ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA REINA (JAÉN)

2021/1907 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle parcelas colindantes a la Iglesia Ntra. Sra. de la Natividad.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, promovido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Reina dentro del marco legal de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la ordenación de las alineaciones, rasantes y volúmenes edificatorios de las parcelas colindantes a la Iglesia Ntra. Sra. de la Natividad, y que conforman la manzana delimitada por este inmueble y por las vías camino Pasarela, calle La Barquilla, calle Miguel Hernández y Plaza de la Constitución.

Dicho Estudio de Detalle figura inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento de Villanueva de la Reina, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8698, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Villanueva de la Reina de la Unidad Registral de Jaén, Nº Expediente 23-003342/21.

El Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle es el siguiente:

Objeto y Promotor.

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancias del Ayuntamiento de Villanueva de la Reina dentro del marco legal de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y tiene por objeto la ordenación de las alineaciones, rasantes y volúmenes edificatorios de las parcelas colindantes a la Iglesia Ntra. Sra. de la Natividad, y que conforman la manzana delimitada por este inmueble y por las vías camino Pasarela, calle La Barquilla, calle Miguel Hernández y Plaza de la Constitución.

Redactor.

El redactor de la presente modificación parcial es el arquitecto D. Santiago Meléndez Gutiérrez, colegiado número 5184 del C. O. Arquitectos Vasco-Navarro, con domicilio en Avda. de San Francisco Javier nº 9, Edificio Sevilla-2, Planta 5ª, Mód. 30. 41018, Sevilla.

Objetivos del Estudio de Detalle.

El presente estudio de detalle tiene los siguientes objetivos:

cve: BOP-2021-1907
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a) Fijar las alineaciones oficiales de las distintas parcelas que conforman la manzana.

b) Fijar las rasantes actuales de las parcelas residenciales, integradas en el ámbito del presente documento, por la vía Camino Pasarela.

c) Regular en las parcelas residenciales la posición de la edificación sobre las mismas a los efectos de establecer el volumen de éstas y su relación con el volumen del inmueble de la Iglesia. Se definirán retranqueos obligados de estos volúmenes como se establece en el Art. 75.1 de la vigente normativa de las NNSS, a los efectos de preservar la imagen de ésta, así como con su entorno.

Determinaciones de la Ordenación Propuesta.

Alineaciones. Las alineaciones oficiales se grafían en el plano correspondiente, quedando así, determinada en Camino Pasarela para las seis parcelas que tienen fachada a esta vía; se recoge la alineación en c/La Barquilla para la vivienda que tiene fachada a la misma y del mismo modo, se recoge la alineación oficial en c/Miguel Hernández y en Plaza de la Constitución, para todas las parcelas que conforman en este documento.

En Camino Pasarela, la alineación oficial se fija para la primera planta edificatoria y por tanto 3,5 m. de altura, quedando la segunda planta y la cámara, retranqueada de la misma en la dimensión que fija el correspondiente plano O1. No hay con esta medida decremento, en el derecho a materializar el aprovechamiento máximo que determina las NNSS.

En la parcela dónde se ubica la iglesia, además de grafiar la alineación de la edificación hacia la vía pública, se determina la alineación interior de ésta. La alineación interior, como se define en el Art. 70.b de la actual Normativa define el espacio libre interior a la misma. Este espacio libre no es sistema general de espacios libres como se grafiaban en las NNSS, por la propia definición de lo que supone un SGEL, sino espacio libre privado, con independencia de la disposición del mismo respecto a los colindantes espacios libres públicos.

Del mismo modo, en la parcela de Pza. de la Constitución 11. La Casa del Cura, se fija la alineación interior de la edificación, que complementa la protección ambiental que tiene y evita la posibilidad de edificar en los muros del propio inmueble de la iglesia. No afecta al derecho al aprovechamiento que las NNSS le otorga a esta parcela conforme al grado de protección del que dispone.

En la parcela de c/ Miguel Hernández 4, que dispone de protección integral no es preciso fijar alineación interior de la misma por quedar regulado las ampliaciones edificatorias por la normativa correspondiente al grado de protección que dispone.

Rasantes. La fijación de la rasante oficial en Camino Pasarela se realiza a partir de las cotas topográficas que actualmente tiene el eje de esa misma vía, por tanto, es a partir de esa cota la medición de las alturas que se puede materializar. En el ámbito del estudio de detalle, la altura en Camino Pasarela se fija en una planta, y por tanto 3,5 m. máximos, quedando la segunda planta y la cámara retranqueada de la alineación en esta vía como se explicó anteriormente.

