



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: CALLE PASEO DEL CHORRO S/N. TORRES, JAÉN

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRES

ARQUITECTO: RAMÓN CUENCA MONTES

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente proyecto se redacta por encargo del EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORRES, con dirección en Plaza de España, nº 1, Torres.

1.2.- DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto, es la redacción del Estudio de Detalle en el solar de propiedad municipal conocido como antiguo matadero y los terrenos colindantes, también de propiedad municipal, recogido el primero como suelo Dotacional Polivalente y sin uso asignado por planeamiento, el terreno anexo. Evidentemente, toda el área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en planeamiento.

Con el presente Estudio de Detalle y en virtud del Artículo 15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pretende localizar suelo dotacional público dentro del suelo localizado para este documento. Así mismo, se estará dentro de lo que marque el Plan General de Ordenación Urbana de Torres. Actualmente, existe un vacío urbano delante del suelo calificado como Dotacional Polivalente, de titularidad pública, que ha quedado fuera de esta calificación. Con el objetivo de eliminar estos vacíos urbanos, incorporando suelo a los usos públicos se consigue además, definir el límite entre el suelo dotacional y el acerado existente, fijando la nueva alineación, según lo recogido en el Artículo 64 del actual P.G.O.U.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torres, así mismo conforme a la ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los artículos 67 y 68 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objetivo:

- a) Localizar suelo Dotacional Público (Art. 15.1 de la LOUA)
- b) Fijar las alineaciones para este suelo.

1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación, se encuentra situada en el interior de la población, estando el suelo clasificado como urbano en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Torres. Concretamente, se sitúa en el extremo este del municipio, en el inicio del ascenso a la calle Paseo del Chorro. Se incluyen en este Estudio de Detalla, el terreno ocupado por el Antiguo Matadero Municipal y los terrenos comprendidos entre el límite del suelo anterior y la acera existente, que son de propiedad pública y por tanto susceptibles de ser adscritos como suelo dotacional público.

1.3.1-. Topografía y características morfológicas del suelo:

El área que delimitada la zona de actuación, cuenta con una superficie de 374.29 m². Parcialmente, está ocupada por el Matadero Municipal, actualmente desocupado y en estado ruinoso. No tiene número de policía, por lo que su localización se puede hacer a través de su Referencia Catastral (5721802VG5852S0001BE). El resto del suelo incorporado a este Estudio de Detalle es el situado inmediatamente en la frontal del edificio anterior, comprendiendo la franja de terreno, actualmente sin uso, entre el edificio y la acera. Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 15.2 de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Esto quiere decir que el edificio contiguo, actualmente destinado a central de Teléfonos, de propiedad privada y que comparte línea de fachada con el actual edificio, no verá alteradas las condiciones urbanísticas propias ni de su entorno, respetando en todo momento, las condiciones de accesibilidad que ahora tiene.

El solar resultante tiene forma irregular, consta de un lindero frontal a la Calle Paseo del Chorro de 21.35 metros, ligeramente curvado, ajustado al acerado existente. Los linderos laterales son, la porción de zona verde, según planeamiento, en su cara oeste y el centro de telecomunicaciones en la cara este de la actuación. El lindero trasero lo forma una zona verde, igualmente de titularidad pública.

Sintéticamente, se describen a continuación, los linderos y sus dimensiones, del solar resultante.

Su entorno es el siguiente:

Lindero Frontal:	Calle Paso del Chorro.
Lindero Trasero:	Zona Verde.
Lindero Lateral Derecho	Zona Verde.
Lindero Lateral Izquierdo:	Medianera centro de telecomunicaciones telefónica.

La topografía del terreno queda reflejada en el plano Nº 3.

1.3.2-. Usos del Suelo:

El uso de este suelo es el marcado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torres. Como ya se ha comentado, el Plan General marca como Dotacional Polivalente el suelo inscrito en el edificio existente, intentando incorporar a esta calificación el suelo incorporado restante, que como ya se ha comentado, se puede hacer a través de este instrumento.

El uso característico es Dotacional Polivalente, y la Ordenanza Reguladora es la Ordenanza 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.3.3-. Propietarios:

Las fincas que constituyen el conjunto del área de este Estudio de Detalle, dentro de la zona de actuación, son propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRES.

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PASEO DEL CHORRO S/N, TORRES, JAÉN

PROPIETARIOS	Nº FINCA	SUPERFICIE FINCA
AYUNTAMIENTO DE TORRES	5721802VG5852S0001BE	198,59 m ²
AYUNTAMIENTO DE TORRES	RESTANTE	175,80 m ²

1.3.4-. Servidumbres:

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

1.3.5-. Infraestructuras existentes:

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la calle Blas Infante y restantes fachadas y de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

1.4.- NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, es el Plan General de Ordenación Urbana de Torres, siendo sus principales características:

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 111. Ámbito y características

1. *Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso característico.*
2. *Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.*

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 112. Uso característico

1. *El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:*

DOC: *Docente*

DEP: *Deportivo*

SAN: *Sanitario*

SAS: *Social-asistencial*

CUL: *Cultural*

RG: *Religioso*

PAD: *Público-administrativo*

SU: *Servicios urbanos*

SI: *Servicios infraestructurales*

2. *En las parcelas calificadas con el código "PO"– equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.*

Artículo 113. Usos compatibles

1. *En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.*

En la parcela calificada como SAS de la antigua fábrica de aceites La Inmaculada se admiten además los usos pormenorizados del uso global terciario, así como el uso de garaje –aparcamiento, con la limitación del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad permitida.

