

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS UAS-4 DE C/ ELICHE DE LOS VILLARES (JAÉN)

Solicitante: Propietarios de Parcelas Afectadas.

Situación: C/ ELICHE.
Los Villares (Jaén).

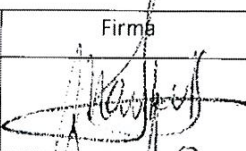
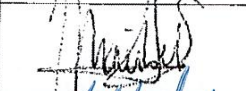



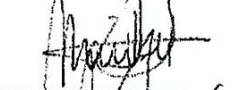
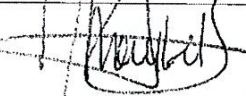
Arquitecto: D. Francisco Javier Palacios Martínez.

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		



Hoja de firmas

Referencia Catastral	Titular	Dirección Postal	Firma
7923823VH2772S	M. ^a Isabel Colmenero Gallardo	C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén	
7923824VH2772S	M. ^a Isabel Colmenero Gallardo	C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén	
7923825VH2772S	José Manuel Herrador Palacios	C/ Juan Ramón Jiménez 34.- Los Villares.	
7923826VH2772S	Juan David Fernández Ruiz	C/ Escribano Antonio de Villarreal 51.- Los Villares	
7923827VH2772S	Miguel Ángel Gutiérrez Cabrera	C/ Sierra Sur 14.- Los Villares	
7923828VH2772S	M. ^a Isabel Colmenero Gallardo	C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén	
7923829VH2772S	M. ^a Isabel Colmenero Gallardo	C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén	

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		



CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		



MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		



1.- ANTECEDENTES.

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Los Villares consiste en sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS en lo sucesivo) aprobadas definitivamente el día 21 de diciembre del año 2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con posterioridad, a fecha de 29 de julio de 2.011, se aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de estas NNSS a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (antigua Ley "LOUA").

Entre sus muchas determinaciones, en las NNSS de Los Villares se establecen las ordenanzas de edificación según se establezcan las zonificaciones correspondientes. Objeto del presente estudio de detalle es el de concretar la ordenanza concreta en una zona concreta, con las circunstancias especiales que se detallarán en el presente documento, afectando única y exclusivamente a las 7 parcelas situadas en el margen este de la calle Eliche, calificadas como urbano residencial con la ordenanza zonal de *Unifamiliar Aislada Grado 4º (U.A.S.-4)* por las vigentes NNSS. Estas parcelas presentan fachada a dos vías, por un lado, a la ya mencionada C/ Eliche y por otra parte, y con una diferencia de cotas entre viarios de unos cinco metros de altura media, con la travesía de la Antigua Carretera a Martos.



La parcelación existente procede de la reparcelación que se aprobó en su día dentro del *Plan Especial de Reforma Interior en el Área Sita entre Avda. de La Paz, Ctra. de Martos y Callejón del Egido en Los Villares (Jaén)*.

Cumplíndose con las determinaciones previamente establecidas por el planeamiento general, la ordenanza de aplicación a las parcelas resultantes objeto del presente estudio de detalle, la ordenanza de aplicación a las mismas sería la de U.A.S.-4, Unifamiliar Aislada grado 4º.

La diferencia de cotas entre ambos frentes de cada parcela a viario público es de unos cinco metros aproximadamente, por lo tanto, durante las obras de urbanización se realizó un muro de

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07</p> <p style="text-align: center;"><small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small></p>	<p>ENTRADA: 2024427 Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1</p>
---	--	---

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



contención de hormigón armado y dos metros de altura media a lo largo del frente de la manzana y que discurre en línea con la fachada a la antigua Ctra. de Martos.



Vista de las parcelas afectadas desde C/ Eliche.



Vista de las parcelas afectadas desde C/ Eliche.

La ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 4º de las vigentes NN.SS. de Los Villares es la siguiente:

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

X.3.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos Nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Corresponde a urbanizaciones que han sido desarrolladas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias mediante instrumentos de planeamiento cuyas determinaciones se recogen en los distintos grados de la ordenanza, así como las previstas en estas Normas.
3. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.3.2. Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar aislada o pareada.

X.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo:
- Industrial en categoría I y situación A.
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja.
 - Oficinas.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.3.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen seis (6) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos nº.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º a continuación del símbolo UAS correspondiente a la Ordenanza.

X.3.5. Condiciones de la parcela

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
- Grado 1º: quince (15) metros.
 - Grado 2º: catorce (14) metros.
 - Grado 3º: catorce (14) metros.
 - Grado 4º: doce y cincuenta (12,50) metros.
 - Grado 5º: doce y cincuenta (12,50) metros.
 - Grado 6º: doce y cincuenta (12,50) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
- Grado 1º: mil (1000) metros cuadrados.
 - Grado 2º: quinientos (500) metros cuadrados.
 - Grado 3º: seiscientos (600) metros cuadrados.
 - Grado 4º: trescientos (300) metros cuadrados.
 - Grado 5º: trescientos(300) metros cuadrados.
 - Grado 6º: trescientos (300) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.3.6. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación quedará retranqueada con relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:
- Grado 1º: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.
 - Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
 - Grado 3º: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.
 - Grado 4º: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



- Grado 5º: Se establece un retranqueo mínimo de doce (12) metros a la Ctra 3221.
 - Grado 6º: Se establece un retranqueo mínimo de doce (12) metros a la Ctra 3221.
2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero, será:
 - Todos los Grados: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros con apertura de huecos y de uno con cinco (1,5) sin apertura de huecos.
 - Los retranqueos existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas y que no cumplan con los mínimos exigidos en los puntos anteriores, se entenderán fuera de orden.
 3. En todos los grados podrá adosarse a una medianería un cuerpo destinado a garaje con una superficie construida máxima de cincuenta (50) metros cuadrados y una altura máxima de tres (3) metros.
 4. Edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.
 - a) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
 5. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas.

X.3.7. Ocupación máxima de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:
 - Grado 1º: veinticinco por ciento (25%)
 - Grado 2º: veinticinco por ciento (30%)
 - Grado 3º: veinticinco por ciento (25%)
 - Grado 4º: treinta por ciento (30%)
 - Grado 5º: cuarenta por ciento (40%)
 - Grado 6º: treinta por ciento (30%)
2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

X.3.8. Coeficiente de edificabilidad y techo máximo edificable

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3º: cero con cuarenta (0,40) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 4º: cero con cincuenta y cinco (0,55) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 5º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 6º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino, y siempre que se sitúen sobre rasante.

