

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 1 “SAN MARCOS” DEL PGOU DE TORRES (JAEN)

**PROMOTOR:
ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UE1**

**ARQUITECTOS:
FERNANDO MARTINEZ HERMOSO
JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO**

INDICE

1. Memoria

1. Antecedentes.
2. Situación y Ámbito de Actuación.
3. Objeto del Estudio de Detalle.
4. Determinaciones del PGOU.
5. Normativa Urbanística.
6. Estructura de la Propiedad del Suelo.
7. Solución Adoptada.
8. Tramitación.
9. Consideración Final.

2. Planos

- 1.- Situación.
- 2.- Estado actual y Topográfico.
- 3.- Determinaciones del Planeamiento
- 4.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Alineaciones y rasantes.

Arquitectos: JUAN ANTONIO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO. Colegiados 162 y 332 del COA de Jaén.
Estudios: Paseo de la Estación 31, 10º. 23008 Jaén. Tel: 661487010. E-mail: MH162@coajaen.org
C/ Virgen de la Capilla 7, 5º. 23001 Jaén. Tel: 626951167. E-mail: MH332@coajaen.org

1. MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

Se redacta este instrumento de planeamiento, por encargo de D. Martín Sánchez Valdivia, con DNI número 25.979.853-L, en su calidad de Presidente de la Asociación Administrativa de cooperación de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan General de Ordenación Urbana de Torres.

Son autores de este Estudio de Detalle Fernando Martínez Hermoso y Juan Antonio Martínez Hermoso, arquitectos colegiados nº 332 y 162, respectivamente, del COA de Jaén.

1.2. SITUACION Y AMBITO DE ACTUACION.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torres (Jaén), en adelante P.G.O.U., delimita dentro del suelo urbano, la Unidad de Ejecución número 1 (en adelante, UE 1), cuyo objetivo es *Completar la trama urbana y Dotar de los servicios necesarios a una zona ocupada parcialmente por talleres y almacenes.*

El sistema de actuación previsto en el P.G.O.U. para la unidad es el de Cooperación, asignándole el 1º cuatrienio, debiéndose desarrollar por iniciativa pública mediante los siguientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución: *Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.*

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se hace necesario redactar un Estudio de Detalle con el objeto de adaptar las determinaciones del P.G.O.U. a la realidad física siguiendo los parámetros de diseño de la Ordenanza Municipal de Urbanización, para ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos, en especial, respecto del tratamiento del viario secundario.

El presente Estudio de Detalle es el Plan de desarrollo establecido por la vigente legislación urbanística para el objeto anteriormente definido según se establece en el art. 15.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).

Igualmente, el presente Estudio de Detalle no contempla ninguna actuación de las expresamente prohibidas en el art. 15.2 de la citada Ley (L.O.U.A.).

1.4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

El PGOU establece para los terrenos incluidos en la UE-1 las siguientes determinaciones contenidas en la correspondiente Ficha de la Unidad:

| | | | | | |
|---|--|----------------------|---|---------------|---|
| PLANO Nº: | TO-1 | DENOMINACION: | SAN MARCOS | UE Nº: | 1 |
| OBJETIVOS: | - Completar la trama urbana - Dotar de los servicios necesarios a una zona ocupada parcialmente por talleres y almacenes. | | | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | | INICIATIVA: Pública | | |
| | INSTRUMENTOS: - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización | | PROGRAMA: 1º Cuatrienio | | |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en m2): 15.433,38 | | EDIFICABILIDAD (en m2): 6.996,60 | | |
| | ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3- Industrial, grado 2º 7- Parques y jardines | | APROVECHAMIENTO (en UA): 6.996,60 | | |
| | | | 10% CESION DE U.A. 699,70 | | |
| CESIONES: 3.200,00 m2 de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos | | | | | |

De conformidad con lo establecido en el artículo 124 del PGOU de Torres, la dimensión de la superficie de la UE-1 se ajusta a la realidad física existente, según el levantamiento topográfico de los terrenos delimitados en el ámbito de la actuación urbanística realizado y suscrito por todos los propietarios afectados, resultando una total superficie bruta de la UE-1 de 15.433,38 metros cuadrados.

