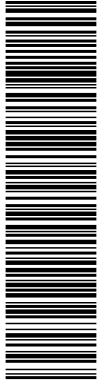


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: E.D. Anexo cartografia georreferenciada		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: S3CY7-81NVR-AU9BT Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:29 Página 1 de 7	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1571148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC30D4FA1D2C228BD45A9F3F8E5EE7DEC05D86BD3D19F0BC51A398B71F28A60D31B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AFA41CD0DC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.loja.bicloud.es/portal/noEsatica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

ESTUDIO DE DETALLE

Reajuste de alineaciones en C/ Pino y C/ Jazmín
Ventorros de San José

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA

ARQUITECTOS: FRANCISCO JESÚS BOHÓRQUEZ MUÑOZ

OCTUBRE 2025

DOCUMENTO Otros: E.D. Anexo cartografia georreferenciada	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: S3CY7-81NVR-AU9BT Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:29 Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

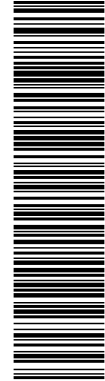
Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

ANEXO CARTOGRAFÍA GEORREFERENCIADA ESTADO ACTUAL

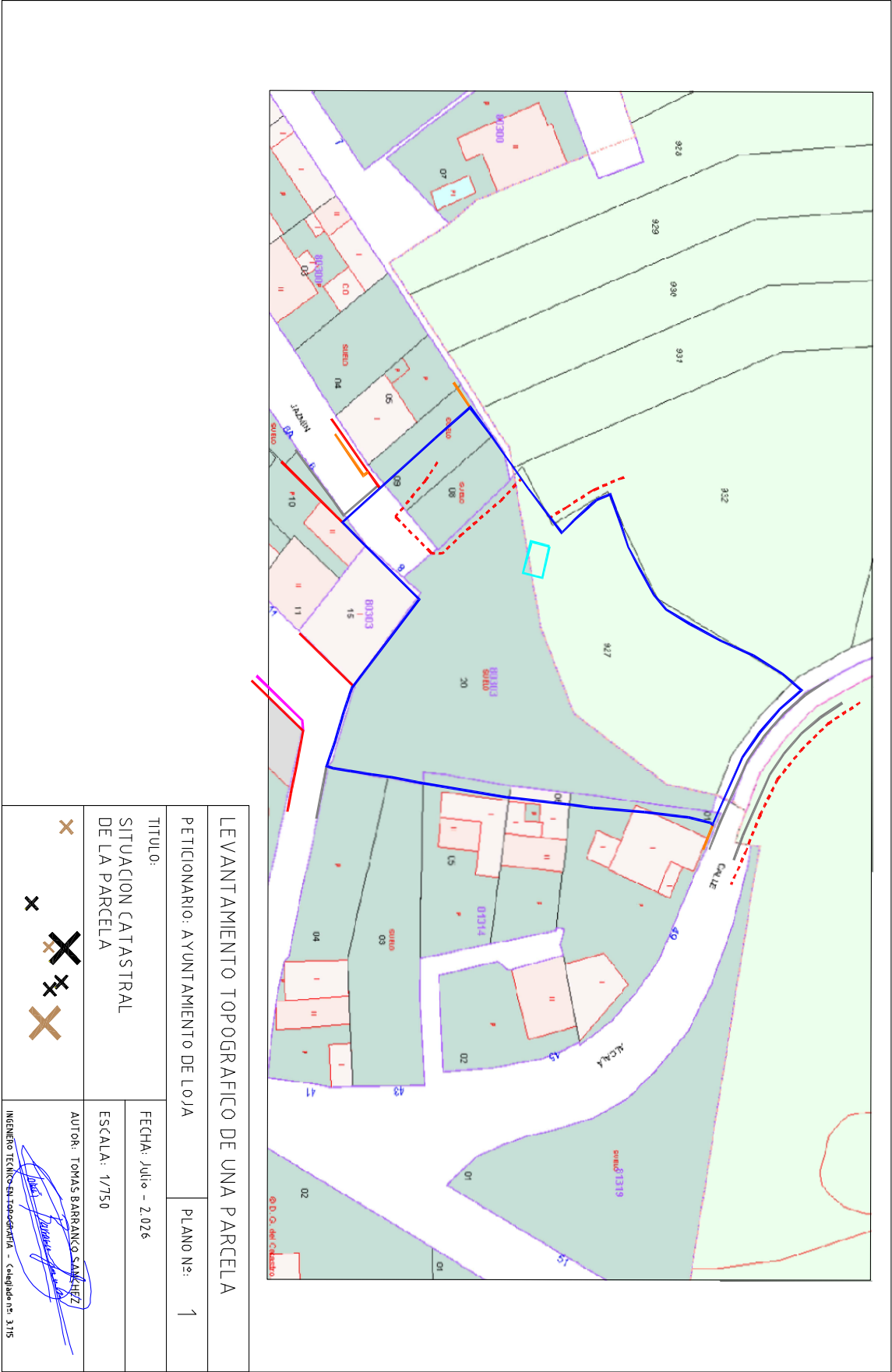
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: I571148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC30D4FA1D2C228BD45A9F3F8E5EE7DEC05D86BD3D19F0BC51A398B71F28A60D31B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AFA41CD0DC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica0ja.bicloud.es/portal/noEsatica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: E.D. Anexo cartografía georreferenciada		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: S3CY7-81NVR-AU9BT Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:29 Página 3 de 7	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