X.3.9. Altura de la edificación

1. En todos los grados la altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B + 1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a uno (1,00) metro sobre la rasante de la acera en el punto medio de la edificación.
2. La altura máxima de pisos para cualquiera de los grados será:
 - a) En planta baja: tres con treinta (3,30) metros.
 - b) En planta piso: tres (3) metros.
 - c) En Parcelas con pendiente del terreno natural superior al 25%, la altura máxima, incluida la cubierta, se ejecutará bajo un plano paralelo al terreno natural de nueve (9) metros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



X.3.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

Así mismo, y con respecto a los cerramientos exteriores (vallado de parcela) de edificación aislada, el artículo VIII.4.14.4 de las vigentes NNSS de Los Villares establece:

VIII.4.14. Cerramientos en edificación abierta o aislada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de uno sesenta (1.60) metros.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) **Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.**
 - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante o respecto a la propia parcela, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

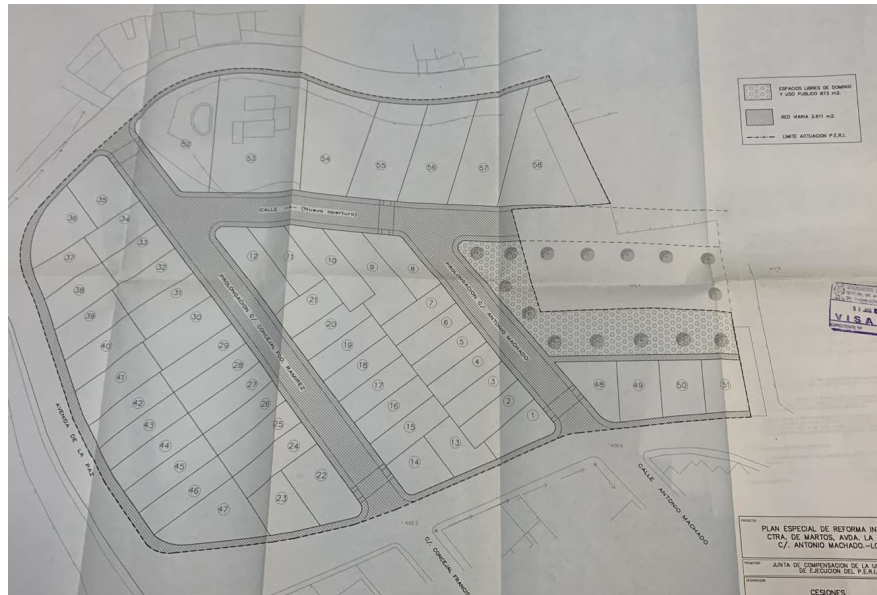
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		



2.- NECESIDAD DE FORMULAR ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

En el caso concreto que nos ocupa, las siete parcelas de *Unifamiliar Aislada* que componen la manzana de estudio, se encuentran prácticamente obligadas a fijar su fachada en C/ Eliche debido a las siguientes circunstancias:

- La diferencia entre las cotas de los viarios públicos a los que dan fachada, de cinco metros de altura y en algunos casos incluso más, provocaría que, de fijar su fachada en la antigua Ctra. de Martos, gran parte de las plantas superiores de las viviendas se tendrían que situar bajo la rasante del terreno superior y con acceso desde C/ Eliche.
- En las fachadas situadas en antigua carretera de Martos no existen acometidas a los servicios e infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y saneamiento, por lo que, de formalizarse en este frente las fachadas de las futuras edificaciones, o bien se deberían ejecutar nuevas acometidas o bien se debería acometer a las mismas situadas en la calle superior (C/ Eliche) con los consecuentes problemas técnicos y de gestión que esto acarrearía, especialmente en cuanto a las acometidas a saneamiento. Es, por tanto, que en el Plan Especial de Reforma Interior (año 1.999) en el Área sita entre Avda. de La Paz, Ctra. de Martos y Callejón del Egido en Los Villares, únicamente se adopta como viario la actual C/ Eliche (antiguo Callejón del Egido) con respecto al cual ordenar y reparcelar la manzana de unifamiliar aislada, objeto del presente documento.



CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07</p>	<p>ENTRADA: 2024427</p>
	<p>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</p>	<p>Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1</p>



- El hecho de que el tramo de la antigua Ctra. Martos forme parte de la principal arteria oeste de circunvalación del municipio origina un constante tráfico de vehículos en esta zona, por lo que colocar siete accesos a garajes en este punto curvado del viario supondría incrementar el riesgo de la circulación de tráfico rodado y los consiguientes atascos.
- La escasa altura del muro de contención situado en Ctra. de Martos y el talud existente en las parcelas hace que se produzcan desprendimientos de piedras y tierra y, en ocasiones llegan hasta la propia calzada ocasionando peligro para transeúntes y circulación rodada.

Es, por tanto, que lo recomendable y viable resulta fijar las fachadas de estas viviendas a la calle Eliche, situada en la parte superior de las mismas, donde el tráfico rodado es mucho más restringido, donde se pueden garantizar el acceso con seguridad y el acceso y acometidas a las infraestructuras urbanas, dejando el resto de parcela para zonas ajardinas y espacios al aire libre.

No obstante, aproximadamente 1/3 de las propiedades se encuentran afectadas por el talud natural existente que discurre desde el tercio posterior de las propiedades hasta la coronación del muro de contención de 2 m de altura que discurre paralelo a la antigua Ctra. de Martos, por lo que, en aplicación de la ordenanza zonal anteriormente descrita (U.A.S.-4), y en aplicación del artículo VIII.4.14.4.b. de las mismas NNSS, la totalidad del muro que se podría levantar serían 3 m para contención y nivelación y, a continuación 1,60 m de vallado de parcela, haciendo un total de 4,60 m.



Este talud de terreno produce, por tanto, que las parcelas existentes no sean “aprovechables” en su totalidad lo que justifica la necesidad de la redacción del presente estudio de detalle.

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		



3.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las consideraciones citadas en el apartado anterior justifican la necesidad de redactar y tramitar el presente estudio de detalle, que afectará únicamente a las parcelas de referencia, y que se formula de acuerdo a lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA en lo sucesivo) y en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA en lo sucesivo).