2. *En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.*

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 114. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) *No queden medianeras al descubierto.*
- b) *Si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.*

Artículo 115. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

Artículo 116. Coeficiente de edificabilidad

1. *El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:*

- *Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.*
- *Sanitario, Social-asistencial, Cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.*

En la parcela calificada como SAS de la antigua fábrica de aceites La Inmaculada la edificabilidad máxima se establece en dos con cinco (2,5) metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

- *Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.*

2. *En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.*

CONDICIONES DE DESARROLLO QUE ESTABLECE EL PGOU DE TORRES EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES.

Artículo 64. Alineaciones y rasantes

1. *En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a pequeños reajustes de alineación que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.*

En la Plaza de España se señala en el plano TO-2 una nueva rasante que afecta a las edificaciones situadas entre el mercado de Abastos y la Casa Consistorial, con el objetivo de eliminar el patio inglés existente, ajustando la rasante de la planta baja a la existente en el resto de la plaza.

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Torres podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. *Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:*

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.*
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.*
- c) Por prolongación de alineación existente*

Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares

- 1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.*
- 2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.*

Así mismo conforme al vigente Reglamento de Planeamiento los apartados 3 y 4 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, en desarrollo del artículo 15 del Texto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecen una serie de límites a los que deben ajustarse los Estudios de Detalle respecto al planeamiento que desarrollan. Dichos límites son los siguientes:

- A-. No se podrá modificar el uso urbanístico del suelo.*
- B-. No se podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- D-. No se podrá alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o de los edificios colindantes.*

1.5.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle, pretende definir con precisión suficiente las alineaciones, la topografía y otras preexistencias físicas de estos terrenos, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona, sea una implementación adecuada de las determinaciones del actual PGOU a la morfología del terreno. Así mismo, se pretende incorporar, como uno de los fundamentos del Estudio de Detalle, suelo público indefinido en el PGOU, como suelo dotacional.

Con el mismo, se realiza el estudio de la integración de la futura edificación en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes. Se trata por tanto de definir la ocupación y las posibilidades de aprovechamiento del solar propuesto atendiendo a la normativa de aplicación.

1.6.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION.

De los datos obtenidos de la Normativa Urbanística dl PGOU de Torres, así como de la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la legislación en vigor relativo a los Reglamentos de la ley del Suelo, se ha definido el presente Estudio de Detalle, cuyos parámetros fundamentales, antes y después de este instrumento son los siguientes.

Las características de planeamiento antes de la redacción del presente Estudio de Detalle, obtenidas del Plan General de Ordenación Urbana de Torres se resumen a continuación:

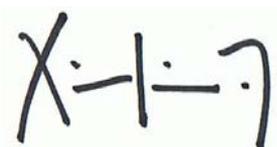
CONDICIONES URBANISTICAS		
SUPERFICIE DEL SECTOR	198,59 m ² (MATADERO) + 175.80 m ² (SIN USO)	
USO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL POLIVALENTE Y ESPACIO SIN USO ASIGNADO ASIGNACIÓN USO (Art. 112. SOCIO-ASISTENCIAL)	
ORDENANZA DE APLICACION	ORDENANZA 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	
PARÁMETROS DEL PGOU	Nº PLANTAS	SEGÚN NECESIDADES
	OCUPACION P. BAJA	LIBRE
	OCUPACION RESTO	LIBRE
	EDIFICABILIDAD	1.5

Las características de planeamiento después de la redacción del presente Estudio de detalle se resumen a continuación:

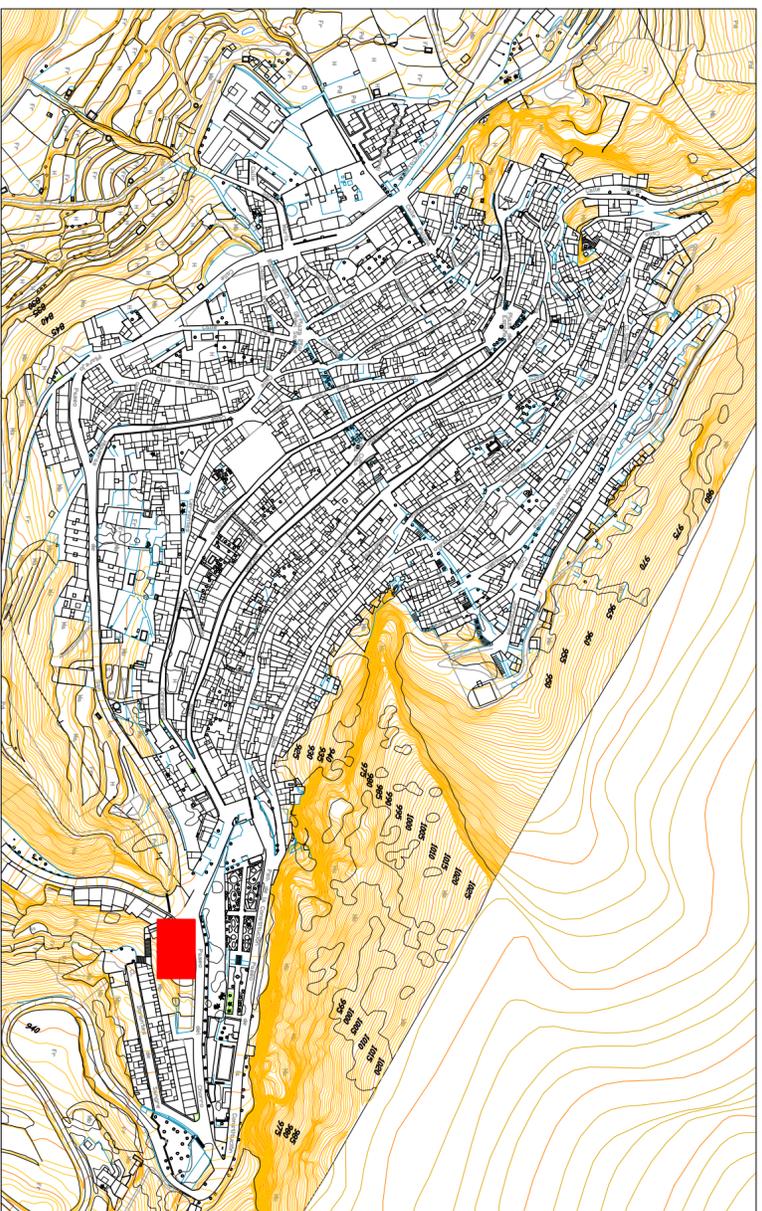
CONDICIONES URBANISTICAS		
SUPERFICIE DEL SECTOR	374.29 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL SOCIO-ASISTENCIAL	
ORDENANZA DE APLICACION	ORDENANZA 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	
PARÁMETROS DEL PGOU	Nº PLANTAS	SEGÚN NECESIDADES
	OCUPACION P. BAJA	LIBRE
	OCUPACION RESTO	LIBRE
	EDIFICABILIDAD	1.5

EN CONCLUSIÓN SE JUSTIFICA LA OCUPACIÓN FINAL DE LA PARCELA, DESTACANDO LOS PARÁMETROS EXIGIDOS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRES. ESTOS SON ALTURA MÁXIMA, EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMA. NO SE DEFINEN EL RESTO DE PARÁMETROS POR NO ESTAR INCLUIDOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, ENTENDIENDO LOS PARÁMETROS DEFINIDOS, SUFICIENTES PARA JUSTIFICAR EL ESTUDIO DE DETALLE.