La edificabilidad susceptible de apropiación por los propietarios de la UE-1, sin embargo, no se incrementa ni sufre alteración alguna, coincidiendo con la fijada en la ficha del vigente PGOU, que es la correspondiente al techo máximo edificable para usos lucrativos en esta UE uso Industrial, en total, 6.996,60 unidades de aprovechamiento o metros edificables.

1.5 NORMATIVA URBANISTICA

Los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la unidad de ejecución UE-1 "San Marcos" por el PGOU de Torres, están clasificados como suelo urbano, siendoles de aplicación la ordenanza nº 7 Parques y jardines, y para la edificación, la ordenanza nº 3 Industrial, en su grado 2, cuyas determinaciones se pueden resumir en:

Tipología

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianerías o en edificio aislado.

Uso característico

El uso característico es industrial.

Usos compatibles

- a) Terciario, Comercio, Oficinas y Salas de Reunión
- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos deportivo, público – administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Condiciones de las parcelas

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

2. La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de dos (2) metros, sin dejar medianeras vistas.

Altura de la edificación

- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una
- 2. La altura máxima de cornisa: seis con cincuenta (6,50) metros.

Coefficiente de edificabilidad

La edificabilidad máxima construible será la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela y de altura de la edificación.

Condiciones estéticas

- 1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 2. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las fincas que constituyen el conjunto del área de este Estudio de Detalle, dentro de la unidad de ejecución UE-1, sus propietarios, superficies, y coeficientes de participación provisionales, de acuerdo con el plano nº 4 Estructura de la propiedad, son:

| FINCA | PROPIETARIO | SUPERFICIE | COEFICIENTE |
|-------|--|------------|-------------|
| 1 | Guijosa Sánchez S.L. | 589,29 | 3,82 |
| 2 | Esteban Moya Romero | 444,37 | 2,88 |
| 3 | Manuel Moreno Tello | 441,17 | 2,86 |
| 4 | Francisco Sánchez Sanjuán | 444,56 | 2,88 |
| 5 | Facundo López Baena | 536,20 | 3,47 |
| 6 | Manuel Moreno Moreno | 614,28 | 3,98 |
| 7 | Juan Molina Burgos | 448,69 | 2,91 |
| 8 | Estructuseis S.L. | 524,68 | 3,40 |
| 9 | Estructuseis S.L. | 560,53 | 3,63 |
| 10 | Ambrosio J. Sánchez Molina | 549,83 | 3,56 |
| 11 | 1/2 Estructuseis S.L. 1/2 Juan Moya Barreras | 580,64 | 3,76 |
| 12 | Lorenzo Fernández Pérez | 612,01 | 3,97 |
| 13 | Facundo López Baena | 517,60 | 3,35 |
| 14 | 3/6 Guijosa Sánchez S.L. 1/3 Facundo López Baena 1/3 José Maria Moya Romero 1/3 Juan Carlos Martínez Pastor | 7.984,26 | 51,73 |
| S1 | María Barrionuevo Hermoso | 334,98 | 2,17 |
| S2 | Andrés Romero Catena | 250,29 | 1,62 |
| TOTAL | UE-1 "SAN MARCOS" | 15.433,38 | 100,00 |

En el cuadro anterior, se refleja la estructura de la propiedad admitida por los propietarios, sin perjuicio de su pormenorización registral en el documento de Proyecto de Reparcelación que se redacte.

1.7. SOLUCION ADOPTADA.

ADAPTACION DE LA ORDENACION PREVISTA EN LA UE-1 A LA REALIDAD FISICA:

El vial previsto por el PGOU en el nivel inferior de la UE debe retranquearse del límite de la misma buscando la mejor integración de la vía a la topografía, reduciendo de esta manera los movimientos de tierras y las pendientes al mínimo. Del mismo modo se consigue una mejor integración paisajística (todo de acuerdo con los parámetros de diseño de la red viaria de la Ordenanza Municipal de Urbanización).