Según el artículo 94.1 del Reglamento de la LISTA, *"...los estudios de detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos del suelo urbano."*

SOLUCIÓN PLANTEADA.

Es, por tanto, y teniendo en consideración las necesidades y problemáticas planteadas apartado anterior, que se plantee como oportuno proponer en este ámbito:

1.- Elevar el muro de contención hasta una altura máxima de 5,00 metros sobre la rasante de la antigua carretera de Matos, lo que permitirá alcanzar la cota de nivelación de la C/Eliche. De este modo se evitan los desprendimientos y se pueden aprovechar las parcelas en su totalidad. Se cumpliría en todo momento con lo estipulado en las vigentes NNSS, debiéndose tratar este nuevo cerramiento como una fachada más de la edificación en cuanto a composición, acabados y materiales.

2.- Como elemento de cierre y protección de la plataforma que se crearía serán admisibles cerramientos diáfanos y/o pantallas vegetales de hasta 2 m. de altura máxima sobre el elemento de contención, no admitiéndose paramentos ciegos que incrementen estéticamente el muro de nivelación.

El presente estudio de detalle cumple con lo establecido en el artículo 94.2 del Reglamento General de la LISTA en tanto que el ámbito a que se refiere no modifica el uso residencial del suelo, no altera la edificabilidad ni el número de viviendas, no incrementa, por tanto, el aprovechamiento urbanístico y tampoco afecta negativamente a dotaciones comunitarias ni a otros ámbitos del entorno.

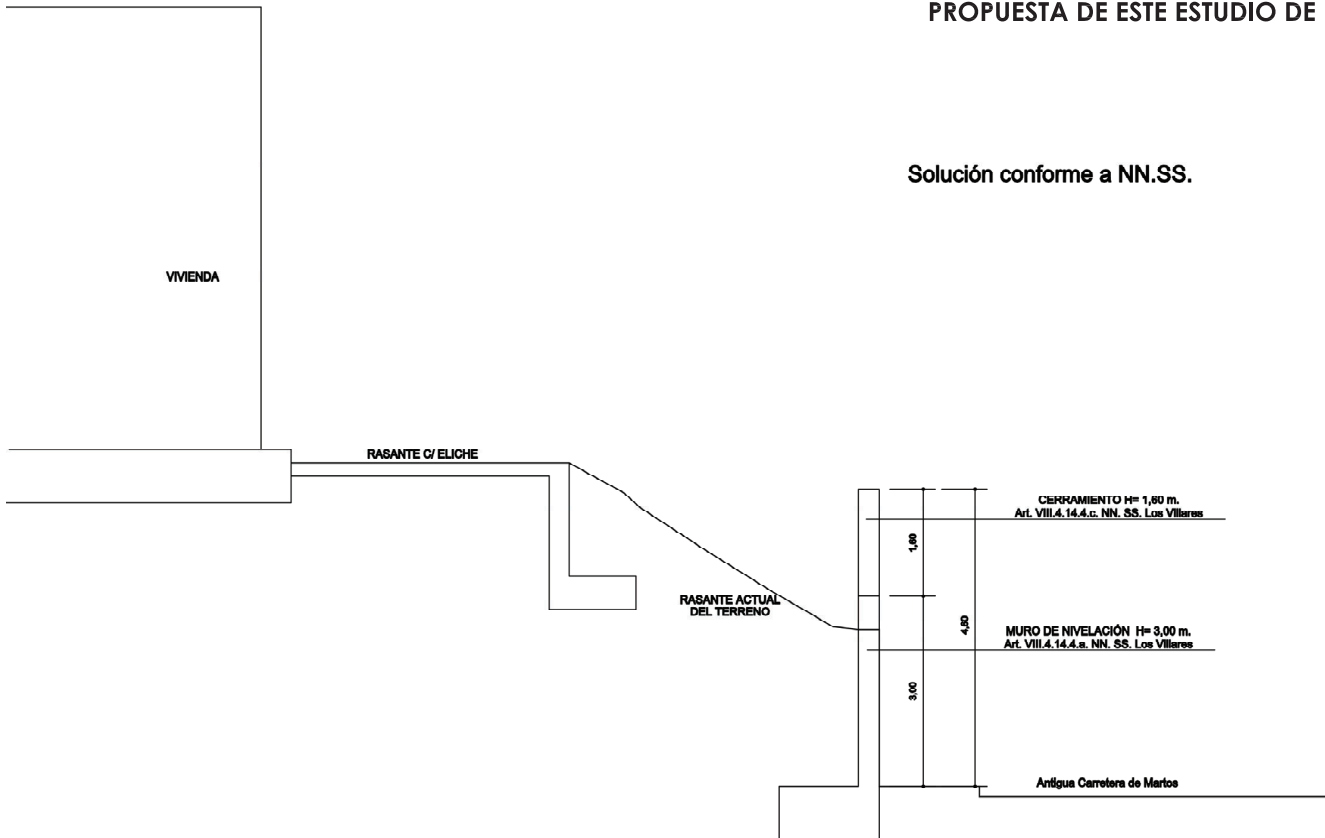
Así mismo, este estudio de detalle no sustituye a ningún instrumento que establezca la ordenación detallada de ámbitos sujetos a transformación urbanística, cumpliéndose así lo estipulado en el artículo 94.3 del Reglamento General de la LISTA.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [RR.ĐD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		