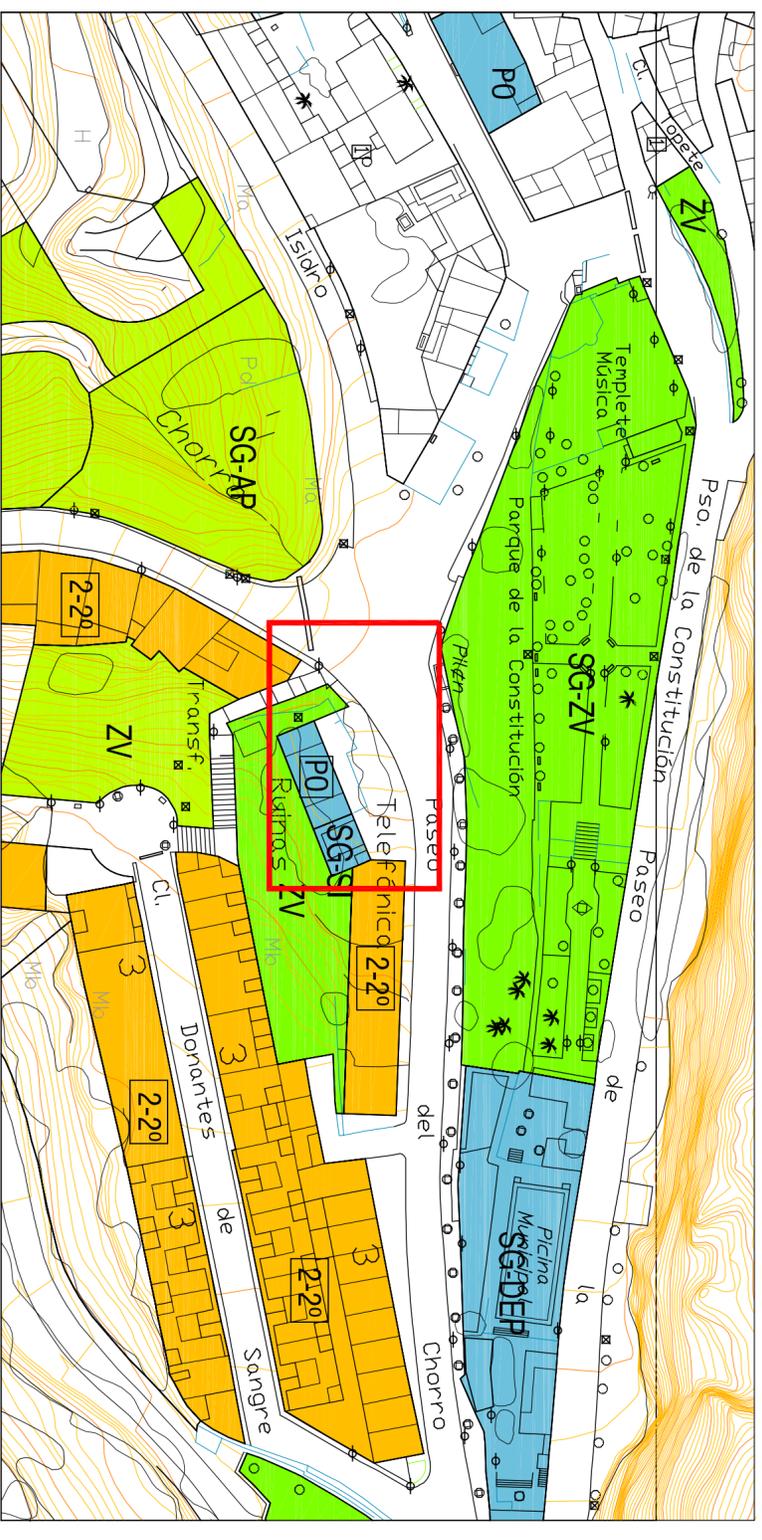
EL ARQUITECTO



Fdo.: Ramón Cuenca Montes