La adaptación y reajuste del señalamiento de las alineaciones y rasantes del PGOU no reduce ni el ancho de los viales, y en todo caso, aumenta las superficies destinadas a zonas verdes, que se situarán en los taludes perimetrales de la UE.

SOBRE LAS SECCIONES DE LOS VIALES DE LA UE-1:

Las dimensiones de la calzada se ajustarán a las que se reflejan en la Ordenanza Municipal de Urbanización (para el suelo urbano no son obligado cumplimiento), que para viales industriales son:

- Ancho mínimo de calzada: 7 metros (se propone 8 metros en la UE)
- Ancho mínimo de aceras: 2 metros

Obligado por necesidades dimensionales, se utilizará como ancho de vial de la UE-1 el que viene fijado por el PGOU en sus planos (TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación), de 12 metros, en todos los casos, compuesto por la calzada y el acerado a ambos lados (no se establece una previsión mínima de nº de aparcamientos en las Ordenanzas Municipales).

En todo caso, según la Ordenanza Municipal de Urbanización, la anchura mínima de los nuevos tramos viarios en los planeamientos de desarrollo en suelo urbano no será inferior a 12 metros.

1.8. TRAMITACION

La tramitación del presente Estudio de Detalle será la siguiente:

- 1º) Aprobación Inicial por el Excmo. Ayuntamiento de Torres.
- 2º) Exposición al público por un plazo no menor de 20 días (publicación en el BOP, periódico local y tablón de anuncios municipal).
- 3º) Aprobación Definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Torres.
- 4º) Comunicación del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la toma de conocimiento.