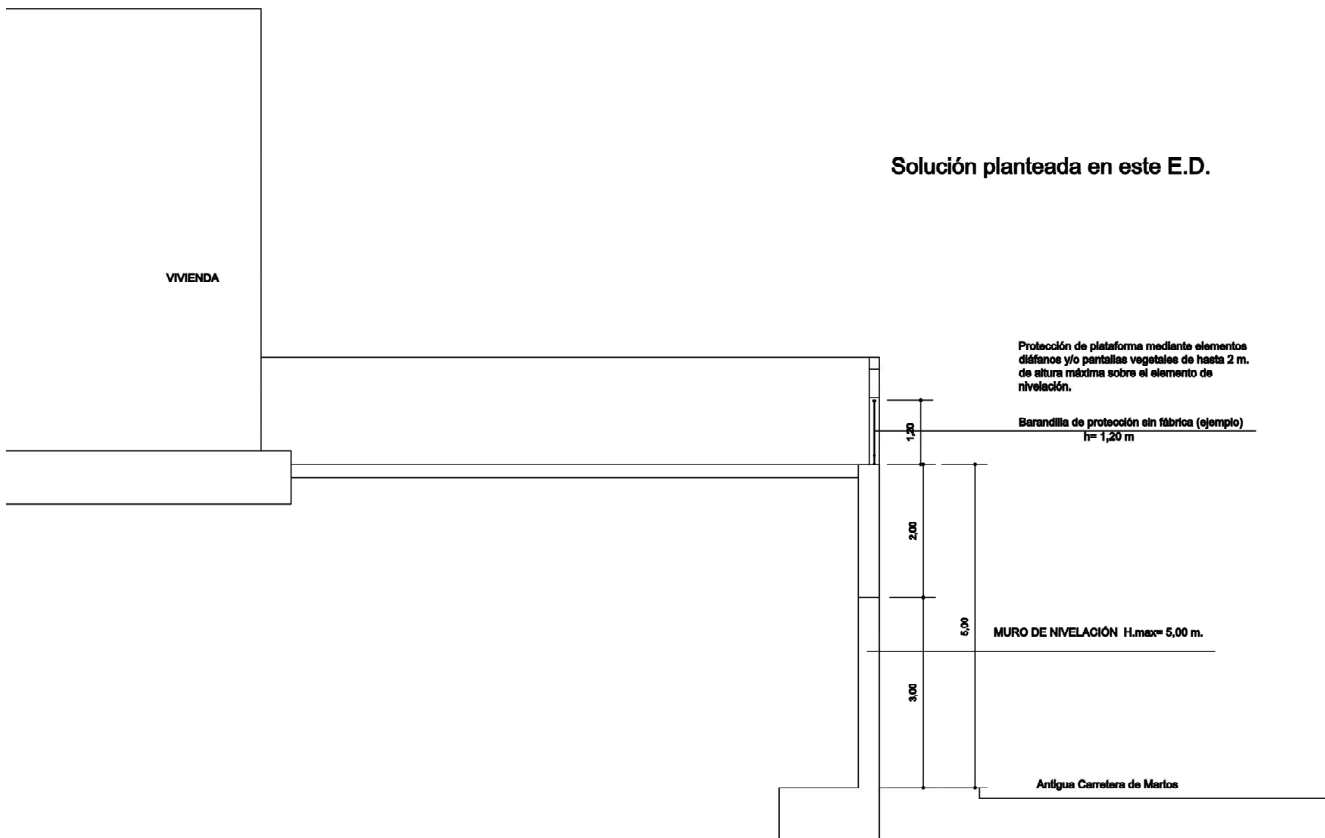
CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



Solución conforme a NN.SS.



Solución planteada en este E.D.



CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		



4.- RESUMEN EJECUTIVO.

4.1.- Resumen de objetivos

Se formula este Estudio de Detalle al amparo del artículo 94.1 del Reglamento General de la LISTA que, evidentemente, no establece determinaciones sobre las materias vedadas en el apartado 2 del mismo artículo. No se modifica el uso residencial del suelo, no se altera la edificabilidad, no se incrementa el número de viviendas ni el aprovechamiento urbanístico y tampoco afecta negativamente a las dotaciones comunitarias ni otros ámbitos del entorno.

Este Estudio de Detalle carece de condicionantes y objetivos ambientales, limitándose únicamente a matizar concretar las condiciones de altura de muros de nivelación y de cerramiento de parcelas en un ámbito concreto de las NNSS. No obstante, para las posteriores obras de edificación y uso se tendrán en cuenta estos aspectos en los términos marcados por el planeamiento general y la legislación ambiental vigente.

4.2.- Contraste entre la ordenación de las NNSS y del Estudio de Detalle.

La comparación gráfica entre la solución que se obtiene, en este caso concreto, en aplicación de las vigentes NNSS y las concreciones que se plantean en el presente documento pueden apreciarse en los esquemas de sección de las páginas anteriores, así como en el documento “planos” anexo a la presente memoria. No obstante, y como se ha indicado con anterioridad, las propuestas recogidas en el presente documento no afectan a la ordenación pormenorizada que establece el instrumento de planeamiento general, así como tampoco afectan a la edificabilidad, número de viviendas, equipamientos comunitarios ni viario público.

4.3.- Ámbitos en los que el estudio de detalle altera la ordenación vigente.

El ámbito a que se refiere este documento no altera las previsiones establecidas por el planeamiento superior vigente más allá de los aspectos admitidos para este instrumento de ordenación complementario en el citado artículo 94 del Reglamento General de la LISTA.

4.4.- Suspensión de la ordenación vigente y plazos de la misma.

La tramitación y aprobación, si resultara procedente, del presente estudio de detalle no conlleva la suspensión de licencias y/o aprobaciones de planes y proyectos en ningún ámbito fuera de los límites del área directamente afectada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



5.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La tramitación y aprobación del estudio de detalle corresponde al ayuntamiento, que lo hará de oficio. El expediente se tramitará con arreglo a las normas generales los artículos 102 y siguientes del Reglamento General de la LISTA y teniendo en cuenta las siguientes particularidades citadas en el artículo 112.1 del citado reglamento:

- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública o, para el caso del Estudio de Detalle, a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
- b) Se someterá a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y, durante ese trámite, se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

6.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Según la información obrante en la sede electrónica del catastro, las propiedades incluidas en el ámbito de aplicación de este estudio de detalle corresponden a las siguientes referencias catastrales:

- 7923823VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923824VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923825VH2772S.- José Manuel Herrador Palacios.- C/ Juan Ramón Jiménez 34.- Los Villares.
- 7923826VH2772S.- Juan David Fernández Ruiz.- C/ Escribano Antonio de Villarreal 51.- Los Villares.
- 7923827VH2772S.- Miguel Ángel Gutiérrez Cabrera.- C/ Sierra Sur 14.- Los Villares
- 7923828VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923829VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén

7.- DOCUMENTACIÓN.

Los contenidos de este estudio de detalle son los indicados en el artículo 94.4 del Reglamento General de la LISTA y han sido incluidos en los dos siguientes documentos:

Documento número 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN Y de ORDENACIÓN

- 1.- Antecedentes
- 2.- Necesidad de formular este estudio de detalle
- 3.- Alcance y justificación del estudio de detalle
- 4.- Resumen ejecutivo
- 5.- Tramitación del estudio de detalle
- 6.- Relación de propietarios afectados.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [RR.ĐD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)</small>		

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2



7.- Documentación.