En c/ Miguel Hernández y Pza. de la Constitución, la rasante determinada permite la

cve: BOP-2021-1907
Verificable en https://bop.dipujaen.es

medición en altura de la máxima permitida por las NNSS en el mismo plano que la alineación fija, es decir, B+1+C.

Posición de la edificación. Ordenación de volúmenes La casa y jardín sita en c/Miguel Hernández esquina a c/ La Barquilla, tiene Protección Estructural, por tanto, conforme al Título X de la normativa de las NNSS, se autorizarían obras de restauración, conservación (mantenimiento y consolidación) y las de acondicionamiento, por tanto, al no ser viable el aumento del actual volumen edificado, no se fija el mismo, manteniendo el área de movimiento del existente.

En las cinco parcelas sitas en C/ Miguel Hernández 2 y Pza. de la Constitución 7, 8, 9 y 10 se fija desde esta alineación, que la profundidad máxima para el volumen resultante de la aplicación del parámetro de altura máxima de B+1+C, sea hasta la mitad de dimensión de la parcela, quedando a partir de este punto, regulada la altura máxima con la referencia desde la alineación por Camino Pasarela. A su vez, desde la alineación de Camino Pasarela, el volumen permitido será el equivalente a una planta, quedando la planta primera más la cámara retranqueada de la línea de fachada conforme se determina en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica.

La parcela sita en Pza. de la Constitución 11, la Casa del Cura, dispone de protección ambiental. A este inmueble se le permite las obras de restauración, conservación (mantenimiento y consolidación), las de acondicionamiento, y las de reestructuración. Las obras de ampliación que se podrían autorizar, no pueden implicar aumento de altura, ni ocupación en planta cuyos efectos sean visible desde la vía pública, ni la existencia de otras determinaciones contrarias a esta ampliación, por ello, como el presente estudio de detalle quiere evitar la edificación de volúmenes que tapen o distorsionen el volumen del inmueble de la iglesia, a esta vivienda se le prohíbe que cualquier ampliación que precise, se adose al lindero de la Iglesia y por tanto a la misma.

Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general. Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle, complementa las exigencias de las Normas Subsidiarias Adaptadas parcialmente a la LOUA en lo relacionado a la protección individualizada de los elementos o edificios que posean valores arquitectónicos, históricos, patrimoniales excepcionales.

- No se reducen anchos de viales, ni superficies destinadas a espacios libres a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.

- En ningún caso se producen aumentos de volúmenes edificatorios ni de techo edificable.

- No se producen aumentos del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas permitidas, ni de los volúmenes máximos, ni provoca aumento de la densidad de la población ni se alteran los usos característicos de las parcelas.

- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes al estudio de detalle.

- Se mantienen todas las determinaciones estructurales del planeamiento general vigente.

cve: BOP-2021-1907
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Anexo Normativo.

En el ámbito del presente Estudio de Detalle, y complementando o desarrollando la normativa de las NNSS, se articula lo siguiente: Artículo único.

e) Sin menoscabo de lo dispuesto en el artículo 139 de la Normativa de las NNSS, las nuevas construcciones o las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno urbano, tanto en las fachadas hacia C/Miguel Hernández o hacia Plaza de la Constitución, como en la fachada a Camino Pasarela. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composiciones materiales, color y detalles constructivos.

f) Se prohíben expresamente las falsas fachadas o cerramientos que no se soporten con una crujía edificatoria de al menos una altura y tres metros de profundidad.

g) A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes, con las solicitudes de licencias urbanísticas de obra nueva o de reforma o modificación de las edificaciones existentes, se debe presentar alzado de conjunto de la nueva edificación que muestre el ámbito de al menos dos inmuebles en cada lateral del solar que se pretenda edificar o fachada de inmueble que se pretenda reformar o modificar.

h) Para armonizar la imagen del conjunto edificatorio hacia la ribera, excepcionando y sin menoscabo de lo dispuesto en el artículo 140.5 de la Normativa de las NNSS, las fachadas de las parcelas hacia Camino Pasarela, deben ser diseñadas con revestimientos pétreos al natural, no pulidos. Las fachadas se deben ataluzar hacia el interior con una inclinación máxima de ochenta y cinco grados (85º) respecto la horizontal.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos procedentes.

Villanueva de la Reina, 28 de abril de 2021.- El Alcalde-Presidente, BLAS ALVES MORIANO.

cve: BOP-2021-1907
Verificable en https://bop.dipujaen.es