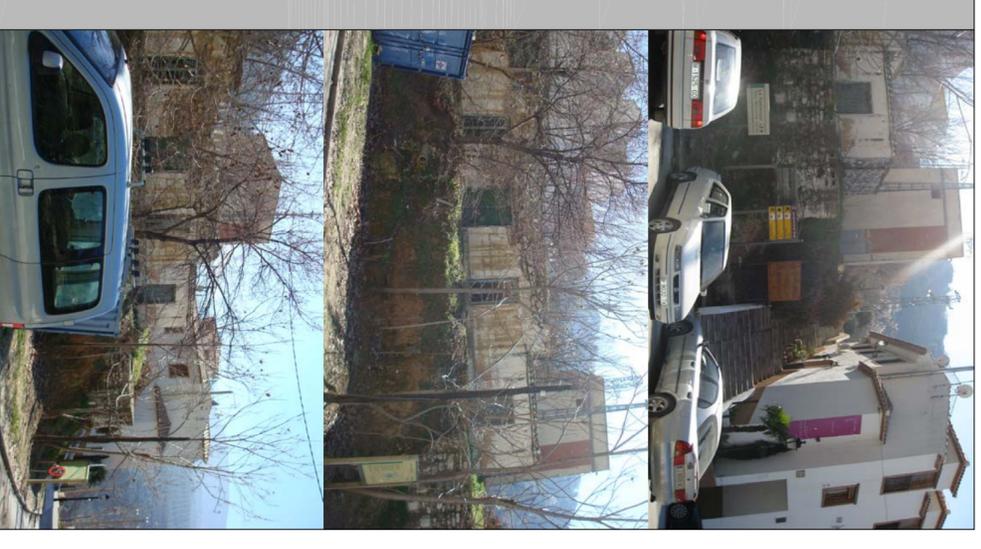
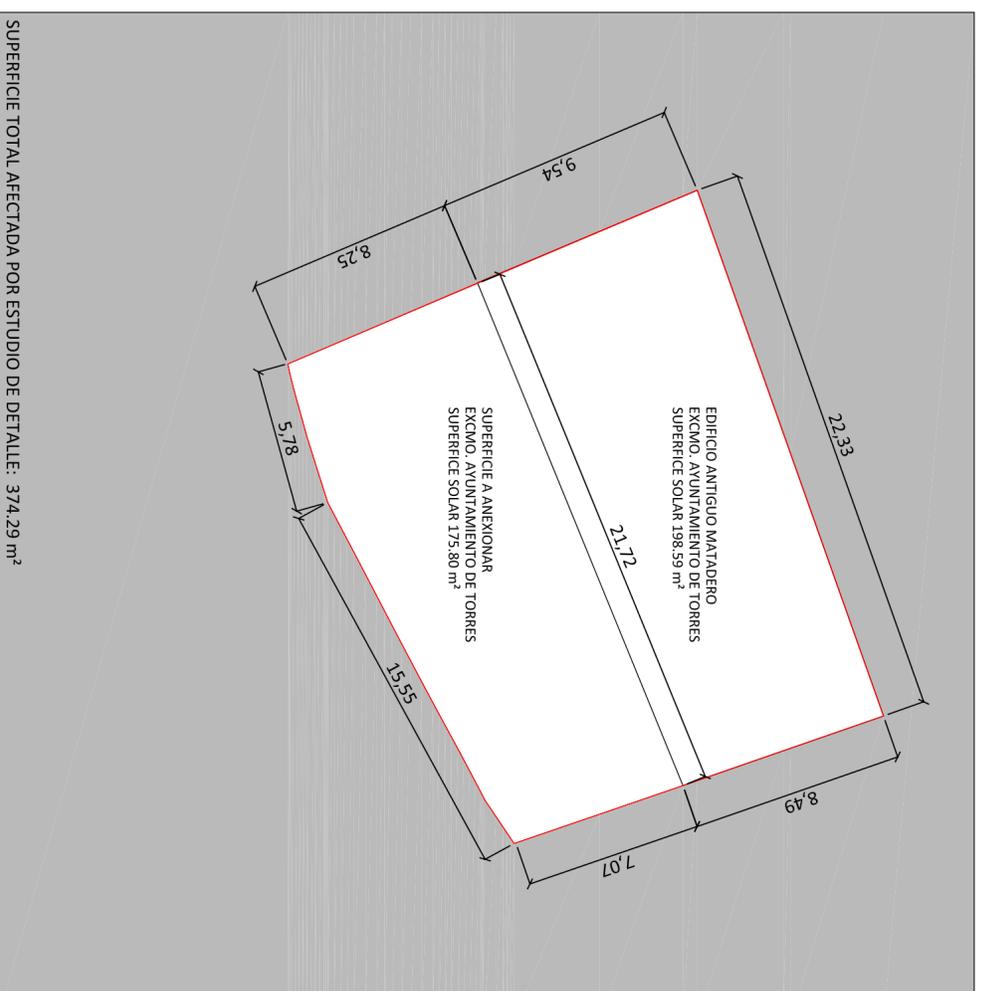
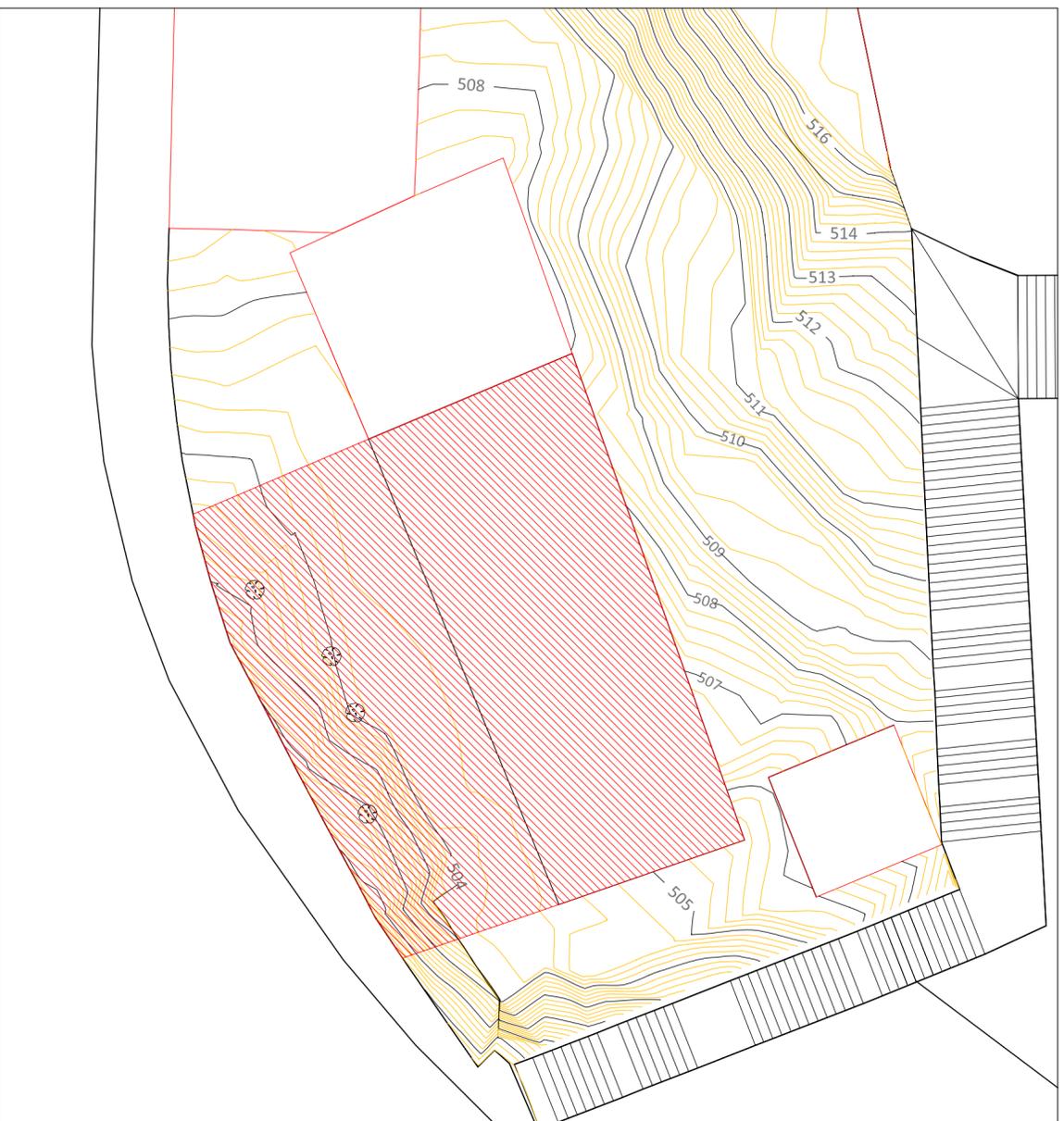


