

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTA ELENA (JAÉN)

2023/2101 *Acuerdo del Pleno de fecha 20 de marzo del 2023 del Ayuntamiento de Santa Elena por la que se aprueba definitivamente expediente de Estudio de Detalle.*

Anuncio

Habiéndose aprobado definitivamente el siguiente Estudio de Detalle y habiéndose depositado en el Registro del Ayuntamiento y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio:

Tipo	
Sector afectado	Parcela Avda Andalucía 78-80 esquina a calle Infanta Elena. Zona 2 ZUR 2
Instrumento que desarrolla	Estudio de Detalle
Motivación	Nueva división en parcelas
Calificación del suelo	Urbano
Clasificación del suelo	Urbano. ZONA 2 (ZUR 2)

El presente Acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://santaelena.sedelectronica.es>].

ANEXO

1.1. OBJETO

El presente documento denominado Estudio de Detalle, se concibe como una Modificación del Estudio de Detalle aprobado en sesión plenaria de 25/04/2008 por el Ayuntamiento de Santa Elena, reajustando las alineaciones y volúmenes del ámbito de esta parcela situada con fachada a Avenida de Andalucía, 78-80, esquina a calle Infanta Elena de la localidad de Santa Elena, clasificada como Suelo Urbano (habiéndose desarrollado urbanísticamente en el pasado y por tanto repartido los usos lucrativos ,cargas y cesiones), con la finalidad de, tras la oportuna aprobación del presente Estudio de Detalle, proceder a su nueva división en parcelas, ajustada a los parámetros urbanísticos en vigor y a los de este Estudio de Detalle propiamente; con la intención de establecer una imagen edificatoria de conjunto en la manzana, actualmente sin edificar y adaptada a las nuevas necesidades constructivas pretendidas por la propiedad de los terrenos.

Sobre estos terrenos, ya en el año 2008, se aprobó definitivamente por parte del Ayuntamiento de Santa Elena, un primer Estudio de Detalle con la finalidad de establecer nuevas alineaciones y volúmenes de la referida parcela, todo ello atendiendo a lo

establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Elena, que, concretamente al serle de aplicación la Ordenanza Zona 2 (ZUR 2) zona de extensión, se indica en las condiciones de forma, que los retranqueos están permitidos mediante un Estudio de Detalle del ámbito - conjunto de la zona, y así se planteó y aprobó en 2008. De aquí resulta que la finalidad del presente Estudio de Detalle sea la referida de reajustar las alineaciones y volúmenes del ámbito de esta parcela, según las nuevas necesidades constructivas que se pretenden implantar en el conjunto edificatorio resultante en dicha parcela, en su día no edificada según el anterior Estudio de Detalle aprobado y por tanto a modificar.

La iniciativa y promoción del presente Estudio de Detalle es asumida por PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN MIRADOR PUERTA DE ANDALUCÍA S.L. con CIF B-01843978, sociedad titular de los terrenos que nos ocupan al 100% y domicilio social en Santa Elena (Jaén), Avda. de Andalucía, parcelas 78, 80, representada por D. Enrique García Alcaide, con NIF 26.742.105-W y D. Fidel Ceprián García, con NIF 26.740.030-T.

Redactor del Estudio de Detalle: D. Rafael Matiaces Teclemayer, Arquitecto, con DNI nº 26742821P, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con número de colegiado 318.

1.2. SIGNIFICADO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

En el ámbito de la Ordenación Urbanística, y según lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), los Estudios de Detalle, se configuran como un Instrumento Complementario, que tienen por objeto, si ello fuese necesario, lo establecido en el art. 71 de la referida Ley 7/2021:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Por otro lado, respecto al Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al art. 62 de la Ley de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece:

“1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la

legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

FINALIDAD

Su finalidad puede ser, alternativamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU), una de las siguientes:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

Así mismo, en el referido art. 65 del RPU, se establece que:

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

DOCUMENTACIÓN

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico:

Art. 66:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecidos sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su

relación con la anteriormente existente.

