Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 598 angarquitectura@gmail.com

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR
REGISTRO GENERAL PRINCIPAL
ENTRADA 9101
Fecha:11/04/2021 14:05

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE LA MANZANA M-10 DEL PLAN PARCIAL 2 DE ANDÚJAR

REFERENCIA	**P.U. 26/ 2021.**
PROMOTOR	**Creaciones Infantiles del Sur S.A. (CREINSUR)**
ARQUITECTO	**Antonio García Anguita** Arquitecto coleg. 385 del C.O.A.de Jaén

MARZO 2021

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

MEMORIA EXPOSITIVA

PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle es promovido por:

- **CREACIONES INFANTILES DEL SUR S.A.** (en adelante CREINSUR), con C.I.F.: A23029382, y domicilio a efectos de notificación en Calle Maestro León nº 23 de Andújar (Jaén), C.P.23740, representada por Dña. Mª Cristina Ferro Expósito, con D.N.I. 53594659J. Actuando CREINSUR como propietaria de la Manzana M-10 del P.P.-2) de Andújar (Jaén).

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento es redactado por Antonio García Anguita, arquitecto colegiado 385 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con DNI 26040095R y domicilio profesional en Calle Los Civiles nº1, 1ºB de Andújar (Jaén).

ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El solar, propiedad de CREINSUR, aparece originariamente como Manzana M-10 en el Plan Parcial 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar con el uso característico de vivienda unifamiliar y sin ninguna reserva de espacio libre dentro de ella, siendo su edificabilidad de 2.039,76 m^2 construidos.

Posteriormente, la manzana ha sido objeto de diferentes Estudios de Detalle, el último de ellos, el cual está en vigor, fue promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar a instancias de CREINSUR y Promociones Civiles Avalon S.L., el primero como propietario de la M-10 y el segundo como propietario de la M-7. Con fecha 2 de octubre de 2020, mediante resolución de alcaldía del Ayuntamiento de Andújar se aprueba inicialmente dicho Estudio de Detalle, siendo su aprobación definitiva mediante acuerdo en Pleno ordinario del Excmo. Ayuntamiento de Andújar con fecha 28 de diciembre de 2020. Por último, el 8 de enero de 2021 se publica en el B.O.P. su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

El objetivo de aquel Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto que suscribe el presente Estudio de Detalle, era la nueva ordenación volumétrica de las manzanas M-7 y M-10 del P.P.-2. Dicha ordenación implicaba una serie de alineaciones y retranqueos tanto exteriores a los viales perimetrales como interiores a un vial interior, en base a una parcelación propuesta para la manzana M-10.

Así pues, dado que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle vigente a día de hoy, es fruto de una parcelación y ordenación distinta a la deseada actualmente por el propietario de la M-10, **CREINSUR como propietaria de la M-10 promueve el presente Estudio de Detalle con objeto de proponer una nueva ordenación volumétrica retranqueando la edificación de las viviendas recayentes a la calle Dolores Ibarruri hasta el fondo de sus parcelas y retranqueando también las viviendas con fachada a la Calle Ana María Mogas, aproximadamente a la mitad de la parcela.** Para ello, se ha planificado una nueva parcelación, no siendo ésta el objeto del Estudio de Detalle, pero sí el motivo por el que se redacta. Por último, cabe destacar que tanto la edificabilidad como el aprovechamiento urbanístico de la M-10 no se altera, tan sólo sus alineaciones.

EMPLAZAMIENTO. AMBITO DE ACTUACION.

La Manzana M-10 del Plan Parcial 2 (PP-2) del Plan general de Ordenación Urbanística de Andújar se encuentra en la Calle Ana María Mogas nº 15 haciendo esquina con la Calle Dolores Ibarruri.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

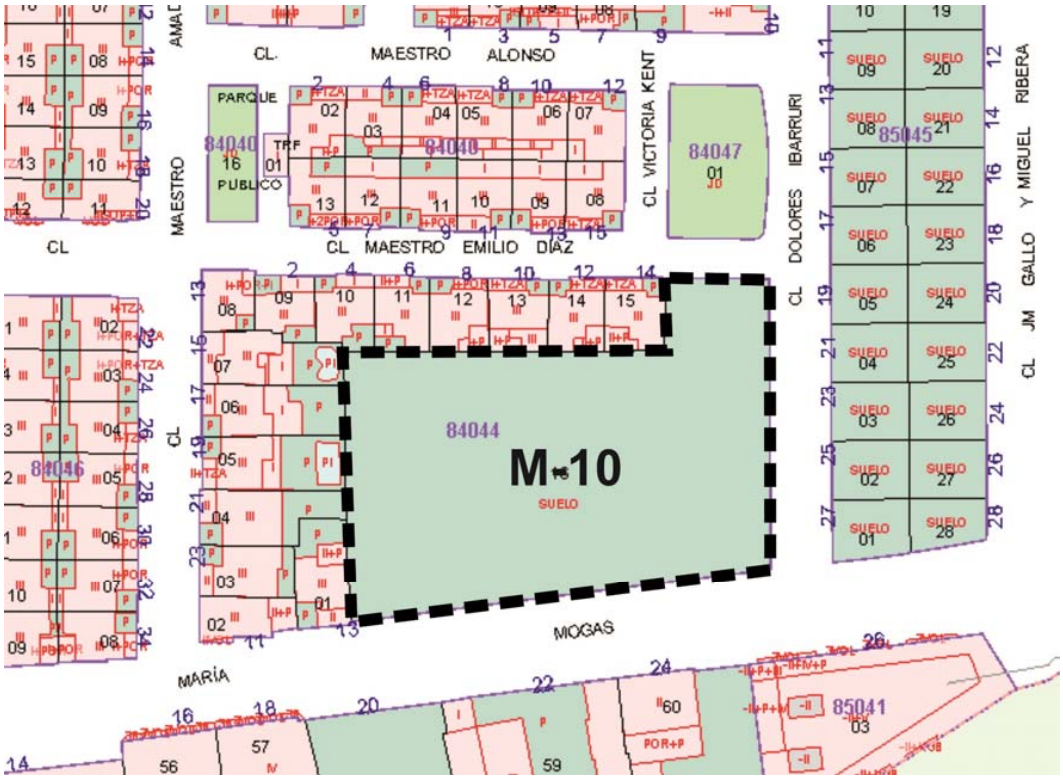
FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