PLANTA DE SITUACIÓN E 1/4000
ZONA DE ACTUACIÓN E 1/200



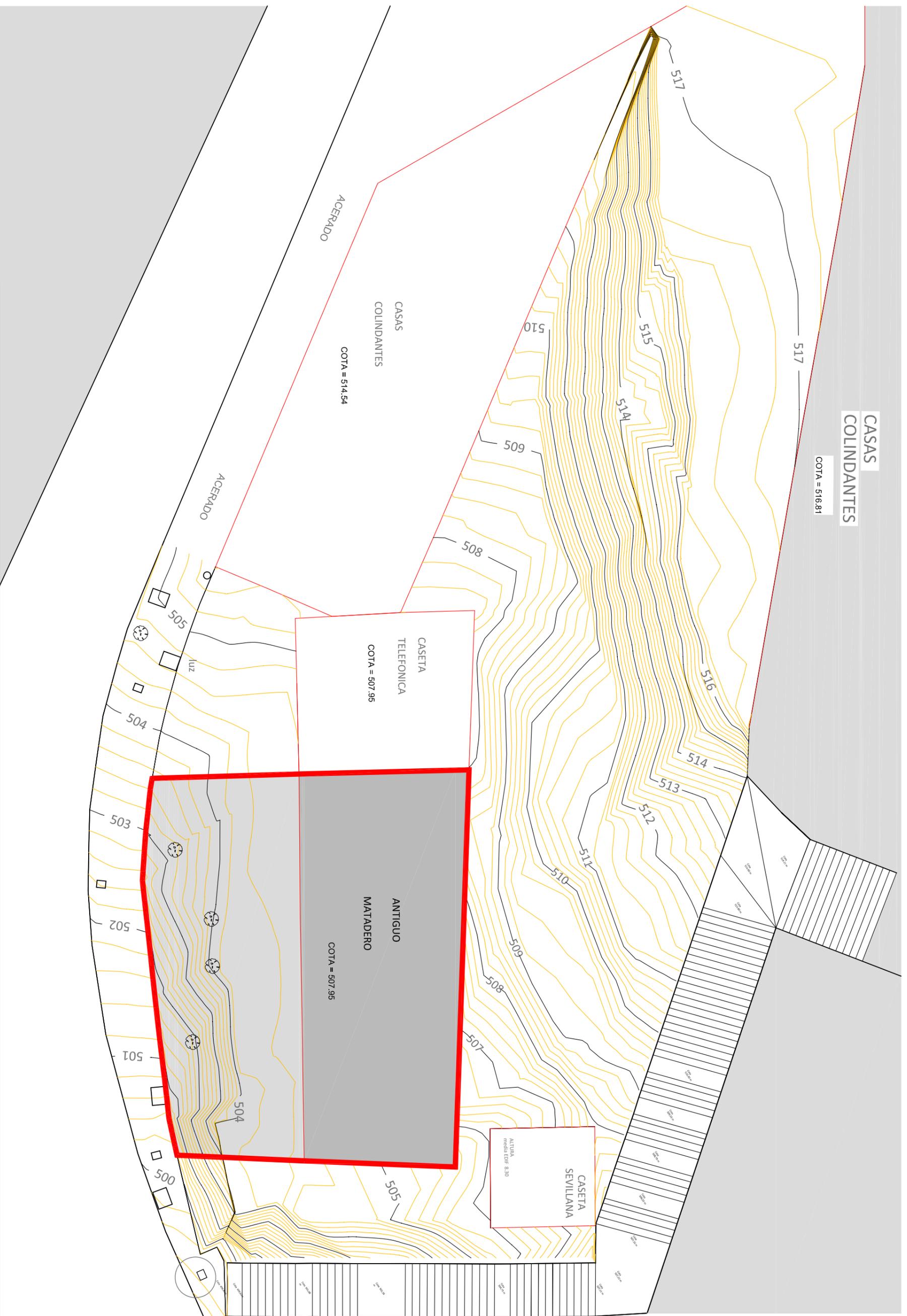
CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (PGOU DE TORRES)
ANÁLISIS DE PROPIEDAD

FOTOGRAFIA AMBIENTO DE ACTUACION



ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR ANTIGUO MATADERO. CALLE PASEO DEL CHORRO S/N, TORRES, JAÉN			
PLANO nº	DENOMINACIÓN	SUSTITUYE A:	FECHA
01	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN Y PROPIEDAD	ESCALA	OCTUBRE 2010
		AUTOR DEL ENCARGO	AVANTAMIENTO DE TORRES
		ARQUITECTO	RAMÓN CUENCA MONTES

