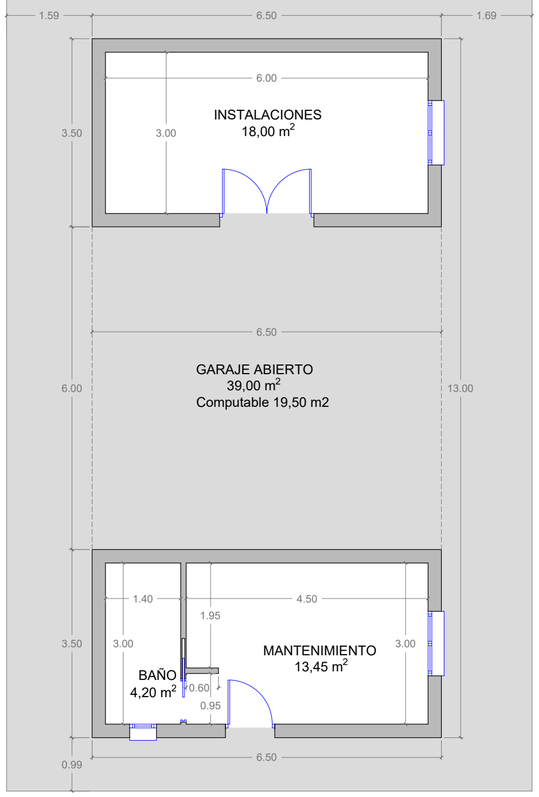
FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 2026/8757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

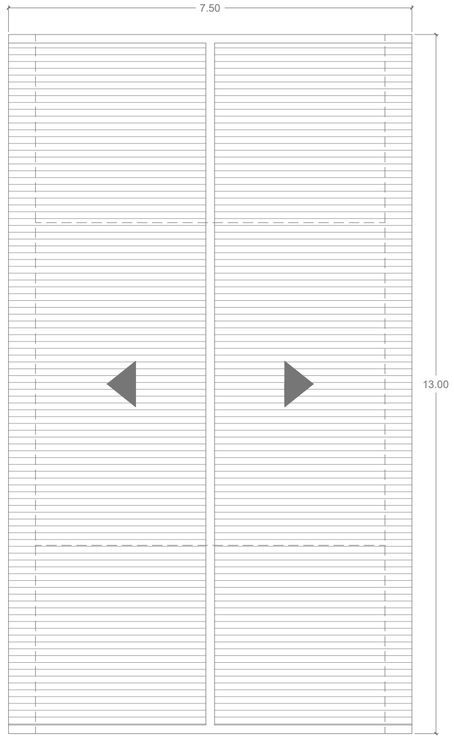
CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9UZX9



MOBILIARIO



COTAS Y SUPERFICIES



CUBIERTA

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

PLANTA Y CUBIERTA ANEXO 1

Escala 1:75

Abril 2026

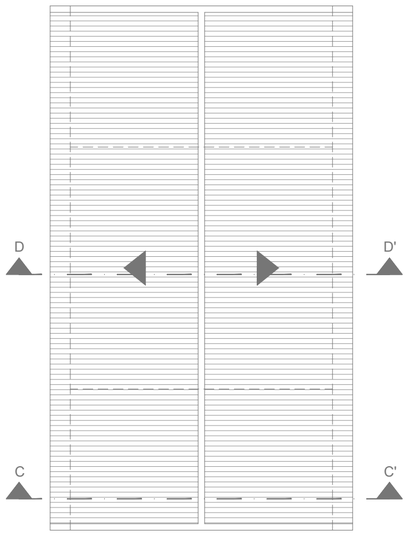
09

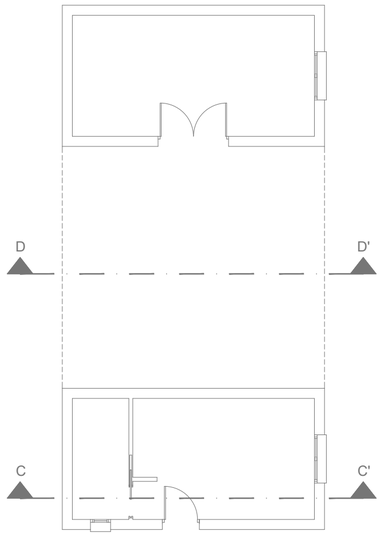
CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