El Plan Parcial 2 se sitúa al sureste de la población, próximo a la Avenida de Lisboa y al recinto ferial. La manzana se halla en una zona de reciente expansión y está rodeada por tejido residencial, unifamiliares adosadas y plurifamiliares. En su entorno aún quedan algunas parcelas por ejecutar (M-8), encontrándose no obstante bastante consolidada la zona.

La referencia catastral de la Manzana M-10 es 8404416VH0180S0001LH, Finca Registral 35125).



Los linderos de la Manzana M-10 son los que se describen a continuación:

- Norte: Viviendas de Calle Maestro Emilio Díaz nº 4, 6, 8, 10, 12 y 14 y la propia calle.
- Sur: Calle Ana María Mogas.
- Oeste: Viviendas de Calle Maestro Amador nº 15, 17, 19 y 21, y Ana María Mogas 13.
- Este: Calle Dolores Ibarruri.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

El suelo comprendido en el ámbito del presente Estudio de Detalle está actualmente sin edificar. Su topografía es prácticamente llana, aunque hay ligeros desniveles sin relevancia. La manzana M-10 tiene forma poligonal con su lado mayor dando a la Calle Ana María Mogas.

La superficie real de la manzana M-10 difiere ligeramente con catastro y algo más con respecto al Plan Parcial y a lo inscrito en el Registro de la Propiedad.

Parcela	Según Medición	Según Catastro	Según Registro	Según Plan Parcial
Manzana M-10	2.615,00 m^2	2.623,00 m^2	2.487,00 m^2	2.487,00 m^2

Finalmente cabe señalar que los viales colindantes están dotados de todos los servicios urbanísticos exigibles, tal y como corresponde a su calidad de suelo, por lo que se cuenta con las acometidas necesarias para la edificación de dichos terrenos.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

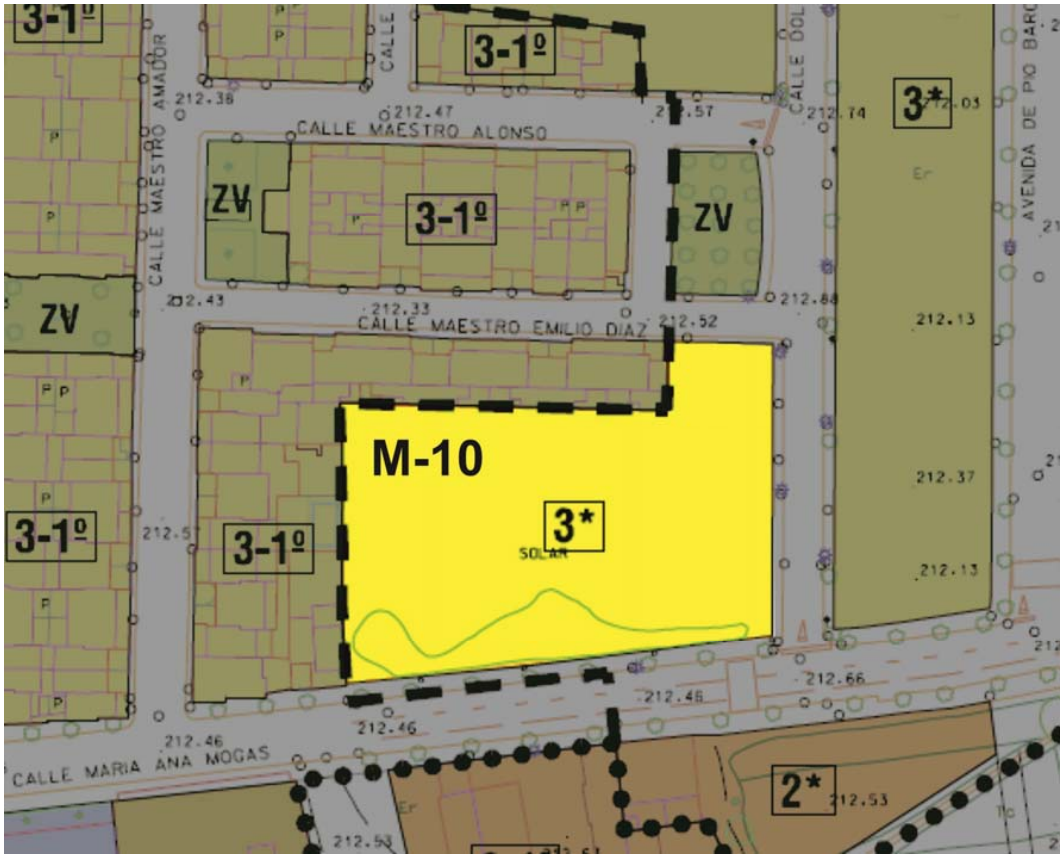
ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente del Municipio de Andújar se encuentra regulado por el Plan General de Ordenación Urbanística. En los planos de ordenación del PGOU la Manzana M-10 tiene como Ordenanza la de Edificación Unifamiliar (3*). No obstante, le son de aplicación también los parámetros establecidos en el Estudio de Detalle en vigor, sin perjuicio de aquellos establecidos en el articulado del PGOU.



CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

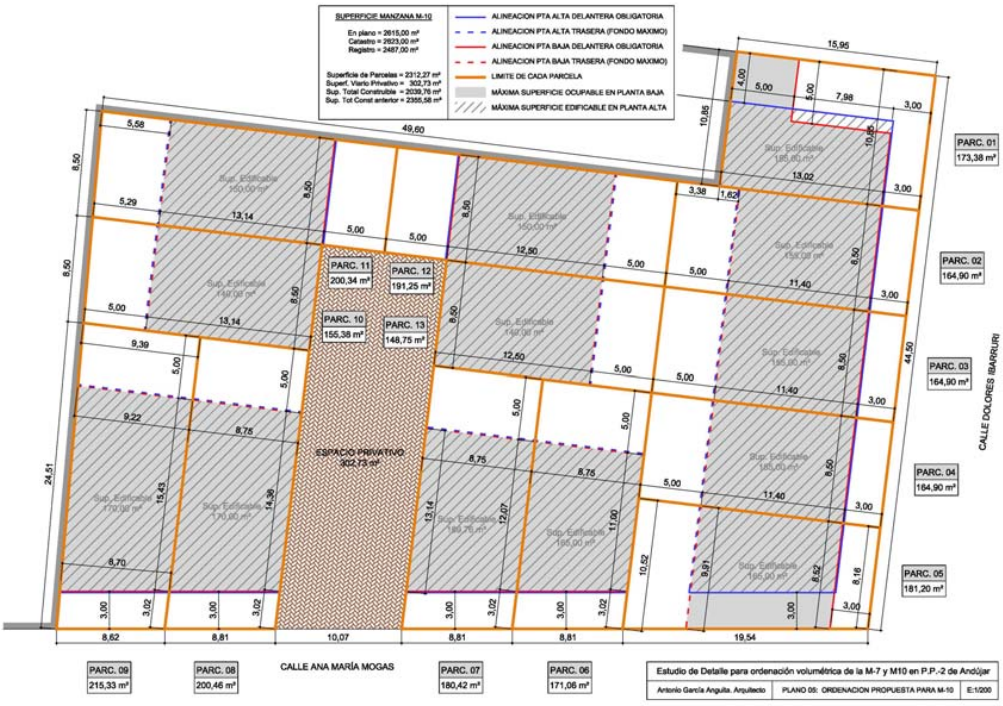
FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

Ámbito y tipología.

Como se ha dicho anteriormente la M-10 se encuentra calificada como Residencial Unifamiliar con Ordenanza 3*, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos que a continuación se describen.



Manzana M-10. Ordenación actual.

Uso Característico.

El uso característico para la M-10 es el residencial, siendo sus usos compatibles y prohibidos aquellos recogidos tanto en el Plan Parcial como en el P.G.O.U. para este tipo de suelo.

Parcela mínima.

No se especifica en el Estudio de Detalle, por tanto, son las establecidas en el Plan Parcial 2 o en su defecto las del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

Posición de la edificación.

En la Manzana M-10 existe una ordenación de viviendas unifamiliares retranqueadas 3,00 metros, tanto en planta baja como primera, a las Calles Ana María Mogas y Dolores Ibarruri, a excepción de las dos esquinas de la Calle Dolores Ibarruri, las cuales, si pueden alinearse sólo en planta baja al vial, debiendo retranquearse la planta primera 3,00 metros en el caso de la C/ Ana María Mogas y 4,00 metros en el caso de la Calle Maestro Emilio Díaz. Esas parcelas exteriores recayentes a las Calles Ana María Mogas y Dolores Ibarruri deberán tener patios traseros con una luz recta de al menos 5,00 metros en toda su anchura. En las parcelas interiores, la edificación se alinea al vial interior privativo tanto en planta baja como primera, dejando unos patios traseros de al menos 5,00 metros de luz recta en toda su anchura.

Ocupación.

Los parámetros de ocupación vienen marcados y limitados por el cumplimiento de las alineaciones marcadas en planta baja en el apartado anterior.

Edificabilidad.

La edificabilidad es la misma que tenía establecida originalmente en el Plan Parcial, siendo ésta de 2.039,76 m^2. En el Estudio de Detalle vigente se detalla la edificabilidad que le corresponde a cada una de las 13 parcelas en las que se divide la Manzana M-10, arrojando la suma de todas ellas el total de los 2.039,76 m^2 señalado anteriormente.

Altura de la edificación.

El número de plantas sobre rasante es de 2 (B+1), siendo sus cubiertas planas, pudiéndose edificar por encima de la altura máxima permitida aquellos elementos y construcciones permitidos en el articulado del PGOU. Tampoco computan los sótanos o semisótanos con cara inferior del forjado a menos de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

Vuelos.