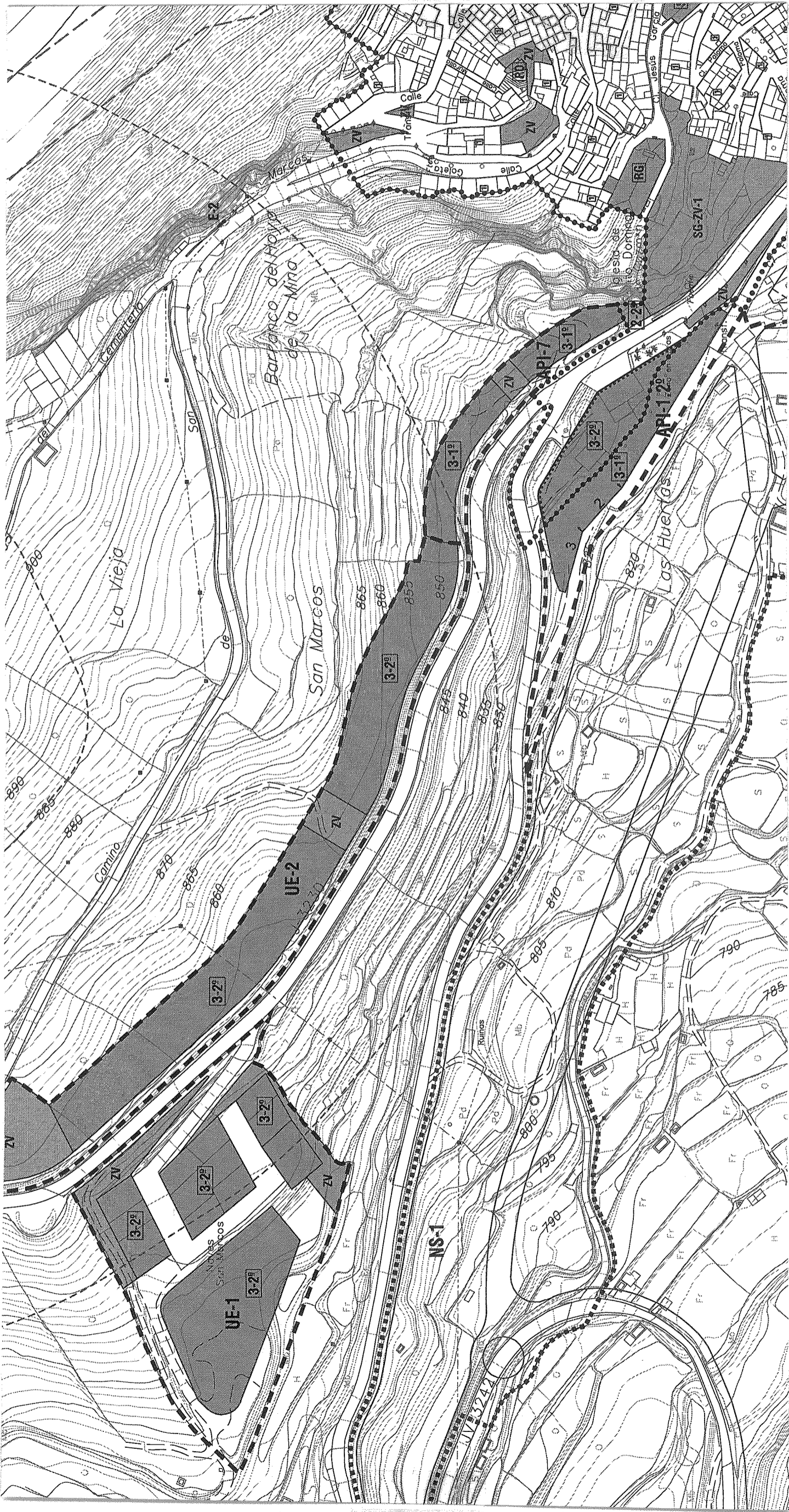
1.9. CONSIDERACION FINAL

Con lo expresado en esta Memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se considera suficientemente detallado el alcance de este Estudio de Detalle.

En Jaén, a 20 de septiembre de 2.010
Los arquitectos redactores

Arquitectos: JUAN ANTONIO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO. Colegiados 162 y 332 del COA de Jaén.
Estudios: Paseo de la Estación 31, 10º. 23008 Jaén. Tel: 661487010. E-mail: MH162@coajaen.org
C/ Virgen de la Capilla 7, 5º. 23001 Jaén. Tel: 626951167. E-mail: MH332@coajaen.org

2. PLANOS



DENOMINACIÓN DEL TRABAJO:

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UE-1

SITUACION: UNIDAD DE EJECUCION UE-1 DEL PGOU "SAN MARCOS" DE TORRES

PLANO N.

1

PLANO:

NORTE:



FECHA: SEPT.-2010


ESCALA: 1/2000

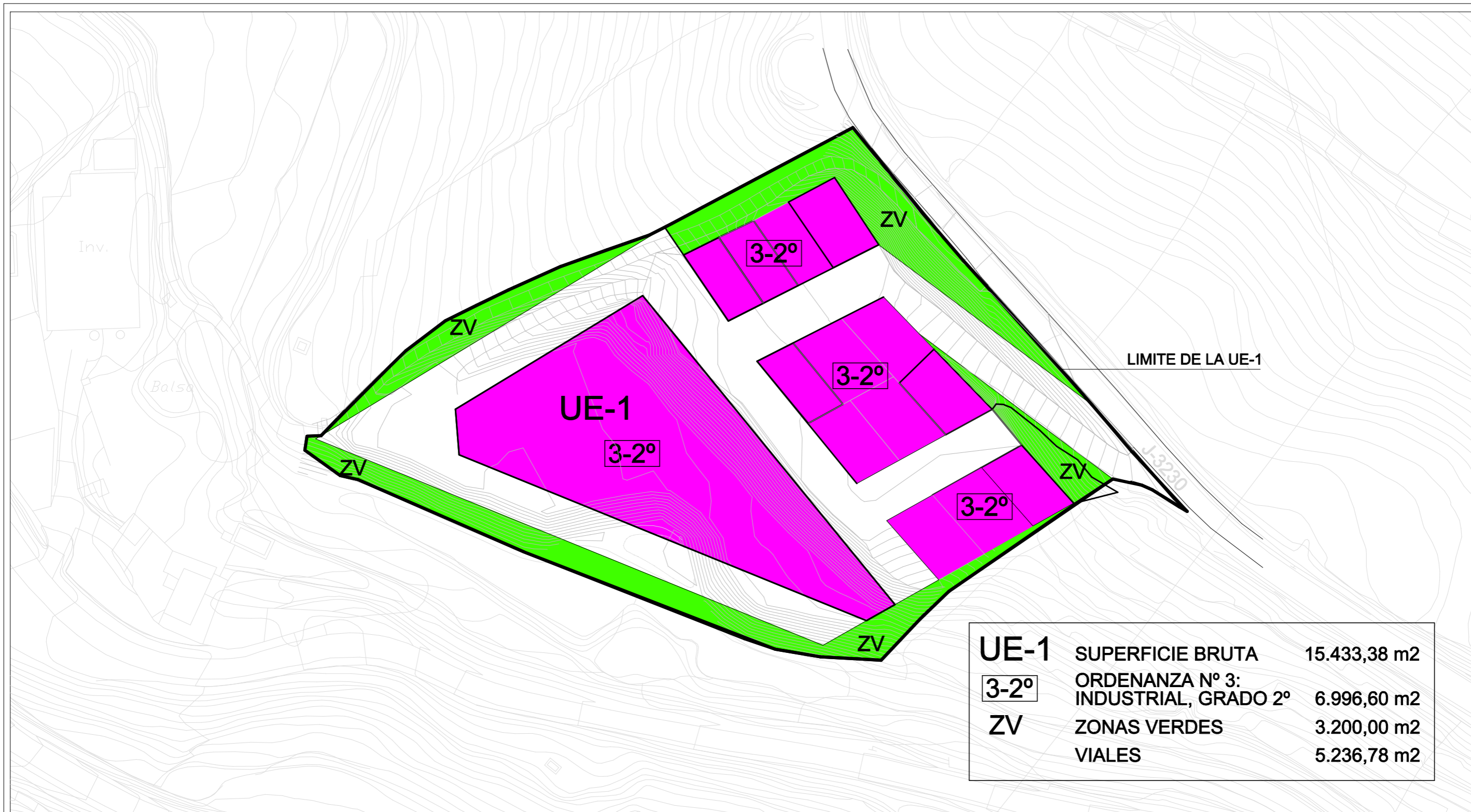
AUTORES:

JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO

ESTUDIOS: PASEO DE LA ESTACION 31 DE JAEN. TELF: 661 487010. E-MAIL: MH162@coajaen.org
 VIRGEN DE LA CAPILLA 7, 5 DE JAEN. TELF: 626 951167. E-MAIL: MH332@coajaen.org



| | | |
|--|---|------------------|
| DENOMINACIÓN DEL TRABAJO: | | |
| ESTUDIO DE DETALLE | | |
| PROMOTOR: | | |
| ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UE-1 | | |
| SITUACION: | MUNICIPIO: | PLANO N. |
| SAN MARCOS UNIDAD DE EJECUCION UE-1 DEL PGOU | TORRES (JAEN) | 2 |
| PLANO: | NORTE: | FECHA: |
| ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFICO |  | SEP-2.010 |
| AUTORES: | | |
| JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO | | |
| ESTUDIOS: PASEO DE LA ESTACION 31 DE JAEN. TELF: 661 487010. E-MAIL: MH162@coajaen.org | | |
| VIRGEN DE LA CAPILLA 7, 5 DE JAEN. TELF: 626 951167. E-MAIL: MH332@coajaen.org | | |



| | | |
|-------------|---|--------------------------|
| UE-1 | SUPERFICIE BRUTA | 15.433,38 m ² |
| 3-2° | ORDENANZA Nº 3: INDUSTRIAL, GRADO 2º | 6.996,60 m ² |
| ZV | ZONAS VERDES | 3.200,00 m ² |
| | VIALES | 5.236,78 m ² |

| | | | |
|--|--|---|-----------------------------|
| DENOMINACIÓN DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE | | | |
| PROMOTOR: ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UE-1 | | | |
| SITUACION: SAN MARCOS UNIDAD DE EJECUCION UE-1 DEL PGOU | | NORTE: TORRES (JAEN) | PLANO N. 3 |
| PLANO: DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO | | NORTE:  | FECHA: SEPT.-2010 |
| AUTORES: JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO | | | |
| ESTUDIOS: PASEO DE LA ESTACION 31 DE JAEN. TELF: 661 487010. E-MAIL: MH162@coajaen.org VIRGEN DE LA CAPILLA 7, 5 DE JAEN. TELF: 626 951167. E-MAIL: MH332@coajaen.org | | | |