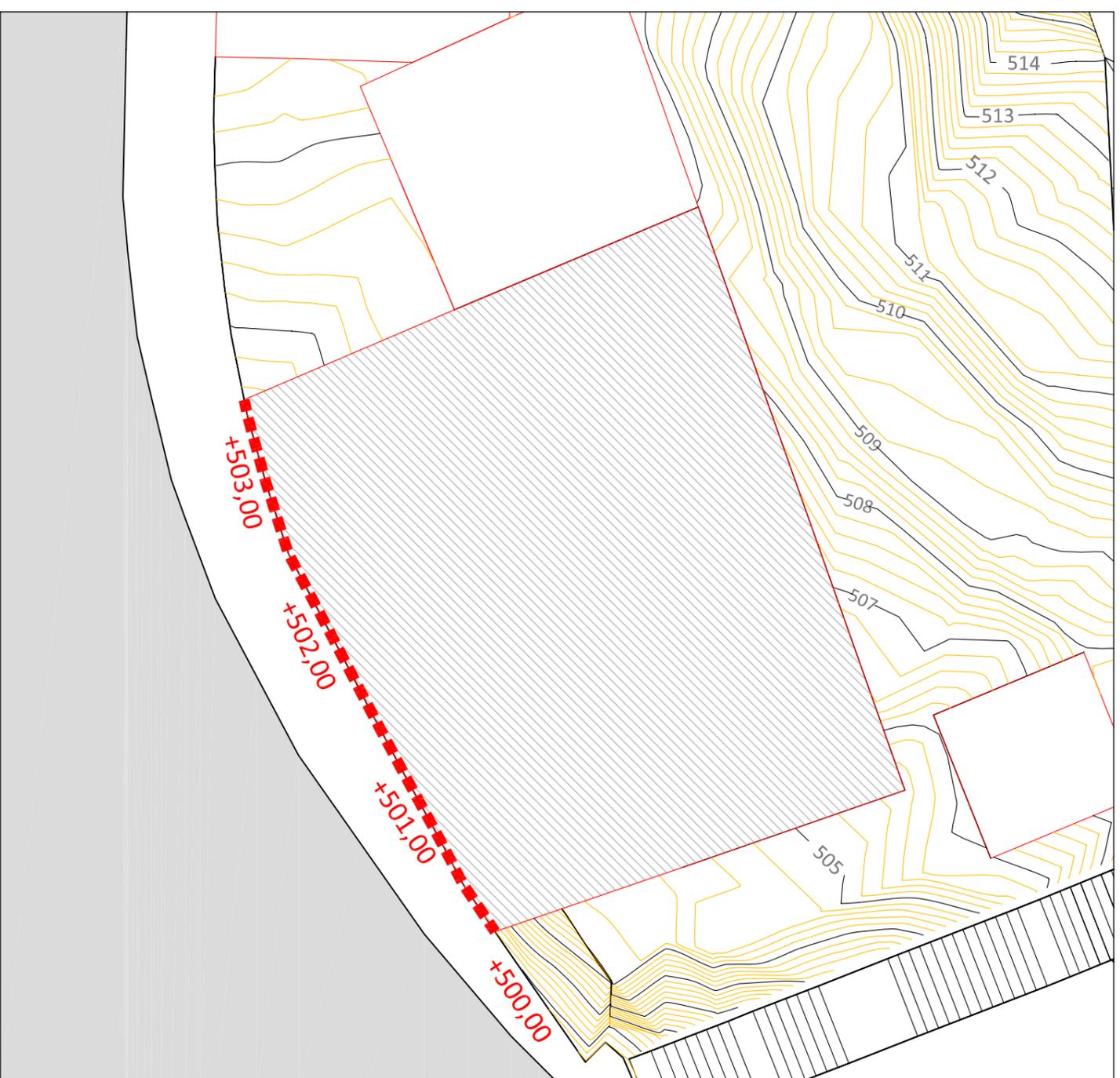
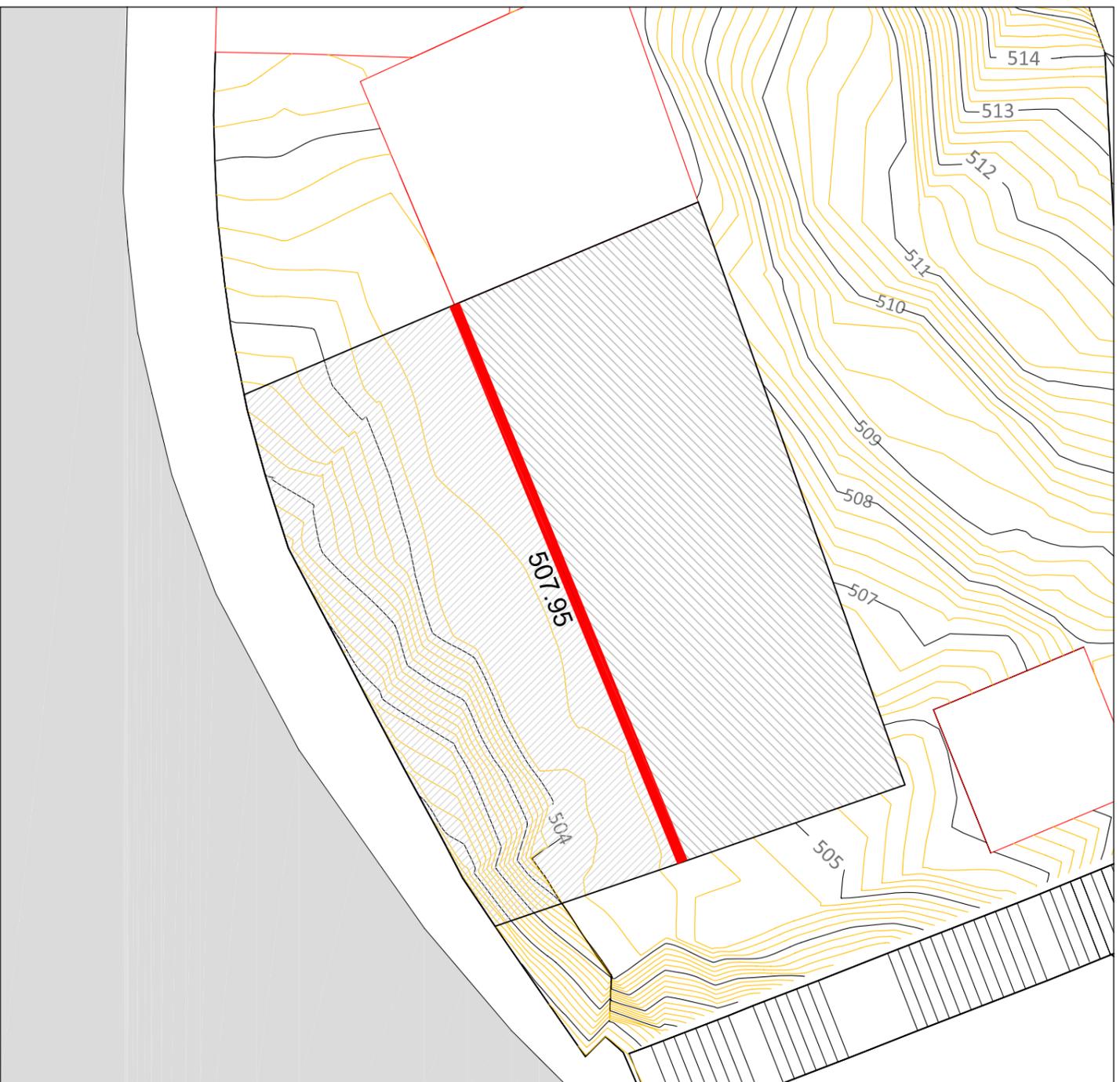