1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la redacción del presente documento resulta de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en especial los artículos 71.1, 71.2 y 71.3
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU), con carácter supletorio a la LISTA y en todo lo que no se opone a la misma (Disposición Transitoria Séptima).
- El Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), con carácter supletorio a la LISTA y en todo lo que no se opone a la misma (Disposición Transitoria Séptima).
- El Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que aprueba el Reglamento sobre Inscripción en Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Las NNSS de planeamiento de Santa Elena, aprobadas definitivamente el 7/10/1999 y su adaptación parcial a la LOUA, publicada en el B.O.P. de 24/03/2011.
- Estudio de Detalle de la Manzana situada en la esquina de la C/ Infanta Elena y la Avda. de Andalucía en Santa Elena, aprobado en sesión plenaria de 25/04/2008, identificado con el nº 1 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

1.4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE. SOLUCIÓN ADOPTADA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento ya establecieron según se indica en la Ordenanza Zona 2 (ZUR 2) zona de extensión, que, con referencia a la introducción/modificación de retranqueos, se permiten, siempre y cuando se tramite el correspondiente Estudio de Detalle del ámbito - conjunto de la zona la realización, como ya se planteó y aprobó en 2008.

Por otro lado, con este documento se persigue dar respuesta a las nuevas necesidades constructivas pretendidas por la propiedad de los terrenos, a implementar con ocasión de la oportuna aprobación del presente Estudio de Detalle, en la manzana que nos ocupa, de forma que, con los retranqueos y ordenación de volúmenes que se proponen, se pueda articular una actuación urbanística de conjunto, homogénea y respetuosa tanto con la normativa municipal como con el entorno en que se ubica.

Así pues, se pretende establecer una imagen de conjunto en la manzana, actualmente sin edificar y situada en medio de un entorno de Suelo Urbano ya consolidado, y, sobre todo, que llegue a materializarse el conjunto edificatorio en el referido ámbito, es decir, conformar una imagen unitaria del mismo, de tal modo que se de respuesta a las parcelas edificables resultantes, y eliminar la discontinuidad que produce actualmente este emplazamiento en

este entorno materializado y que sin duda produciría un enriquecimiento a todos los niveles de la zona y en definitiva de la localidad. Destacar que con motivo de la actuación urbanística tramitada en 2008, no llegó a ejecutarse parcelación alguna, aprobándose únicamente un primer paso como supuso el Estudio de Detalle anteriormente citado, en el que se indicaba la futura obtención de 34 parcelas, que finalmente no llegó a producirse, y que ahora, como se reitera, se plantea, tanto el reajuste de los retranqueos de la manzana edificable, como la consecución de una nueva parcelación detallada en el oportuno Documento.

Igualmente se destaca la necesaria ejecución parcial de un acerado como parte integrante de la denominada calle A-5, que actualmente no dispone de acerado y que con esta actuación, se pretende identificar y establecer su adecuada alineación y dimensiones, respetando las rasantes existentes, quedando sus características definidas en el documento de Parcelación correspondiente.

1.5. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

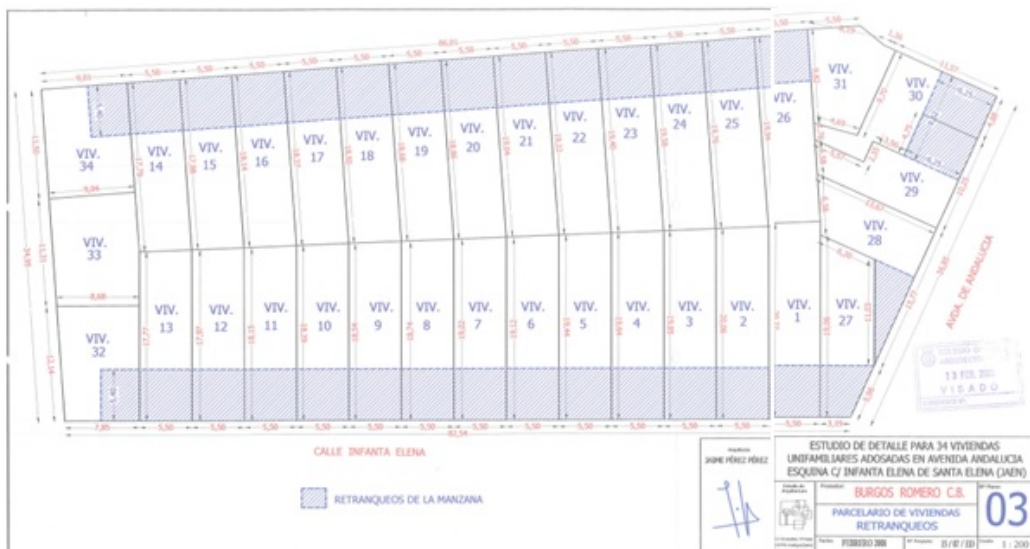
El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide con la manzana de terreno delimitada por los siguientes viales públicos, pertenecientes a la localidad de Santa Elena:

Al Norte con Avenida de Andalucía, al Este, con calle Infanta Elena, al Oeste con calle A-5, y al Sur, con calle sin nombre junto al límite de Suelo Urbano.