La regulación de los vuelos se acoge a lo establecido en el artículo 43 de las Ordenanzas de la Edificación del P.G.O.U. A continuación, se enumerarán las Condiciones Particulares que se pretenden modificar con la aprobación, si procede, de este Estudio de Detalle:

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

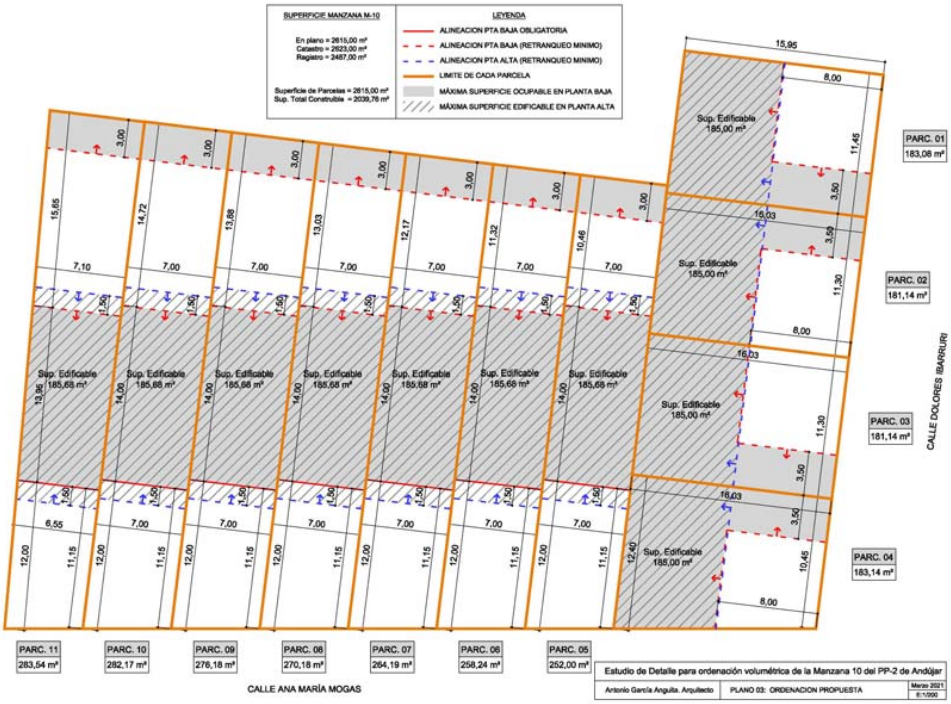
Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El motivo de la ordenación volumétrica que se pretende realizar con este Estudio de Detalle es la voluntad de dar una nueva parcelación y ordenación a la Manzana M-10, más acorde tanto con los parámetros de diseño arquitectónico contemporáneos como con las demandas inmobiliarias actuales (viviendas unifamiliares en su totalidad con parcelas de mayor tamaño y zonas exteriores más amplias, en detrimento de la vivienda unifamiliar de escasa superficie.

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN MODIFICADA.

Para las Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle le serán de aplicación todos los parámetros urbanísticos establecidos a continuación en el presente Estudio de Detalle, para aquellos otros parámetros que no aparezcan aquí reflejados les será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística y el Plan Parcial.



Manzana M-10. Ordenación propuesta.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

Ámbito y tipología.

Las parcelas que se encuentren dentro de la Manzana M-10 se encontrarán calificadas como uso Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la Ordenanza 3* y los parámetros urbanísticos que a continuación se describen.

Uso Característico.

El uso característico para la M-10 será el residencial. Sus usos compatibles y prohibidos serán aquellos recogidos tanto en el Plan Parcial como en el P.G.O.U. para este tipo de suelo.

Parcela mínima.

No se especifica en el presente Estudio de Detalle, por tanto, serían las establecidas en el Plan Parcial 2 o en su defecto las del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar.

Posición de la edificación.

En la Manzana M-10 existirá dos tipos de alineaciones, las de las viviendas recayentes a la Calle Ana María Mogas, y las que tienen fachada a la Calle Dolores Ibárruri.

En las viviendas recayentes a la Calle Ana María Mogas se establece una alineación ligeramente escalonada para conseguir fachadas perpendiculares a las medianeras de las parcelas. Cada edificación en su planta baja se retranqueará 12,00 metros en su medianera izquierda, resultando un retranqueo de 11,15 metros en la medianera derecha. La justificación de este gran retranqueo es conseguir espacio suficiente para alojar la rampa de una posible planta de sótano sin la necesidad de elevar la planta baja de las viviendas, de modo que se pueda desarrollar un programa de vivienda en planta baja totalmente accesible. Por otro lado, el fondo edificable de la planta baja será de 14 metros a contar desde la línea de fachada de la edificación. En el fondo de cada parcela se permitirá la construcción de una edificación auxiliar (sólo en planta baja) destinada a trastero, almacén, porche, zona de barbacoa, etc. pudiendo salir del fondo de la parcela una distancia no mayor de 3,00 metros. Por último, la planta primera de la edificación podrá sobresalir, si así se desea, de la planta baja en ambas fachadas (delantera y trasera) 1,50 metros.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

Por otro lado, en las viviendas recayentes a la Calle Dolores Ibárruri se lleva la edificación al fondo de esas parcelas, estableciendo un retranqueo mínimo de la fachada principal de 8,00 metros desde la Calle Dolores Ibárruri. Exclusivamente en planta baja, se permitirá salir un volumen edificatorio hasta la línea de calle (si así se desea) con una anchura máxima de 3,50 metros, adosándolo al de la parcela de al lado con el objeto de que no existan medianeras vistas. Por último, la planta primera de estas edificaciones deberá tener un retranqueo mínimo de su fachada de 8,00 metros desde la Calle Dolores Ibárruri.

En el caso de las posibles medianeras que resultaran vistas desde la Calle Ana María Mogas, en su esquina con Dolores Ibárruri, éstas se deberán tratar como fachada de la vivienda, incluyéndolo en el diseño arquitectónico del conjunto, si bien, obviamente no se podrán abrir huecos en ella.

Ocupación.

Los parámetros de ocupación vendrán marcados y limitados por el cumplimiento de las alineaciones marcadas en planta baja en el apartado anterior.

Edificabilidad.