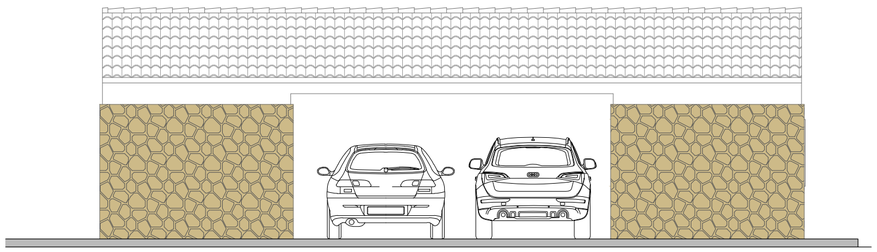
FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO

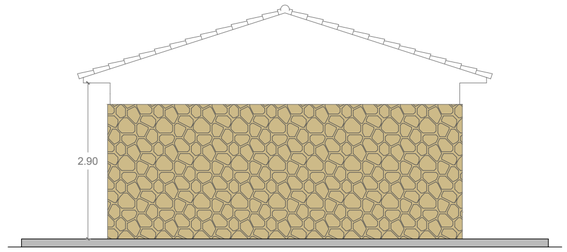




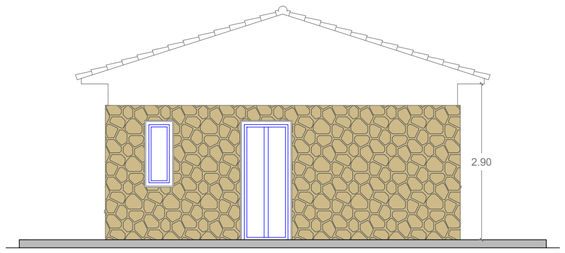
1:100



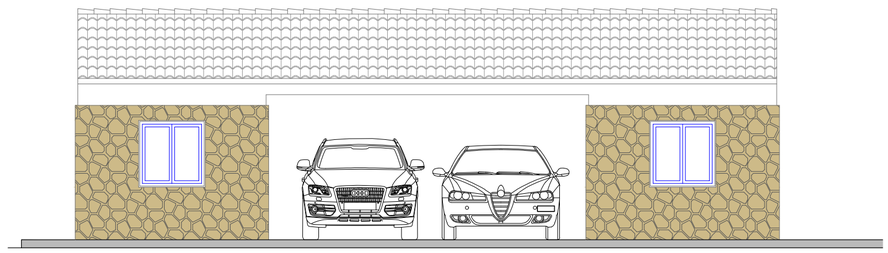
ALZADO NORTE



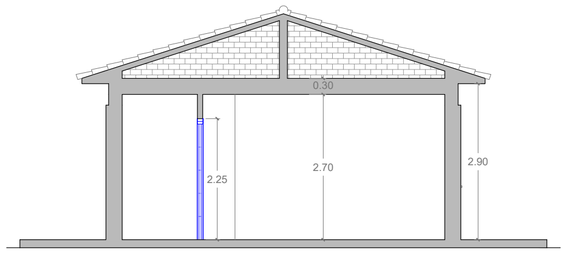
ALZADO ESTE



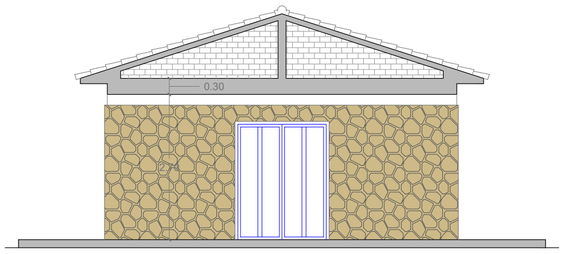
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCIÓN C-C'



SECCIÓN D-D'