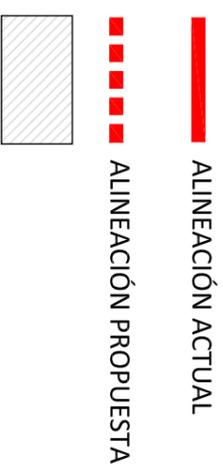
ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR ANTIGUO MATADERO. CALLE PASEO DEL CHORRO S/N, TORRES, JAÉN

PLANO nº	DENOMINACIÓN	SUSTITUYE A:	ESCALA	FECHA	AUTOR DEL ENCARGO	ARQUITECTO
02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		1/200	OCTUBRE 2010	AYUNTAMIENTO DE TORRES	RAMÓN CUENCA MONTES





CONDICIONES URBANÍSTICAS		
SUPERFICIE DEL SECTOR	198,59 m ² (MATADERO) + 175,80 m ² (SIN USO)	
USO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL, POLIVALENTE Y ESPACIO SIN USO ASIGNADO	
ORDENANZA DE APLICACION	ASIGNACION USO (Art. 112, S.O.C.O.-ASISTENCIAL)	
PARAMETROS DEL PGOU	ORDENANZA E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS	
	Nº PLANTAS	SEGUN NECESIDADES
	OCCUPACION P. BAJA	LIBRE
	OCCUPACION RESTO	LIBRE
	EDIFICABILIDAD	1,5



CONDICIONES URBANÍSTICAS		
SUPERFICIE DEL SECTOR	374,29 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL, SOCIO-ASISTENCIAL	
ORDENANZA DE APLICACION	ORDENANZA E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS	
PARAMETROS DEL PGOU	Nº PLANTAS	SEGUN NECESIDADES
	OCCUPACION P. BAJA	LIBRE
	OCCUPACION RESTO	LIBRE
	EDIFICABILIDAD	1,5

ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR ANTIGUO MATADERO. CALLE PASEO DEL CHORRO S/N, TORRES, JAÉN					
PLANO nº	DENOMINACIÓN	SUSTITUYE A:	ESCALA	FECHA	
03	ALINEACIONES Y LOCALIZACIÓN DE SUELO DOTACIONAL		1/200	OCTUBRE 2010	
		AUTOR DEL ENCARGO			
		AYUNTAMIENTO DE TORRES			
		ARQUITECTO			
					RAMÓN CUENCA MONTES