La edificabilidad será la misma que tenía la M-10 en el Estudio de Detalle actualmente en vigor, y que es la misma que originalmente estableció el Plan Parcial: 2.039,76 m^2. En el presente Estudio de Detalle se detalla la edificabilidad que le corresponde a cada una de las parcelas en las que se dividirá la Manzana M-10, arrojando la suma de todas ellas el total de los 2.039,76 m^2 señalado anteriormente (véase plano adjunto).

Altura de la edificación.

El número de plantas sobre rasante será de 2 (B+1), siendo todas sus cubiertas planas, pudiéndose edificar por encima de la altura máxima permitida aquellos elementos y construcciones permitidos en el articulado del PGOU. Tampoco computan los sótanos o semisótanos cuya cara inferior de forjado esté a menos de 1,20 m. desde la rasante de la calle.

Vuelos.

La regulación de los vuelos se acoge a lo establecido en el artículo 43 de las Ordenanzas de la Edificación del P.G.O.U.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita ____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.)

En el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se indican las competencias y limitaciones del Estudio de Detalle como figura del Planeamiento Urbanístico, en ellas se redacta:

- **Los Estudios de Detalle podrán establecer**, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, **la ordenación de los volúmenes**, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- **Los Estudios de Detalle podrán fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas**, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

De otra parte, dicho artículo indica lo que en ningún caso pueden hacer los Estudios de Detalle:

- Modificar el uso urbanístico del suelo (en este caso se conserva el uso residencial).

- Incrementar el aprovechamiento urbanístico (con el presente Estudio de Detalle, no se altera ni la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico previsto ni en el Estudio de Detalle en vigor, ni en el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación.

- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie. (no afecta a ningún suelo dotacional, ni equipamientos, ni públicos ni privados, tan solo se elimina un viario privativo objeto del anterior Estudio de Detalle).

- Alterar las condiciones de los terrenos o construcciones colindantes (el presente Estudio no intercede en el normal desarrollo de las parcelas linderas).

Por todo ello, el Técnico que suscribe el presente Estudio de Detalle, entiende justificado el cumplimiento del artº 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

Antonio García Anguita _____ arquitecto
Calle Los Civiles nº1, 1ºB. Andújar (Jaén)
661 722 398 angarquitectura@gmail.com

TRAMITACION

El presente Estudio de Detalle es de iniciativa privada y para su tramitación se seguirá lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, BOJA nº 154 de 31 de diciembre) en los siguientes artículos;

- Art. 15. Estudio de Detalle.
- Art. 31. Competencias para formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento.
- Art. 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.
- Art. 33. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.

La propiedad particular promotora del presente Estudio de Detalle deberá someterse a lo estipulado en la Legislación Vigente arriba mencionada y a cualquier otra concordante con la misma que le sea de aplicación.

La aprobación inicial es competencia de la Corporación Municipal, determinando por si sola la suspensión del otorgamiento de licencias en las zonas en que las nuevas determinaciones modifiquen el régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. Una vez otorgada la aprobación inicial, seguirá el trámite de información pública, anunciándose su apertura en el Boletín Oficial de la Provincia y uno de los periódicos de mayor circulación en la misma. El plazo de información al público será de veinte días. Transcurrido el plazo de exposición al público, se pasará a su aprobación definitiva, aprobación que al igual que la inicial es competencia del Excmo. Ayuntamiento de Andújar.

CONCLUSION

Con todo esto, estimo suficientemente justificada tanto la redacción como la procedencia de las soluciones previstas adoptadas en el presente Estudio de Detalle, a la vista de la presente memoria y los planos adjuntos, que expresan las determinaciones precisas a la Ordenación Propuesta, sometiéndose el mismo a la consideración de la Corporación Municipal para su tramitación y aprobación, si procede, de acuerdo con la legislación aplicable.

En Andújar, marzo de 2021.

Antonio García Anguita
Arquitecto Colegiado 385 del C.O.A.Jaén.

GARCIA ANGUITA ANTONIO JESUS - 26040095R

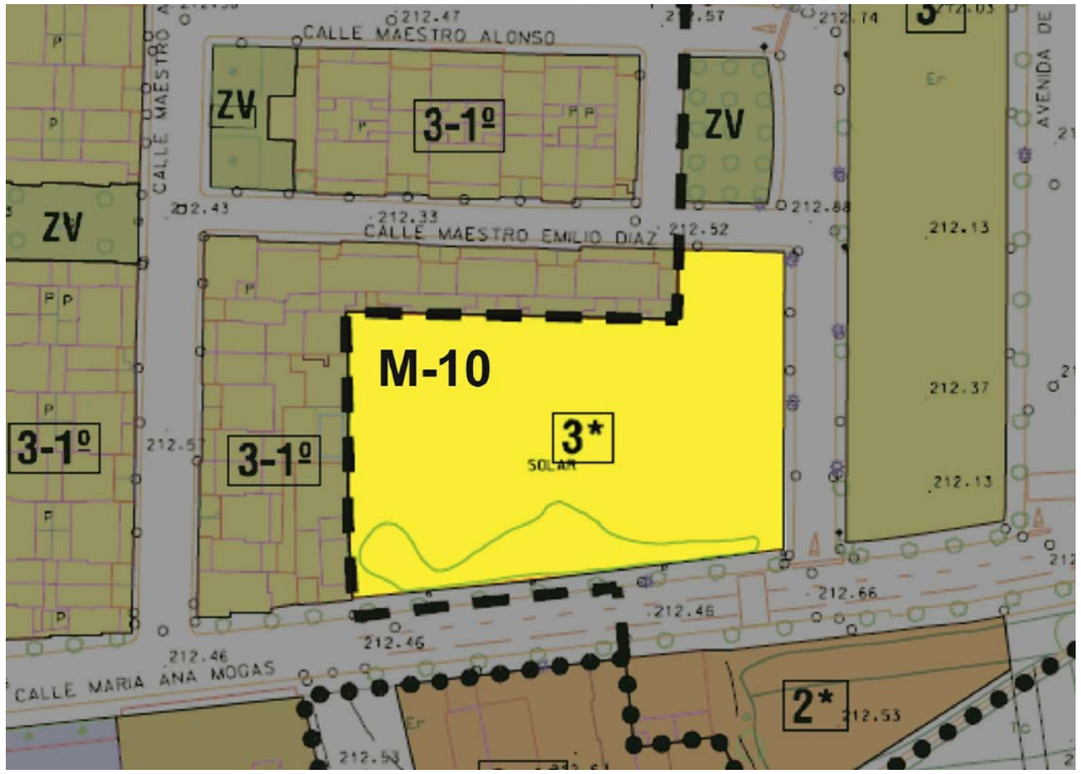
Firmado digitalmente por GARCIA ANGUITA ANTONIO JESUS - 26040095R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-26040095R, givenName=ANTONIO JESUS, sn=GARCIA ANGUITA, cn=GARCIA ANGUITA ANTONIO JESUS - 26040095R
Fecha: 2021.03.22 09:54:33 +01'00'