Identificación del ámbito en planimetría Catastral. Las referencias catastrales de las 3 parcelas objeto de la actuación son: 3242403VH5434S0001PQ 3242402VH5434S0001QQ 3242401VH5434S0001GQ

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	453099.46	4244080.87
1	453098.25	4244085.89
2	453092.39	4244097.41
3	453125.43	4244113.71
4	453184.32	4244051.02
5	453160.57	4244025.37



Extracto del Estudio de Detalle de la Manzana situada en la esquina de la C/ Infanta Elena y la Avda. de Andalucía en Santa Elena, aprobado en sesión plenaria de 25/04/2008

Igualmente dicha finca aparece identificada en el Registro de la propiedad con el número de finca registral: 2.702, en el tomo 2180, libro 58, folio 19, alta 8, según nota simple facilitada por la propiedad, de fecha 22/07/2022.

Respecto a la superficie de parcela, se ha obtenido la siguiente información:

- Superficie de parcela según nota simple: 3.707,00 m²
- Superficie de parcela resultante de sumar las 3 parcelas catastrales que conforman la finca: 3.452,00 m²
- Superficie de parcela según medición realizada: 3.546,86 m²
- Superficie adoptada para la realización de este Estudio de Detalle: 3.546,86 m²

1.6. ORDENACIÓN y PROGRAMACIÓN

1.6.1. Ordenación

En relación con la Ordenación Urbanística vigente, con el presente Estudio de Detalle se pretende establecer una imagen de conjunto en la manzana, actualmente sin edificar y situada en medio de un entorno de Suelo Urbano ya consolidado, con el fin de materializar

el conjunto edificatorio en este ámbito, es decir, conformar una imagen unitaria del mismo, de tal modo que se de respuesta a las parcelas edificables resultantes, no modificándose ningún parámetro urbanístico de la Ordenación vigente, salvo el del retranqueo de las edificaciones con fachada a la calle Infanta Elena y calle A-5, estableciéndose en 3 m. dicho retranqueo desde la alineación oficial exterior y modificando así la previamente establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 2008, que situaba de forma general dicho retranqueo en 5,40 m.



Extracto de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Santa Elena aprobada en octubre de 1999, Plano 04.11
- Zonificación y Usos. En este caso la manzana objeto de actuación se encuentra en la Zona ZUR-2 Con la actuación pretendida no se modifica el Planeamiento vigente

No se persigue por tanto cambiar la Ordenanza de aplicación, sino la alineación de la edificación principal.

Por lo tanto, la normativa de aplicación sigue coincidiendo con la resultante tras el Estudio de Detalle, cambiando solamente la posición de la edificación en la parcela, tal y como se refleja en la planimetría adjunta.

Ordenación Urbanística vigente=Ordenación Urbanística resultante

ORDENANZA ZONA 2 (ZUR 2) ZONA DE EXTENSIÓN

SANTA ELENA

DENOMINACIÓN: Edificación en zona de extensión del casco urbano

ÁMBITO Y DEFINICIÓN: Son de aplicación estas normas a la zona grafiada como ZUR-2 en el plano de ordenación correspondiente.

OBJETIVOS:

- Mejorar la imagen del pueblo
- Mejorar el tratamiento de los espacios interiores de manzana dado el gran impacto visual que estas ofrecen desde la entrada del pueblo

CONDICIONES DE USO:

USOS PERMITIDOS:- Residencial (cualquier tipología)

- Garaje aparcamiento
- Industria (Categoría 1ª)

Comercial, Oficina, Hostelería, Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario, Verde

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad: no se fija

Coeficiente de ocupación en planta baja: 100%

Coeficiente de ocupación en planta piso: no se fija

Fondo máximo edificable: 20 m.

Parcela mínima: no se fija.

CONDICIONES DE VOLÚMEN:

Nº de plantas incluida la baja: 2

Altura máxima a cornisa: 7'00 m.