8.- Conclusión.

Documento número 2: CARTOGRAFÍA

Plano de información. – Situación y delimitación del área afectada.

Plano de información. – Estructura de la propiedad.

Plano de información. – Topografía.

Plano de proyecto. – Solución planteada en el presente documento.

8.- CONCLUSIÓN.

Teniendo en consideración lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe estima que el presente estudio de detalle, que se destina a concretar las alturas de los muros de nivelación y cerramiento en el ámbito descrito del suelo urbano del municipio de Los Villares, queda debidamente detallado y justificado para ser elevado a las autoridades competentes para su tramitación y, si procede para su posterior aprobación.

Los Villares, a 12 de enero de 2024

Firmado digitalmente por
PALACIOS MARTINEZ
FRANCISCO JAVIER -
26030742D

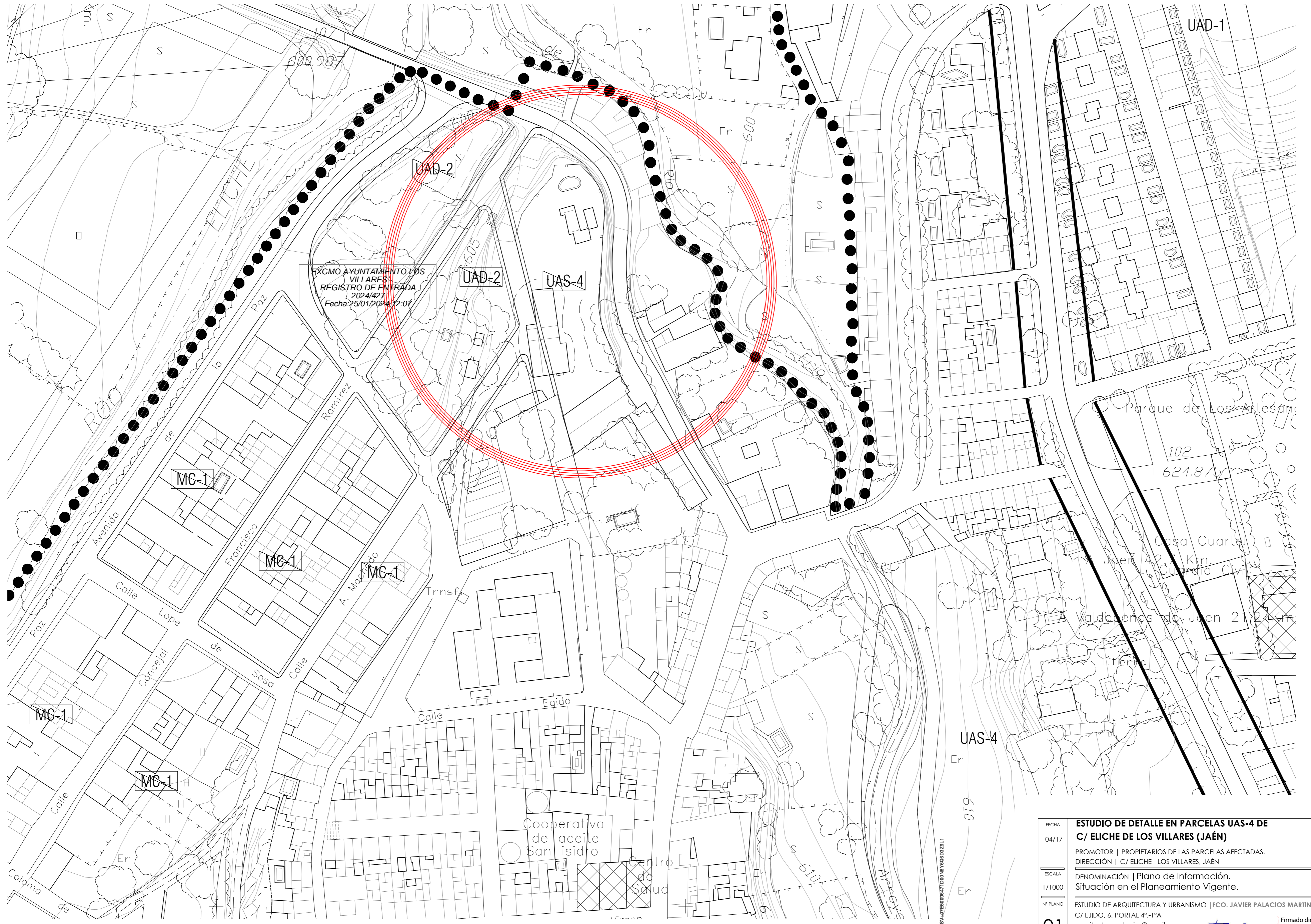
Francisco Javier Palacios Martínez

arquitecto

CSV: 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471C00Q5Z6R9J9M5V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 2024427
	FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024 AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES(P2309900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/01/2024 12:07:33 [-RR.ĐĐ.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07	Fecha: 25/01/2024 Hora: 12:07 Und. reg:1
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(411426)		





EXCMO AYUNTAMIENTO LOS VILLARES
 REGISTRO DE ENTRADA
 2024/427
 Fecha: 25/01/2024 12:07

FECHA
04/17

ESCALA
1/1000

Nº PLANO
01

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS UAS-4 DE C/ ELICHE DE LOS VILLARES (JAÉN)
 PROMOTOR | PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS.
 DIRECCIÓN | C/ ELICHE - LOS VILLARES, JAÉN

DENOMINACIÓN | Plano de Información.
 Situación en el Planeamiento Vigente.