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

ALZADOS Y SECCIONES ANEXO 1

Escala 1:75

Abril 2026

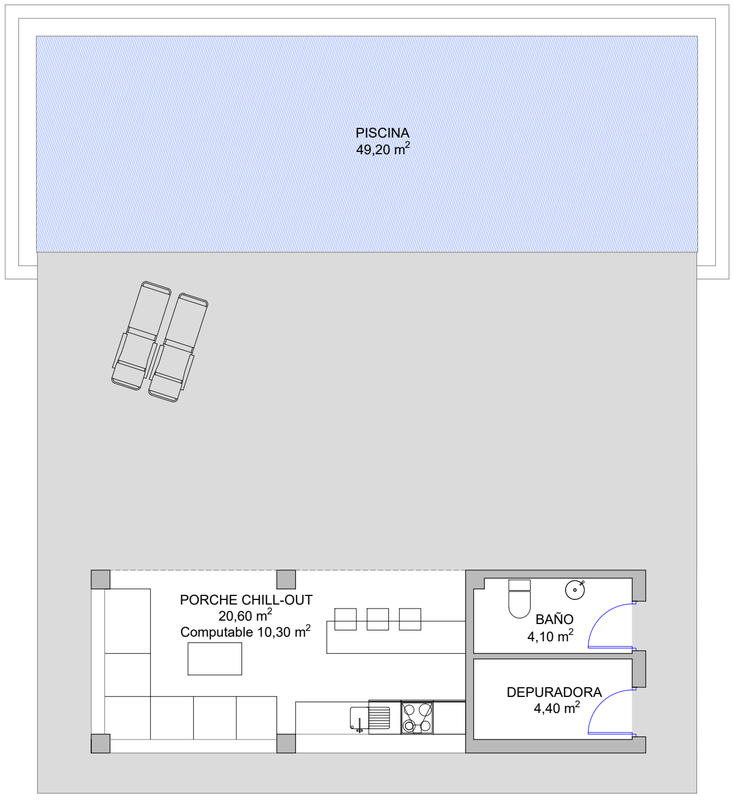
10

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

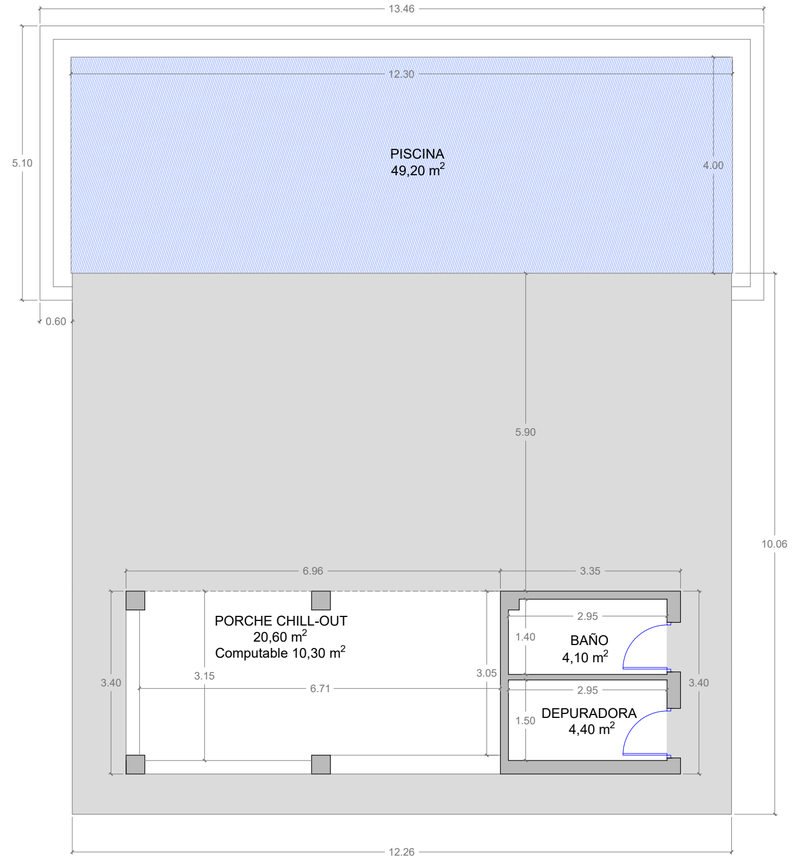
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16.03

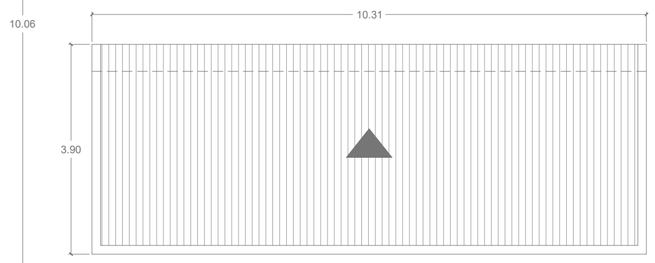
ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



MOBILIARIO



COTAS Y SUPERFICIES



CUBIERTA

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS
POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

