

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO PONTONES (JAÉN)

2023/846 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle "Calle Hermanacos".*

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2022, adoptó entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle "Calle Hermanacos".

Promovido por este Ayuntamiento, fue inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el número RMIU-01-2022 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 9243, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Santiago-Pontones de la Unidad Registral de Jaén.

El contenido del mencionado Estudio de Detalle es el siguiente:

1.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, prevé en su artículo 32 la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle como Instrumento de Planeamiento por propia iniciativa del Ayuntamiento o de los interesados cuando así sea necesario.

En este caso, el Estudio de Detalle se realiza por iniciativa pública, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Santiago Pontones, con NIF nº P2307800I y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución nº 1 de Santiago de la Espada (Jaén). Basa sus objetivos en dos aspectos fundamentales que se describen a continuación:

1) Delimitación de un vial secundario en la zona intermedia, en sentido longitudinal y desde un extremo a otro de la zona, concretamente desde la C/ Sierra de Segura hasta la C/ Postigos, de forma que posibilite una parcelación acorde con la tipología impuesta por la Normas Subsidiarias Municipales.

Dicho vial, está ya previsto en el Planeamiento Municipal con un ancho total de 8,00 metros.

2) Reajuste de la intersección entre la C/ Postigos y la de nueva apertura, ensanchando esta última, de forma que se facilite el acceso y maniobrabilidad de vehículos, dada la fuerte pendiente existente, posibilitando de igual forma, el acceso al lateral una vivienda existente.

El Estudio de Detalle aportará además, la documentación necesaria que defina en el terreno planteado las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes; de acuerdo con las especificaciones establecidas por el Planeamiento de rango superior, respetando siempre tanto el trazado de viales básicos así como el aprovechamiento total.

1.1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

1. Encuadre geográfico

El espacio donde se interviene queda insertado dentro de la zona este de Santiago de la Espada, dentro de la zona de expansión que se extiende hacia el sur hasta la carretera de circunvalación.

La zona linda al norte con la C/ Postigos, al sur con la C/ Sierra de Segura, al oeste con viviendas sociales y al este con un centro educacional y vivienda,

2. Morfología y relieve

La morfología del terreno queda definida por los dos viales transversales existentes y el previsto en este Estudio de Detalle, este último en sentido longitudinal, generando una parcelación muy regular en su lado oeste, adecuada para edificaciones residenciales, y otra mayor e irregular en su lado este, anexa al Instituto existente.

En cuanto al relieve, como se comentó con anterioridad, es bastante pronunciado dando lugar a unos viales con pendiente del 17 %.

3. Usos y edificaciones existentes

Existen diversas edificaciones que delimitan el ámbito de actuación. Aunque dichas edificaciones no interfieren el trazado de viales previsto por las NN. SS., existe un problema de acceso al lateral de una vivienda situada en la zona norte, concretamente en el lateral de esta, que justifican la ampliación del vial secundario proyectado, como se comentó anteriormente.

4. Estructura de la propiedad del suelo

La superficie total está compuesta por un solo propietario, además del vial:

PARCELA Nº	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL
1	1.047,80 M2	9584040WH3198S0001OZ
2	315,74 M2	9584338WH3198S0001UZ
3	775,47 M2	9584337WH3198S0001ZZ
4	43,48 M2	9584049WH3198S0001ZZ
5	611,34 M2	VIAL
TOTAL	2.793,83 M2	

1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

A continuación se describen las determinaciones establecidas para esta zona por las Normas Subsidiarias de Santiago Pontones:

Determinaciones NN. SS.:

USO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	2,40 M2/M2	2.182,49 M2	5.237,98 M2

1.1.4.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

Considerando las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente y la finalidad del presente Estudio de Detalle, se llega a la siguiente actuación:

Manteniendo y reajustando a la realidad física existente la distribución de viales marcados por las Normas Subsidiarias, incluido el vial longitudinal, se delimita este último y se ensancha en su lado norte para facilitar la continuidad con la C/ Postigos y solucionar el acceso lateral a una vivienda que se encuentra ya ejecutado.

Queda pues justificada la procedencia de la solución adoptada si se considera además que esta se adapta a las limitaciones que para este tipo de estudio establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15.2:

- Modificar el uso urbanístico del suelo que no sea la localización del suelo dotacional público.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

1.2.- MEMORIA COMPARATIVA.

1.2.1.- VOLUMEN SEGÚN PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El Estudio de Detalle regulará la edificabilidad aplicable a la zona, atendiendo al límite establecido en las propias Normas Subsidiarias, límite que se ajustará a la medición real:

USO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	2,40 M2/M2	2.182,49 M2	5.237,98 M2

1.2.2.- VOLUMEN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle regula la edificabilidad aplicable en cada manzana, que será la siguiente:

USO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	2,40 M2/M2	2.139,01 M2	5.133,62 M2

APROVECHAMIENTO SEGÚN NN. SS.: 5.237,98 M2
APROVECHAMIENTO SEGÚN E.D.: 5.133,62 M2

Por tanto, se cumplen se cumplen las especificaciones establecidas por el Planeamiento de rango superior, no superando con el presente Estudio de Detalle el aprovechamiento total de la zona.

1.3.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

1.3.1.- DOCUMENTACIÓN.

Además de la presente memoria se incluye la siguiente documentación gráfica:

- 1) Situación.
- 2) Estado actual y topográfico.
- 3) Estado actual de la propiedad.
- 4) Zonificación según NN. SS.
- 5) Zonificación según E.D.
- 6) Red viaria
- 7) Perfil

1.3.2.- TRAMITACIÓN.

Una vez presentado y aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Santiago Pontones, se procederá al trámite de información pública en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia por un período de 20 días.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle.

La Corporación Municipal ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

1.4.- CONCLUSIÓN.

Con los documentos que forman el presente Estudio de Detalle, el que suscribe considera justificada la propuesta, sometiéndose a los organismos competentes para su tramitación y aprobación conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el art. 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Santiago-Pontones, 6 de octubre de 2022.- El Alcalde-Presidente, PASCUAL GONZÁLEZ MORCILLO.