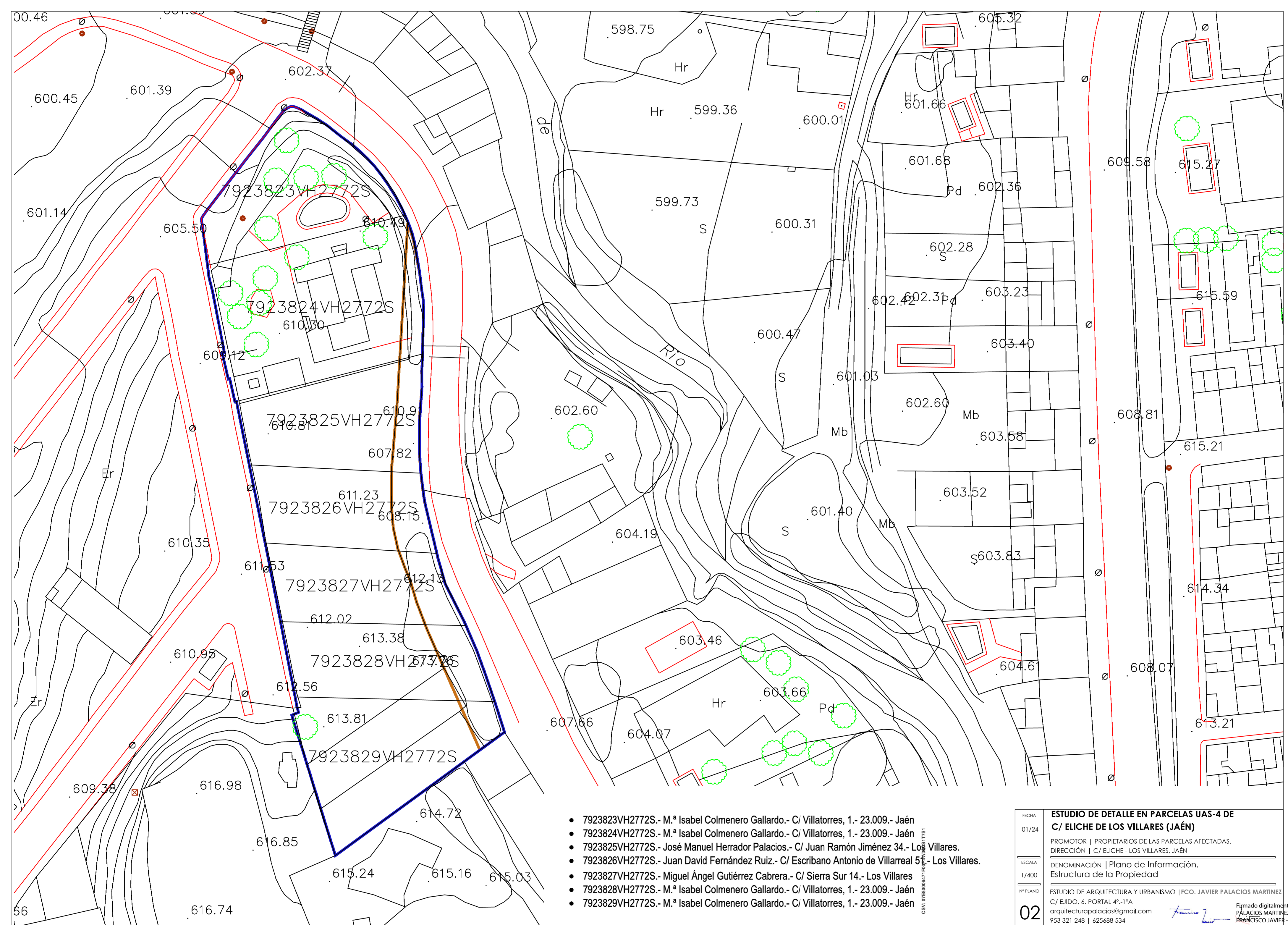
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO | FCO. JAVIER PALACIOS MARTINEZ
 C/ EJIDO, 6. PORTAL 4º-1ºA
 arquitecturapalacios@gmail.com
 953 321 248 | 625688 534

Firmado digitalmente por
 PALACIOS MARTINEZ
 FRANCISCO JAVIER -
 26030742D

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80006471D00N8Y6Q6D3Z9L1 en la Sede Electrónica de la Entidad	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO JAVIER PALACIOS MARTINEZ - 25/01/2024</p> <p>AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (IP230900E-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES)-AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES - 25/01/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública-C=ES - 25/01/2024 12:07:52</p> <p>[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1 2024 427 - 25/01/2024 12:07</p> <p>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(41427)</p>	<p>ENTRADA: 2024427</p> <p>Fecha: 25/01/2024</p> <p>Hora: 12:07</p> <p>Und. reg:1</p>
--	---	--



CS\UPE80006471D00N8Y6Q6D3Z9L1



- 7923823VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923824VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923825VH2772S.- José Manuel Herrador Palacios.- C/ Juan Ramón Jiménez 34.- Los Villares.
- 7923826VH2772S.- Juan David Fernández Ruiz.- C/ Escribano Antonio de Villarreal 5.- Los Villares.
- 7923827VH2772S.- Miguel Ángel Gutiérrez Cabrera.- C/ Sierra Sur 14.- Los Villares
- 7923828VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén
- 7923829VH2772S.- M.ª Isabel Colmenero Gallardo.- C/ Villatorres, 1.- 23.009.- Jaén

FECHA	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS UAS-4 DE C/ ELICHE DE LOS VILLARES (JAÉN)
01/24	PROMOTOR PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS. DIRECCIÓN C/ ELICHE - LOS VILLARES, JAÉN
ESCALA	DENOMINACIÓN Plano de Información. Estructura de la Propiedad
1/400	
Nº PLANO	ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO FCO. JAVIER PALACIOS MARTINEZ
02	C/ EJIDO, 6. PORTAL 4º.-1ª arquitecturapalacios@gmail.com 953 321 248 625688 534
	Firmado digitalmente por PALACIOS MARTINEZ FRANCISCO JAVIER - 26030742D

CSV: 07EB0006471F0000000517851

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS UAS-4 DE C/ EUCHE DE LOS VILLARES (JAÉN)

PROMOTOR | PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

DIRECCIÓN | C/ EUCHE - LOS VILLARES, JAÉN

DENOMINACIÓN | Plano de Información.