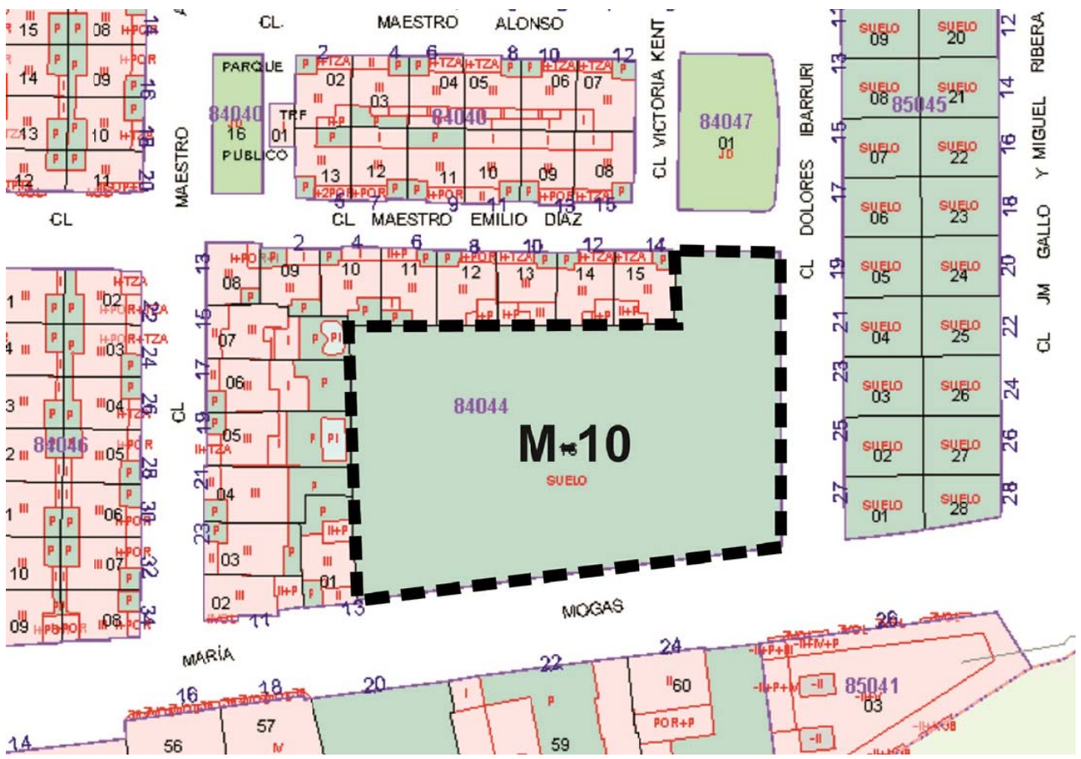
CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

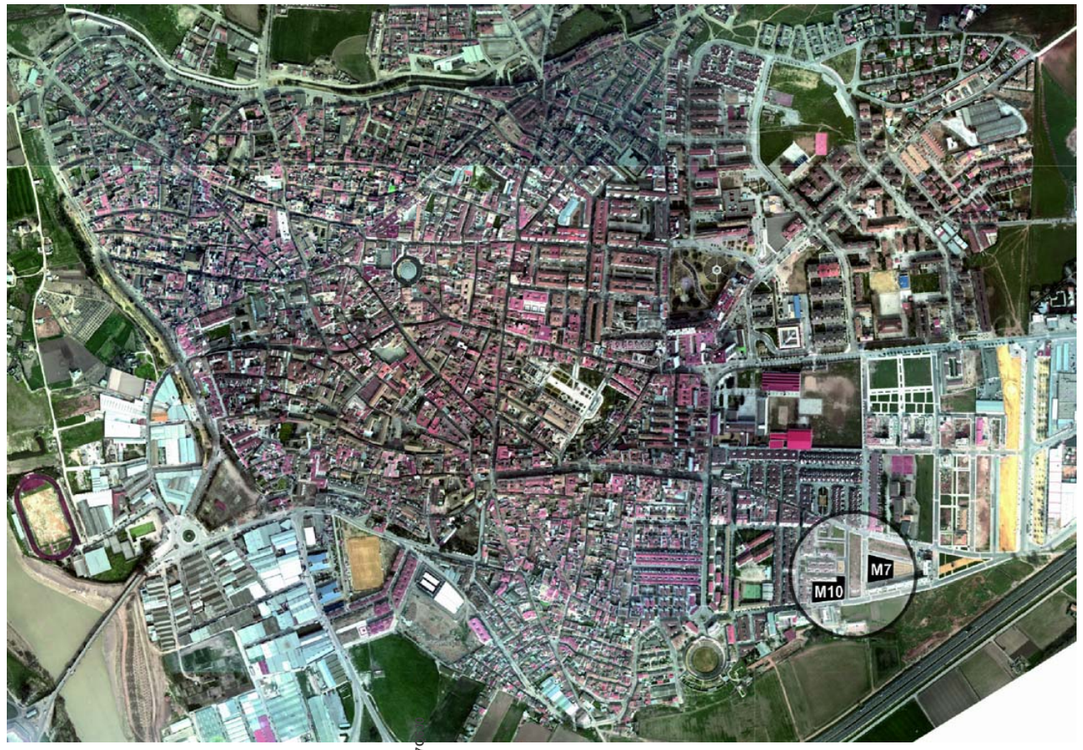
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO







Estudio de Detalle para ordenación volumétrica de la Manzana 10 del PP-2 de Andújar		
Antonio García Anguita. Arquitecto	PLANO 01: PLANO DE SITUACION	Marzo 2021 E:1/200

CSV: 07E50012311500X1X3K2D70

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

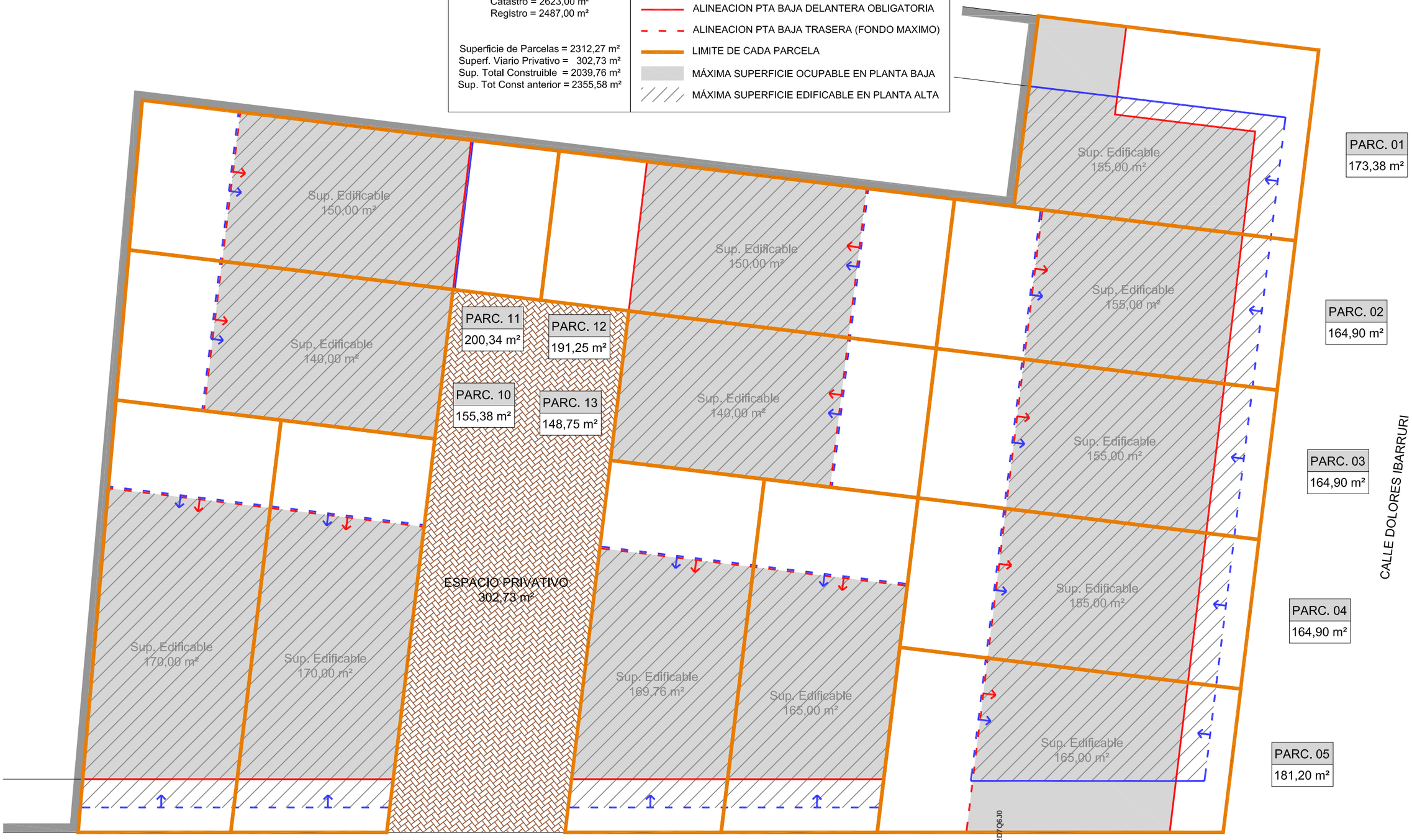
ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

SUPERFICIE MANZANA M-10

En plano = 2615,00 m²
Catastro = 2623,00 m²
Registro = 2487,00 m²

Superficie de Parcelas = 2312,27 m²
Superf. Viario Privativo = 302,73 m²
Sup. Total Construible = 2039,76 m²
Sup. Tot Const anterior = 2355,58 m²