PLANTA Y CUBIERTA ANEXO 2

Escala 1:75

Abril 2026

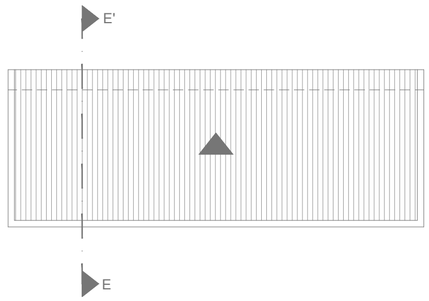
11

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

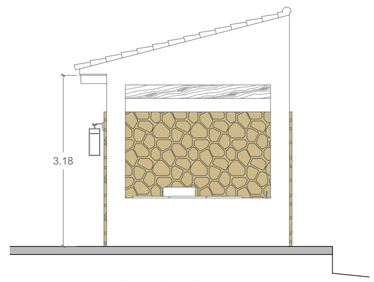
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

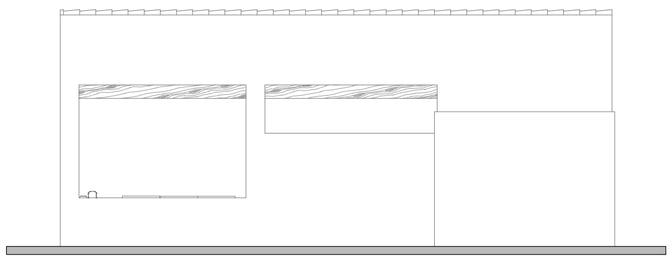
ENTRADA: 20268757
Fecha: 14/04/2026
Hora: 16:03
Und. reg:REGISTRO



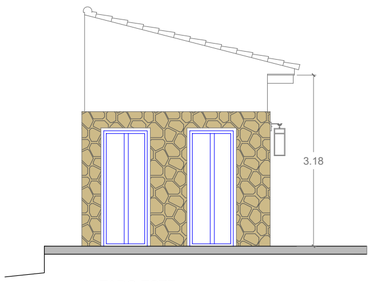
1:100



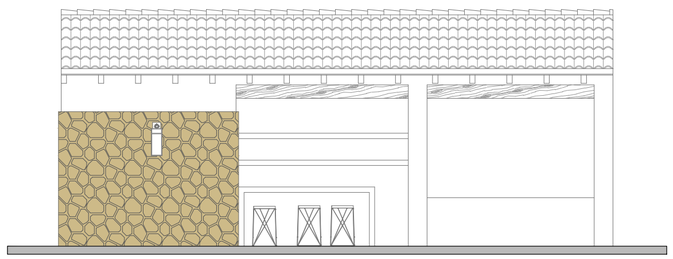
ALZADO OESTE



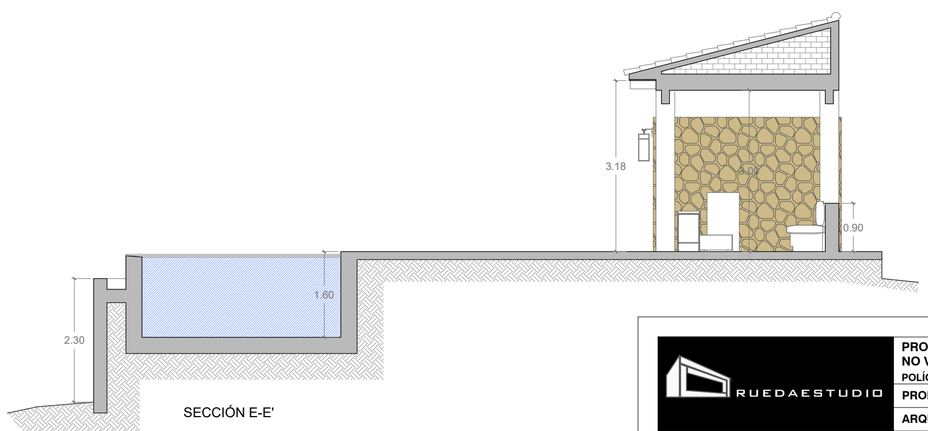
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



SECCIÓN E-E'

RUEDAESTUDIO

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA NO VINCULADA A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS

POLÍGONO 18 - PARCELA 184 (Paraje "Barranco de Quero") T.M. DE ANDÚJAR (Jaén)

PROMOTOR: José María Carrau Carbonell

ARQUITECTO: Javier Rueda Mena

ALZADOS Y SECCIÓN ANEXO 2

Escala 1:75

Abril 2026

12

CSV: 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0028066700N7W8A5Q9U2X9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 14/04/2026

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2026 767 - 15/04/2026 08:36

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2026 8757 - 14/04/2026 16:03

ENTRADA: 20268757

Fecha: 14/04/2026

Hora: 16:03

Und. reg:REGISTRO