Topografía Actual

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO | FCO. JAVIER PALACIOS MARTINEZ

C/ EJIDO, 6. PORTAL 4º.-1ª

arquitecturapalacios@gmail.com

953 321 248 | 625688 534

03

FECHA

01/24

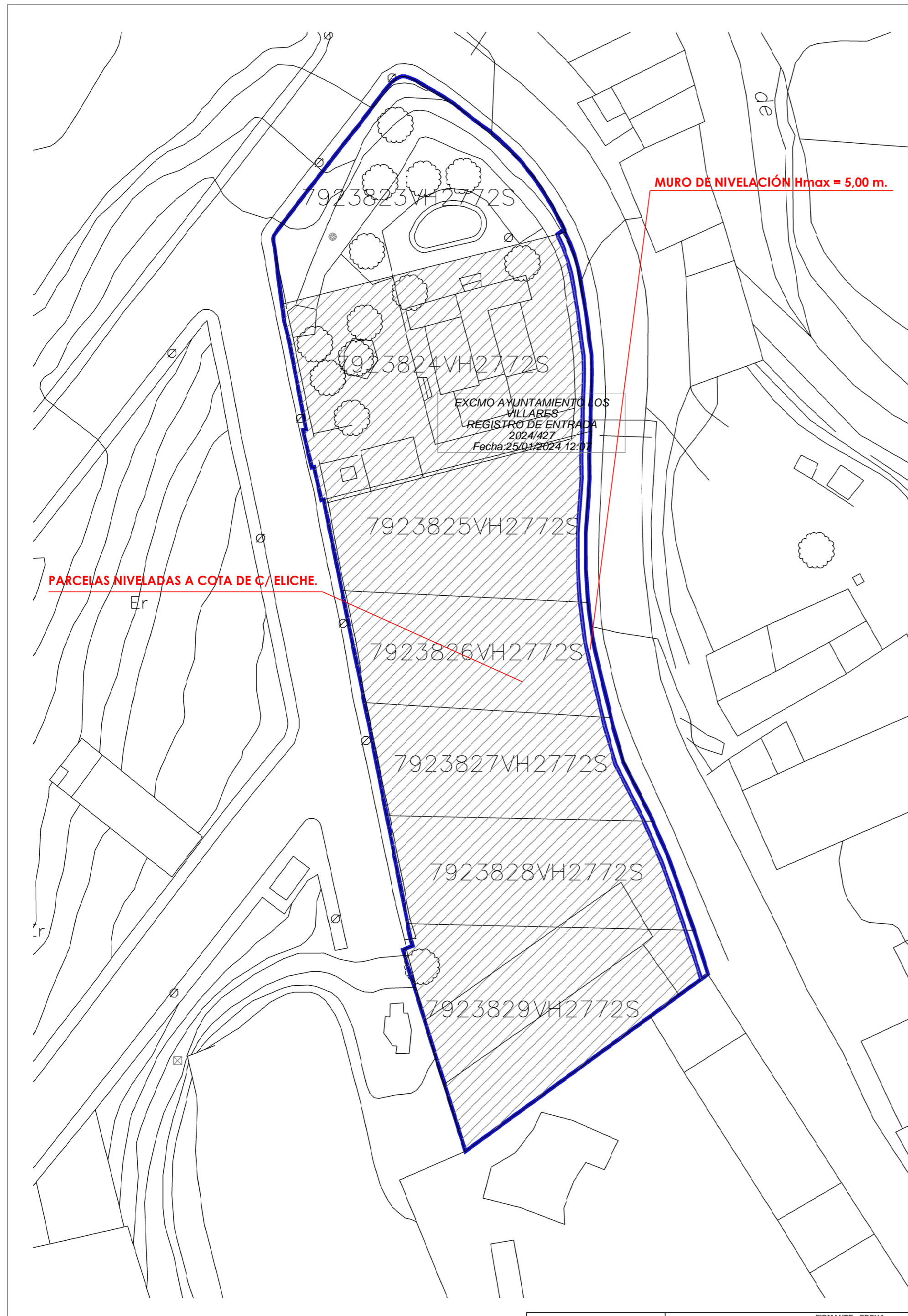
ESCALA

1/300

Nº PLANO

ZONA ATALUZADA PARA ENRASAR CON C/ EUCHE





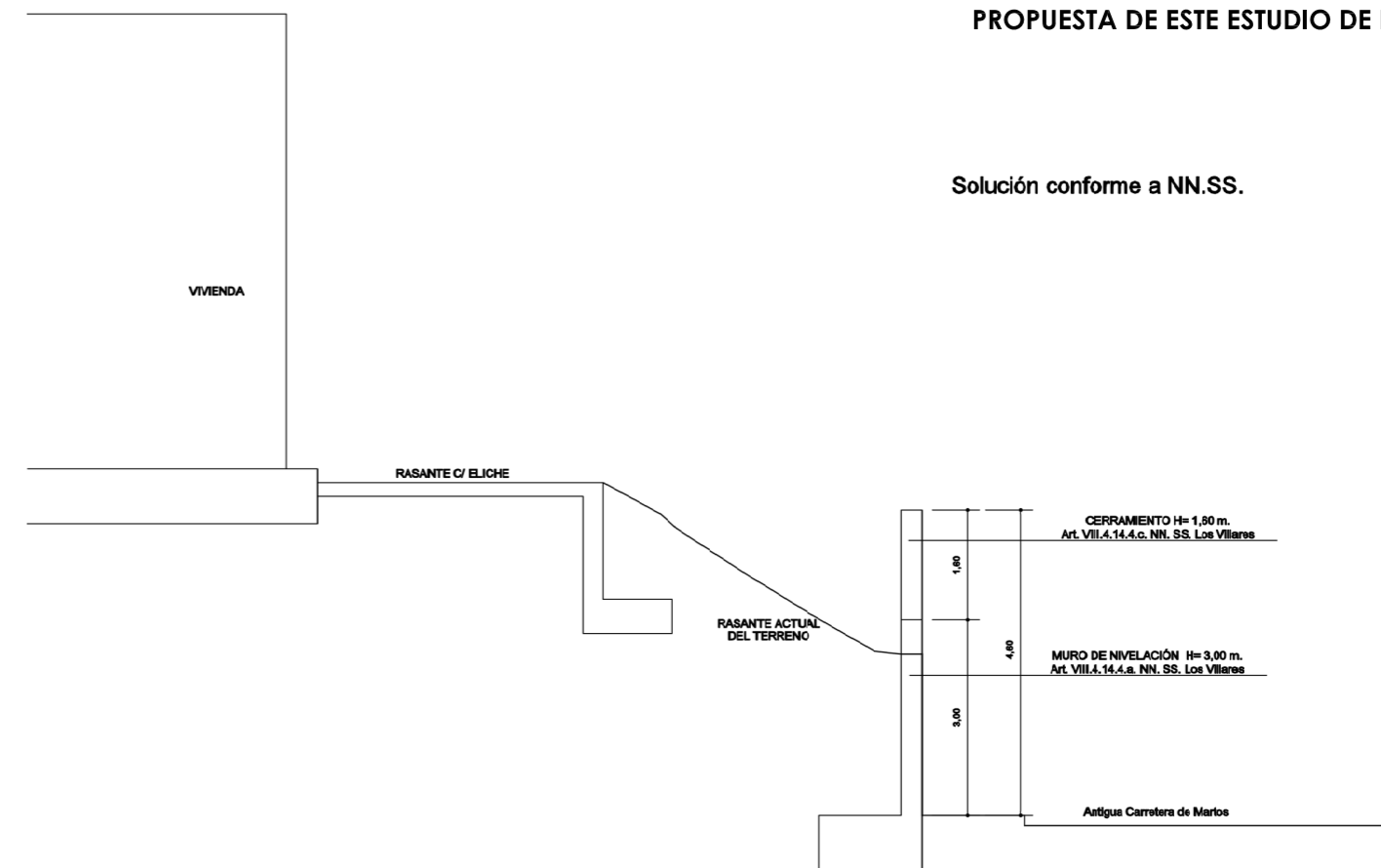
EXCMO AYUNTAMIENTO LOS VILLARES
REGISTRO DE ENTRADA
2024/427
Fecha: 25/01/2024 12:07