Dimensión mínima de fachada: 5 m.

CONDICIONES DE FORMA:

Altura máxima de planta baja: 3'5 m.

Altura máxima de planta de piso: 2'5 m.

Retranqueo: no, excepto los indicados en los planos de ordenación y los que se puedan establecer mediante un Estudio de Detalle de ámbito conjunto de la zona.

Vuelo máximo: calles < 6 m: 0'30

calles > 6 m: 0'50

Embocadura: máxima de balcón: 2'00 m.

1.6.2. Programación

Se propone una programación para el desarrollo del contenido de este Estudio de Detalle en una sola Etapa, una vez realizadas las correspondientes consultas para la participación ciudadana y su aprobación inicial para continuar con la tramitación del expediente según lo preceptuado en el Artículo 78. Procedimiento de la LISTA:

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Una vez transcurrido este plazo, y contestadas las alegaciones si las hubiere, se procederá a la aprobación definitiva, en su caso.

Por tanto se prevé un plazo estimado de 4 meses para la efectividad del presente documento desde la solicitud de entrada en el Registro municipal.

1.7. MEMORIA ECONÓMICA

La actuación pretendida únicamente contempla el reajuste de la alineación de la edificación en la parcela objeto de este Estudio de Detalle, lo que no implica repercusión económica alguna para su desarrollo y por tanto se trata de una actuación totalmente sostenible que incluso va a redundar en la creación de riqueza económica para la localidad, derivada de la futura construcción de edificaciones en la parcela, ingresos por licencias de obra, por impuestos de bienes de naturaleza urbana y otros arbitrios, etc., con lo que se concluye en la viabilidad de esta actuación que nos ocupa.

En este punto conviene señalar que se ha previsto la ejecución de un nuevo acerado con una superficie de 102.63 m², en el vial denominado calle A-5, situado en el lindero Oeste de la actuación. Actualmente este vial carece de dicho acerado, y con objeto de garantizar lo dispuesto en el art. 13.3 de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace necesaria su ejecución por parte del promotor de la actuación, de forma que una vez ejecutado será objeto de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento para su incorporación al referido vial, tal y como igualmente se especifica en la documentación de parcelación correspondiente. Esta actuación se ha estimado con un coste de 110 €/m² teniendo en cuenta la valoración de las actuaciones urbanizatorias indicadas en la tabla de costes del Colegio de Arquitectos de Jaén para 2022, resultando así un coste total de ejecución material:

P.E.M. 102.63 m² x 110 €/m² = 11.289,30 €.
13% G.G. + 6% B.I. = 2.144,97 €
21% I.V.A. = 2.821,12 €
TOTAL = 16.255,46 €

1.8. RESUMEN EJECUTIVO

1.8.1. MEMORIA INFORMATIVA

Identificación y antecedentes

El ámbito de actuación de la presente propuesta se refiere a una única parcela urbana, con dirección en Avenida de Andalucía, 78-80, esquina a calle Infanta Elena de la localidad de Santa Elena, en la que actualmente se localiza un solar sin uso.

Agentes. Promotor y redactores

Promotor: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN MIRADOR PUERTA DE ANDALUCÍA S.L., con CIF

B-01843978, y domicilio social en Santa Elena (Jaén), Avda. de Andalucía, parcelas 78,80, como propietaria de los terrenos, y representada por D. Enrique García Alcaide, con NIF 26.742.105 -W y D. Fidel Ceprián García, con NIF 26.740.030 -T

Redactor: Rafael Matiaces Teclemayer, Arquitecto, con DNI nº 26742821P, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con número de colegiado 318.

Objeto y alcance del documento

El objeto del presente documento denominado Estudio de Detalle es reajustar las alineaciones y volúmenes del ámbito de la parcela situada con fachada a Avenida de Andalucía, 78-80, esquina a calle Infanta Elena de la localidad de Santa Elena, clasificada como Suelo Urbano (habiéndose desarrollado urbanísticamente en el pasado y por tanto repartido los usos lucrativos, cargas y cesiones), con la finalidad de, tras la oportuna aprobación del presente Estudio de Detalle, proceder a su nueva división en parcelas, ajustada a los parámetros urbanísticos en vigor y a los de este Estudio de Detalle propiamente; con la intención de establecer una imagen edificatoria de conjunto en la manzana, actualmente sin edificar y adaptada a las nuevas necesidades constructivas pretendidas por la propiedad de los terrenos.