LIMITE DE LA UE-1

| SUPERFICIES APORTADAS UE-1 "SAN MARCOS" DEL PGOU DE TORRES | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------|
| SOLAR | PROPIETARIO | SUPERFICIE APORTADA (m2) | COEFIC. PARTICIP. |
| ① | GUIJOSA SANCHEZ SL | 589,29 | 3,82 |
| ② | ESTEBAN MOYA ROMERO | 444,37 | 2,88 |
| ③ | MANUEL MORENO TELLO | 441,17 | 2,86 |
| ④ | FRANCISCO SANCHEZ SANJUAN | 444,56 | 2,88 |
| ⑤ | FACUNDO LOPEZ BAENA | 536,20 | 3,47 |
| ⑥ | MANUEL MORENO MORENO | 614,28 | 3,98 |
| ⑦ | JUAN MOLINA BURGOS | 448,69 | 2,91 |
| ⑧ | ESTRUCTUSEIS SL | 524,68 | 3,40 |
| ⑨ | ESTRUCTUSEIS SL | 560,53 | 3,63 |
| ⑩ | AMBROSIO JOSE SANCHEZ MOLINA | 549,83 | 3,56 |
| ⑪ | 1/2 ESTRUCTUSEIS SL 1/2 JUAN MOYA BARRERAS | 580,64 | 3,76 |
| ⑫ | LORENZO FERNANDEZ PEREZ | 612,01 | 3,97 |
| ⑬ | FACUNDO LOPEZ BAENA | 517,60 | 3,35 |
| ⑭ | 3/6 GUIJOSA SANCHEZ SL 1/6 FACUNDO LOPEZ BAENA 1/6 JOSE MARIA MOYA ROMERO 1/6 JUAN CARLOS MARTINEZ PASTOR | 7984,26 | 51,73 |
| Ⓢ1 | MARIA BARRIONUEVO HERMOSO | 334,98 | 2,17 |
| Ⓢ2 | ANDRES ROMERO CATENA | 250,29 | 1,62 |
| TOTAL | UE-1 "SAN MARCOS" DEL PGOU DE TORRES | 15.433,38 | 100,00 |

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO:

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

**ASOCIACION ADMINISTRATIVA
DE COOPERACION DE LA UE-1**

SITUACION:

**SAN MARCOS
UNIDAD DE EJECUCIN UE-1 DEL PGOU**

MUNICIPIO:

**TORRES
(JAEN)**

PLANO N.

4

PLANO:

**ESTRUCTURA
DE LA PROPIEDAD**

NORTE:



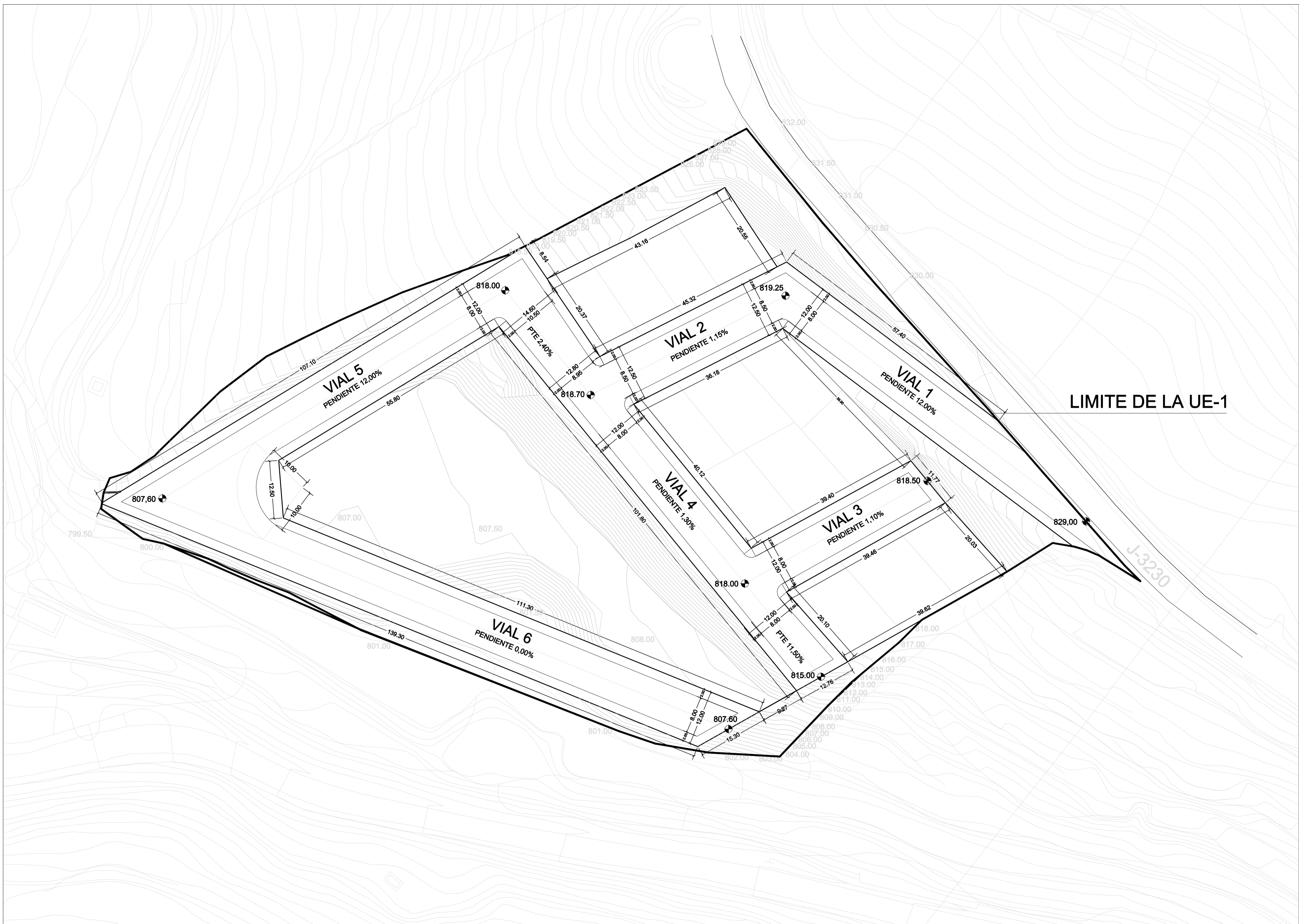
FECHA:
SEPT-2.010


ESCALA:
1/1.000

AUTORES:

JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO

ESTUDIOS: **PASEO DE LA ESTACION 31 DE JAEN. TELF: 661 487010. E-MAIL: MH162@coajaen.org**
VIRGEN DE LA CAPILLA 7, 5 DE JAEN. TELF: 626 951167. E-MAIL: MH332@coajaen.org



| | | |
|--|---|-------------------|
| DENOMINACIÓN DEL TRABAJO: | | |
| ESTUDIO DE DETALLE | | |
| PROMOTOR: | | |
| ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UE-1 | | |
| SITUACION: | MUNICIPIO: | PLANO N. |
| SAN MARCOS | TORRES (JAEN) | 5 |
| PLANO: | NORTE: | FECHA: |
| ALINEACIONES Y RASANTES EN VIALES |  | SEPT.-2010 |
| AUTORES: | | |
| JUAN ANTONIO MARTINEZ HERMOSO Y FERNANDO MARTINEZ HERMOSO | | |
| ESTUDIOS: | | |
| PASEO DE LA ESTACION 31 DE JAEN. TELF: 661 487010. E-MAIL: MH162@coajaen.org VIRGEN DE LA CAPILLA 7, 5 DE JAEN. TELF: 626 951167. E-MAIL: MH332@coajaen.org | | |