MURO DE NIVELACIÓN Hmax = 5,00 m.

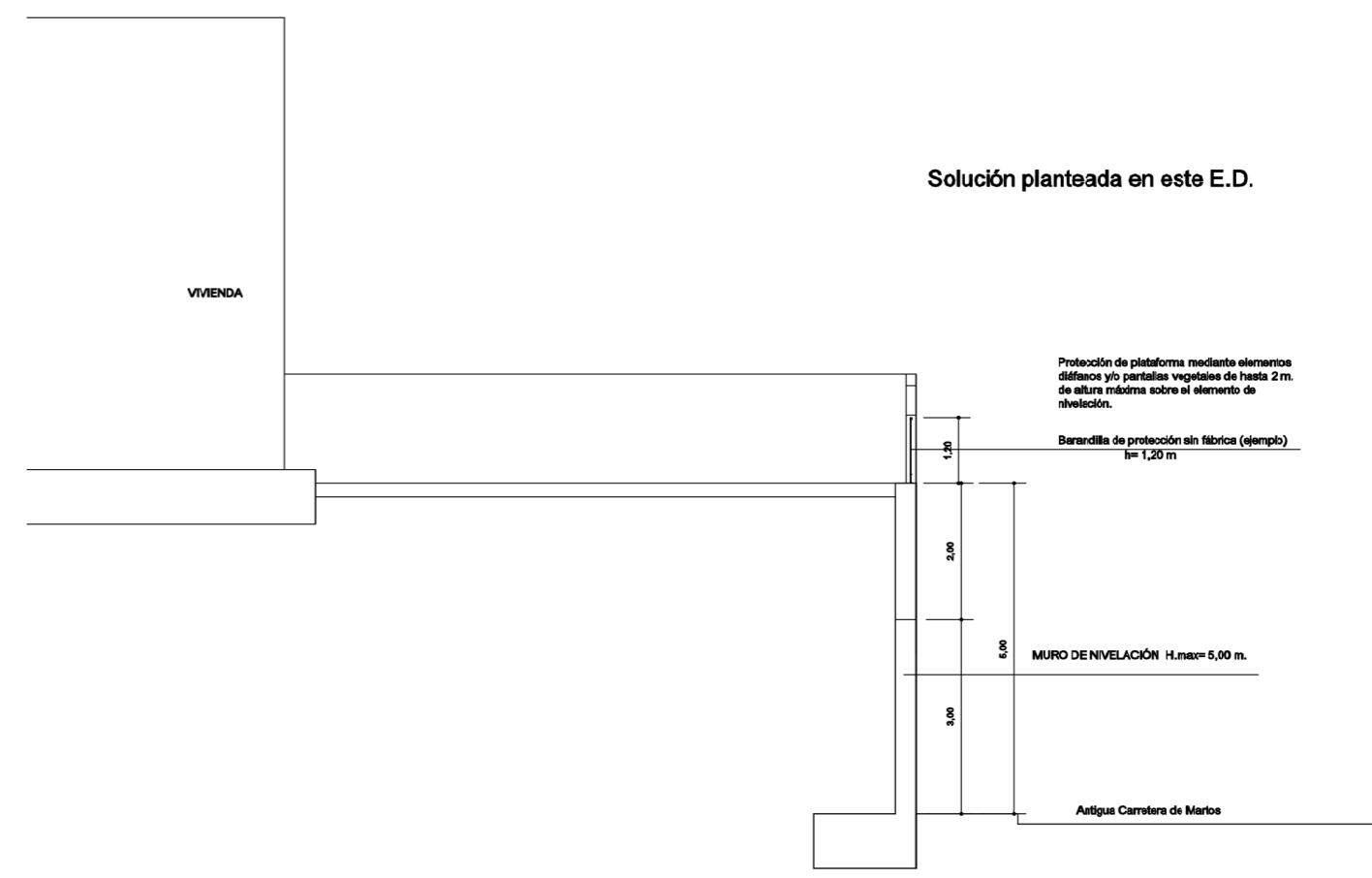
PARCELAS NIVELADAS A COTA DE C/ ELICHE.

PROPUESTA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

Solución conforme a NN.SS.



Solución planteada en este E.D.



FECHA: 01/24

ESCALA: 1/400

Nº PLANO: 04

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS UAS-4 DE C/ ELICHE DE LOS VILLARES (JAÉN)

PROMOTOR | PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS.
DIRECCIÓN | C/ ELICHE - LOS VILLARES, JAÉN

DENOMINACIÓN | Plano de Ordenación.
Propuesta del Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO | FCO. JAVIER PALACIOS MARTINEZ
C/ EJIDO, 6. PORTAL 4º.-1ª
arquitecturapalacios@gmail.com
953 321 248 | 625688 534

Firmado digitalmente por PALACIOS MARTINEZ FRANCISCO JAVIER - 26030742D



CSV: 07E80006471E00J1X6P3W7M2B1