Sobre estos terrenos, ya en el año 2008, se aprobó definitivamente por parte del Ayuntamiento de Santa Elena, un primer Estudio de Detalle con la finalidad de establecer nuevas alineaciones y volúmenes de la referida parcela, todo ello atendiendo a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Elena, que, concretamente al serle de aplicación la Ordenanza Zona 2 (ZUR 2) zona de extensión, se indica en las condiciones de forma, que los retranqueos están permitidos mediante un Estudio de Detalle del ámbito - conjunto de la zona, y así se planteó y aprobó en 2008. De aquí resulta que la finalidad del presente Estudio de Detalle sea la de Modificar el Estudio de Detalle aprobado en sesión plenaria de 25/04/2008 por el Ayuntamiento de Santa Elena, reajustando las alineaciones y volúmenes del ámbito de esta parcela, según las nuevas necesidades constructivas que se pretenden implantar en el conjunto edificatorio resultante en dicha parcela, en su día no edificada según el anterior Estudio de Detalle aprobado y por tanto a modificar.

Descripción de la parcela	
Información registral	
IDUFIR 29041000192055	
Registro de la propiedad:	La Carolina
Nº Tomo:	2.180
Nº Libro:	58
Nº Folio:	19
Alta:	8
Nº Finca:	2.702
Localización: Avda. Andalucía 78-80, Santa Elena	

Consta una superficie de parcela de 3.707,00 m².

Como referencia catastral figuran las referencias catastrales de las 3 parcelas objeto de la actuación: 3242403VH5434S0001PQ 3242402VH5434S0001QQ
3242401VH5434S0001GQ

Información catastral

La documentación catastral refleja la siguiente información:

Localización: Avda. Andalucía 78-80, Santa Elena (Jaén)

Referencia Catastral: 3242403VH5434S0001PQ Superficie gráfica de parcela: 1.839 m²

Localización: Calle A 5 - 1, Santa Elena (Jaén)

Referencia Catastral: 3242402VH5434S0001QQ Superficie gráfica de parcela: 635 m²

Localización: Avda. Andalucía 80, Santa Elena (Jaén)

Referencia Catastral: 3242401VH5434S0001GQ Superficie gráfica de parcela: 978 m²

Respecto a la superficie de parcela, se ha obtenido la siguiente información:

- Superficie de parcela según nota simple: 3.707,00 m²
- Superficie de parcela resultante de sumar las 3 parcelas catastrales que conforman la finca: 3.452,00 m²
- Superficie de parcela según medición realizada: 3.546,86 m²
- Superficie adoptada para la realización de este Estudio de Detalle: 3.546,86 m²

Los linderos actuales que se pueden observar son:

Al Norte con Avenida de Andalucía, al Este, con calle Infanta Elena, al Oeste con calle A-5, y al Sur, con calle sin nombre junto al límite de Suelo Urbano.

Estado actual de ocupación

La parcela está desocupada, contando con un cerramiento perimetral, sin edificaciones en su interior.

Estructura de la propiedad

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es de propietario único, coincidente con el encargante del documento, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN MIRADOR PUERTA DE ANDALUCÍA S.L.

Circunstancias urbanísticas

Clasificación según Planeamiento General

- Suelo Urbano Consolidado, incluido en las NNSS de planeamiento de Santa Elena, aprobadas definitivamente el 7/10/1999 y su adaptación parcial a la LOUA, publicada en el BOP de 24/03/2011.
- Estudio de Detalle de la Manzana situada en la esquina de la C/ Infanta Elena y la Avda. de Andalucía en Santa Elena, aprobado en sesión plenaria de 25/04/2008, identificado con

el nº 1 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento. Documento que pretende modificar el presente Estudio de Detalle.

Estado general de la urbanización

Completa, dotada de todos los servicios para que pueda considerarse como solar según lo dispuesto en el art. 13.3 de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien se completará la actuación con la ejecución complementaria de un nuevo acerado con una superficie de 102.63 m², junto el vial denominado calle A-5, situado en el lindero Oeste de la parcela que nos ocupa.

Calificación según Planeamiento General. Condiciones particulares de ordenación

Los terrenos a ordenar están calificados según la ORDENANZA ZONA 2 (ZUR 2) ZONA DE EXTENSIÓN, DENOMINACIÓN: Edificación en zona de extensión del casco urbano, con un coeficiente de edificabilidad sin fijar y por tanto derivado de las condiciones de la Ordenanza anterior.