- ALINEACION PTA ALTA DELANTERA OBLIGATORIA
- ALINEACION PTA ALTA TRASERA (FONDO MAXIMO)
- ALINEACION PTA BAJA DELANTERA OBLIGATORIA
- ALINEACION PTA BAJA TRASERA (FONDO MAXIMO)
- LIMITE DE CADA PARCELA
- MÁXIMA SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA BAJA
- MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA ALTA



Estudio de Detalle para ordenación volumétrica de la Manzana 10 del PP-2 de Andújar		
Antonio García Anguita. Arquitecto	PLANO 02: ORDENACION ACTUAL PARA M-10	Marzo 2021 E:1/200

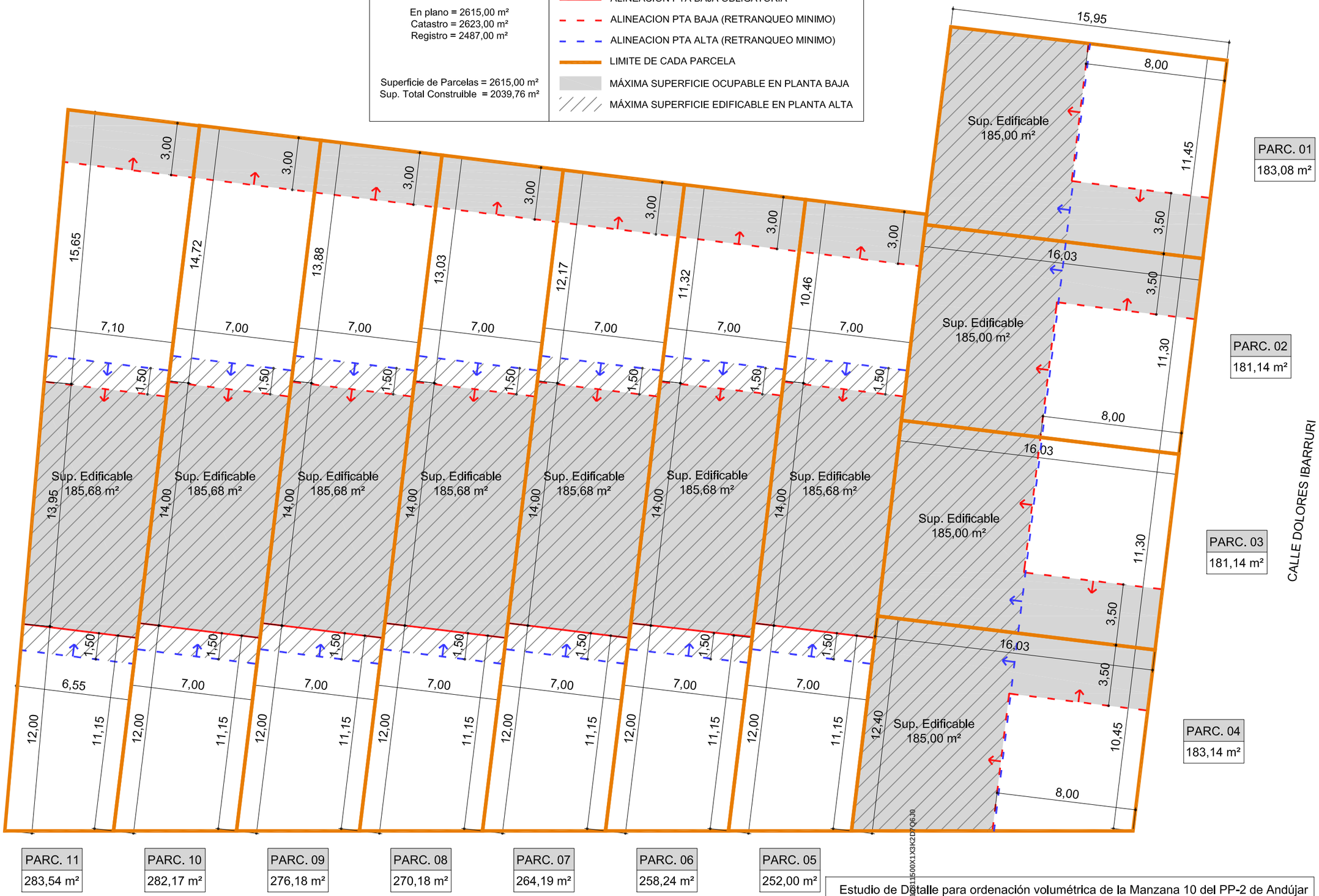
CSV: GEE50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO

SUPERFICIE MANZANA M-10	LEYENDA
En plano = 2615,00 m² Catastro = 2623,00 m² Registro = 2487,00 m²	ALINEACION PTA BAJA OBLIGATORIA ALINEACION PTA BAJA (RETRANQUEO MINIMO) ALINEACION PTA ALTA (RETRANQUEO MINIMO) LIMITE DE CADA PARCELA MÁXIMA SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA BAJA MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA ALTA
Superficie de Parcelas = 2615,00 m² Sup. Total Construible = 2039,76 m²	



Estudio de Detalle para ordenación volumétrica de la Manzana 10 del PP-2 de Andújar

Antonio García Anguita. Arquitecto	PLANO 03: ORDENACION PROPUESTA	Marzo 2021 E:1/200

CSV: 07E50012311500X1X3K2D7Q6J0

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50012311000T8U1D1N7W8D5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
ANTONIO JESUS GARCIA ANGUITA - 22/03/2021
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 11/04/2021
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 11/04/2021 14:05:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2021 671 - 11/04/2021 18:42
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2021 9101 - 11/04/2021 14:05
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1192213)

ENTRADA: 20219101
Fecha: 11/04/2021
Hora: 14:05
Und. reg:REGISTRO