Afecciones y servidumbres Arbolado existente en la parcela:

La parcela se encuentra con vegetación y pastos, sin servidumbres aparentes.

Afecciones sectoriales

En cuanto a las afecciones sectoriales:

- La parcela no se ve afectada por protecciones del patrimonio o arqueológicas.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Carreteras.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Aguas.
- En la parcela no se ve afectada por normativa o legislación portuaria.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Vías Pecuarias.

1.8.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se realiza a continuación la justificación de los correspondientes parámetros establecidos por la normativa vigente.

Parámetros propios a justificar por el Estudio de Detalle

Uso y destino de las edificaciones. Relación con el entorno.

La nueva ordenación pretende dotar a la parcela de una nueva una imagen de conjunto en la manzana, actualmente sin edificar y situada en medio de un entorno de Suelo Urbano ya consolidado, con el fin de materializar el conjunto edificatorio de tipo residencial en este ámbito, es decir, conformar una imagen unitaria del mismo, de tal modo que se de respuesta a las parcelas edificables resultantes, no modificándose ningún parámetro urbanístico de la Ordenación vigente, salvo el del retranqueo de las edificaciones con fachada a la calle Infanta Elena y calle A-5, estableciéndose en 3 m. dicho retranqueo desde la alineación oficial exterior y modificando así la previamente establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 2008, que situaba de forma general dicho retranqueo en 5,40 m.

Ordenación de volúmenes y espacios libres de edificación

Se dispone la nueva edificación residencial adaptada a la forma irregular de la parcela. La ubicación de este viene dada por la propia distribución actual de la parcela, habiéndose de dejar los espacios libres correspondientes a las zonas de patio de ventilación que correspondan en su momento y a su vez no situándose en su ámbito espacios libres de cesión al Ayuntamiento, salvo la parte del acerado ya expuesto anteriormente, con una superficie de 102,63 m² junto al vial A.5.

En cuanto a las Zonas de circulación de tráfico rodado, se articulan a partir de los viales perimetrales existentes, es decir, tal y como viene haciéndose en la actualidad, permitiéndose el aparcamiento alrededor de dicha manzana en los viales que circundan este emplazamiento.

Circulación interior

No se produce.

Resumen de cuadro de parámetros:

Ordenación Urbanística vigente = Ordenación Urbanística resultante

ORDENANZA ZONA 2 (ZUR 2) ZONA DE EXTENSIÓN

SANTA ELENA

DENOMINACIÓN: Edificación en zona de extensión del casco urbano

ÁMBITO Y DEFINICIÓN: Son de aplicación estas normas a la zona grafiada como ZUR-2 en el plano de ordenación correspondiente.

OBJETIVOS:

- Mejorar la imagen del pueblo
- Mejorar el tratamiento de los espacios interiores de manzana dado el gran impacto visual que estas ofrecen desde la entrada del pueblo

CONDICIONES DE USO:

USOS PERMITIDOS:- Residencial (cualquier tipología)

- Garaje aparcamiento
- Industria (Categoría 1ª)

Comercial, Oficina, Hostelería, Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario, Verde

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad: no se fija

Coeficiente de ocupación en planta baja: 100%

Coeficiente de ocupación en planta piso: no se fija

Fondo máximo edificable: 20 m.

Parcela mínima: no se fija.

CONDICIONES DE VOLÚMEN:

Nº de plantas incluida la baja: 2

Altura máxima a cornisa: 7'00 m.

Dimensión mínima de fachada: 5 m.

CONDICIONES DE FORMA:

Altura máxima de planta baja: 3'5 m.

Altura máxima de planta de piso: 2'5 m.

Retranqueo: no, excepto los indicados en los planos de ordenación y los que se puedan establecer mediante un Estudio de Detalle de ámbito conjunto de la zona.

Vuelo máximo: calles < 6 m: 0'30

calles > 6 m: 0'50

Embocadura: máxima de balcón: 2'00 m.

Accesibilidad

Se garantiza el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de los espacios exteriores a las edificaciones, establecidas en el decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía."

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Santa Elena, 10 de abril de 2023.- El Alcalde-Presidente, RAMÓN COLOMA GONZÁLEZ.