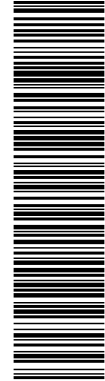
Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



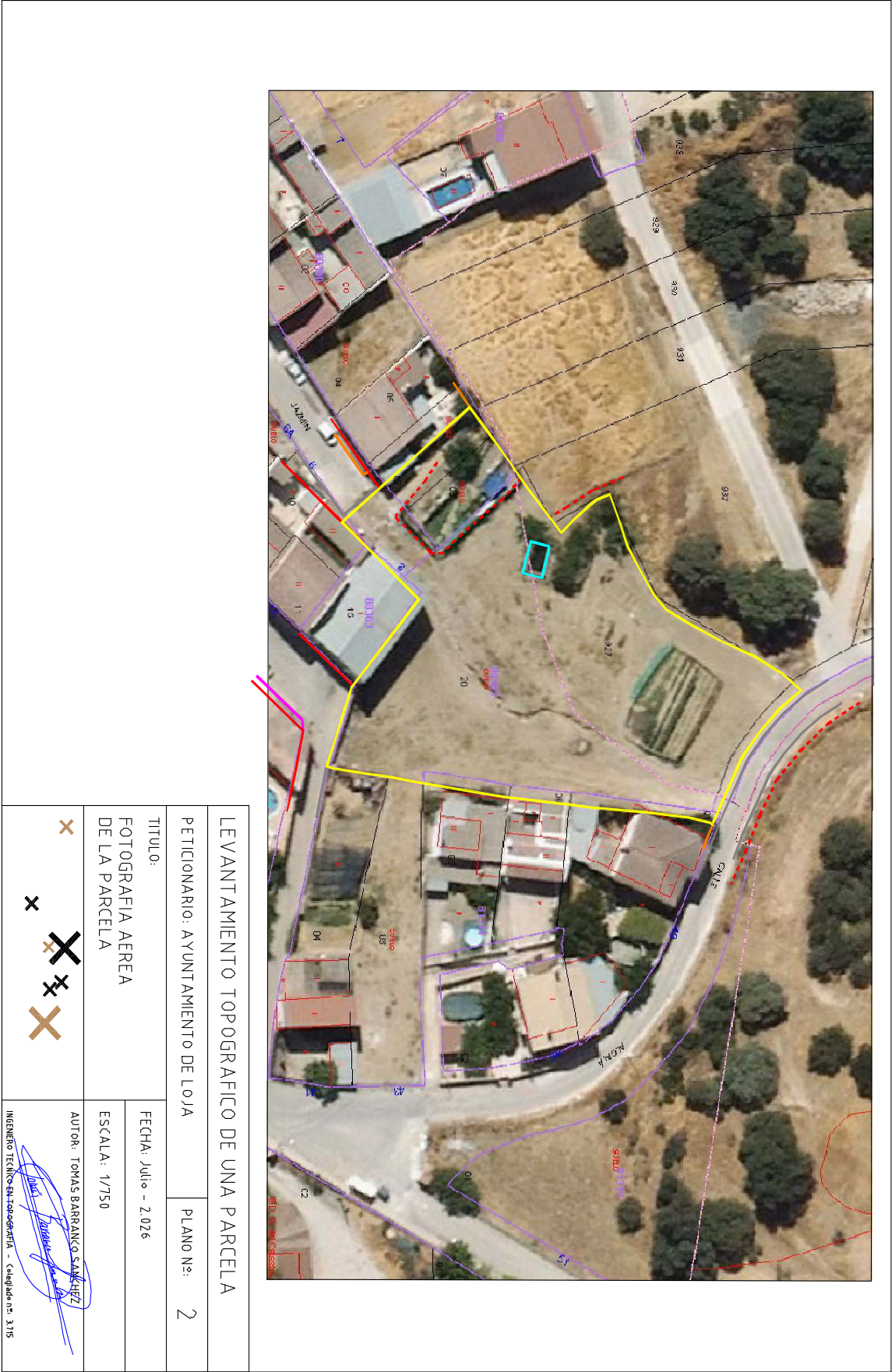
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: J5711148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC30D4F1D2C22BBD45AF3F85EE7DEC05D68BD3D1D19F0BC511A398B71F28A60D31B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AF41CDDC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.bajocloud.es/portal/noEstalica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1



Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

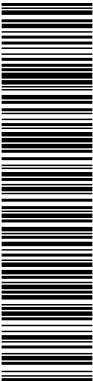


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: J5711148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC30D4F1D2C22BBD45A9F3F8E5E7DEC05D6BBD3D1D19F0BC511A398B71F28A60D31B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AFA41CDDC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.bajocloud.es/portal/verificadoc?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

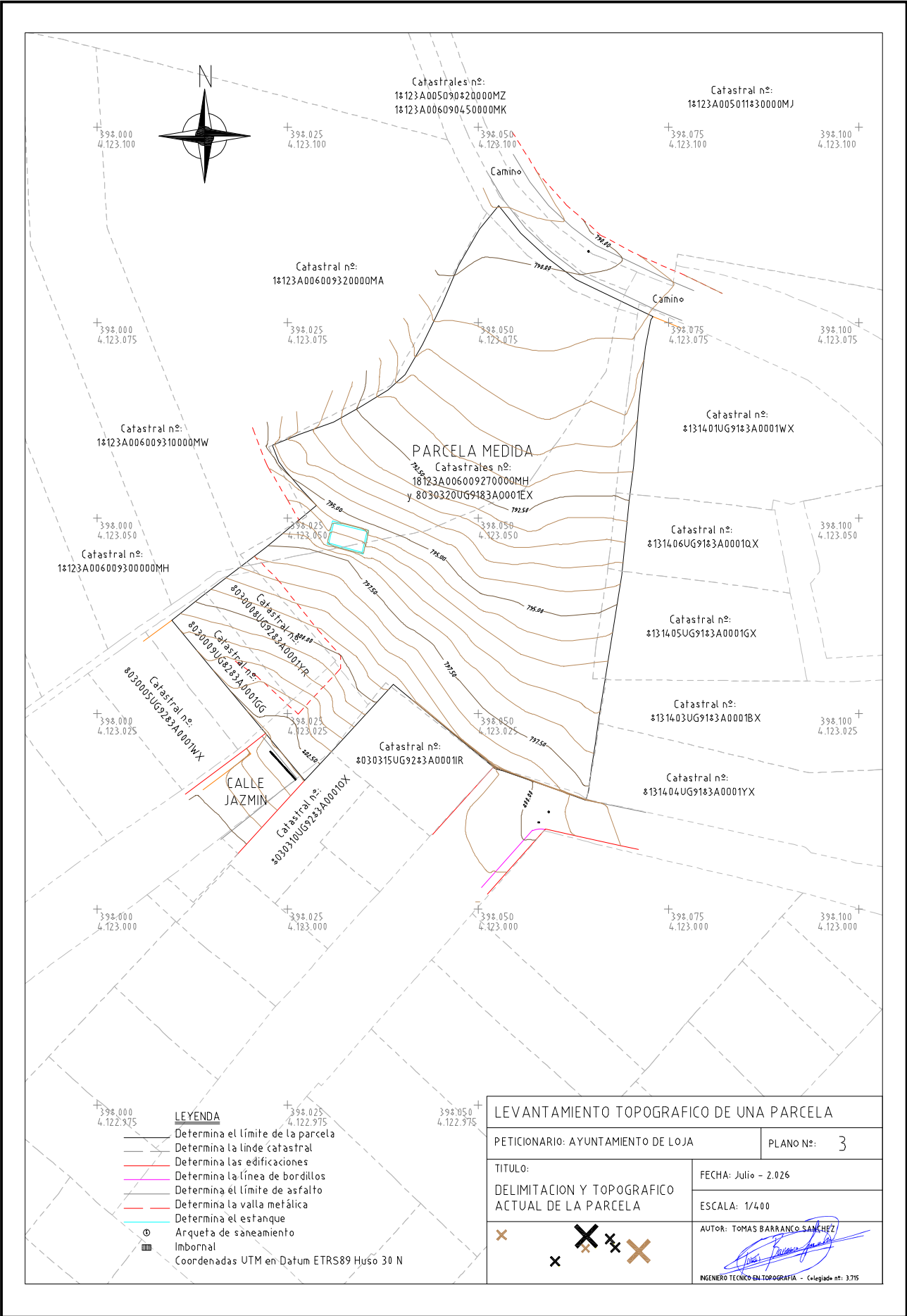


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: E.D. Anexo cartografía georreferenciada		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: S3CY7-81NVR-AU9BT Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:29 Página 5 de 7	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

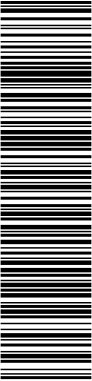


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: J5711148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC3D04F1A2C22BBD45A9F3F8EE5E7DEC05D66BD3D1D19F0BC511A398B71F28A6D031B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AFA41CDDC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.bjcloud.es/portal/verificadoc?id=1&idioma=1



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: E.D. Anexo cartografia georreferenciada		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: S3CY7-81NVR-AU9BT Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:29 Página 6 de 7	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

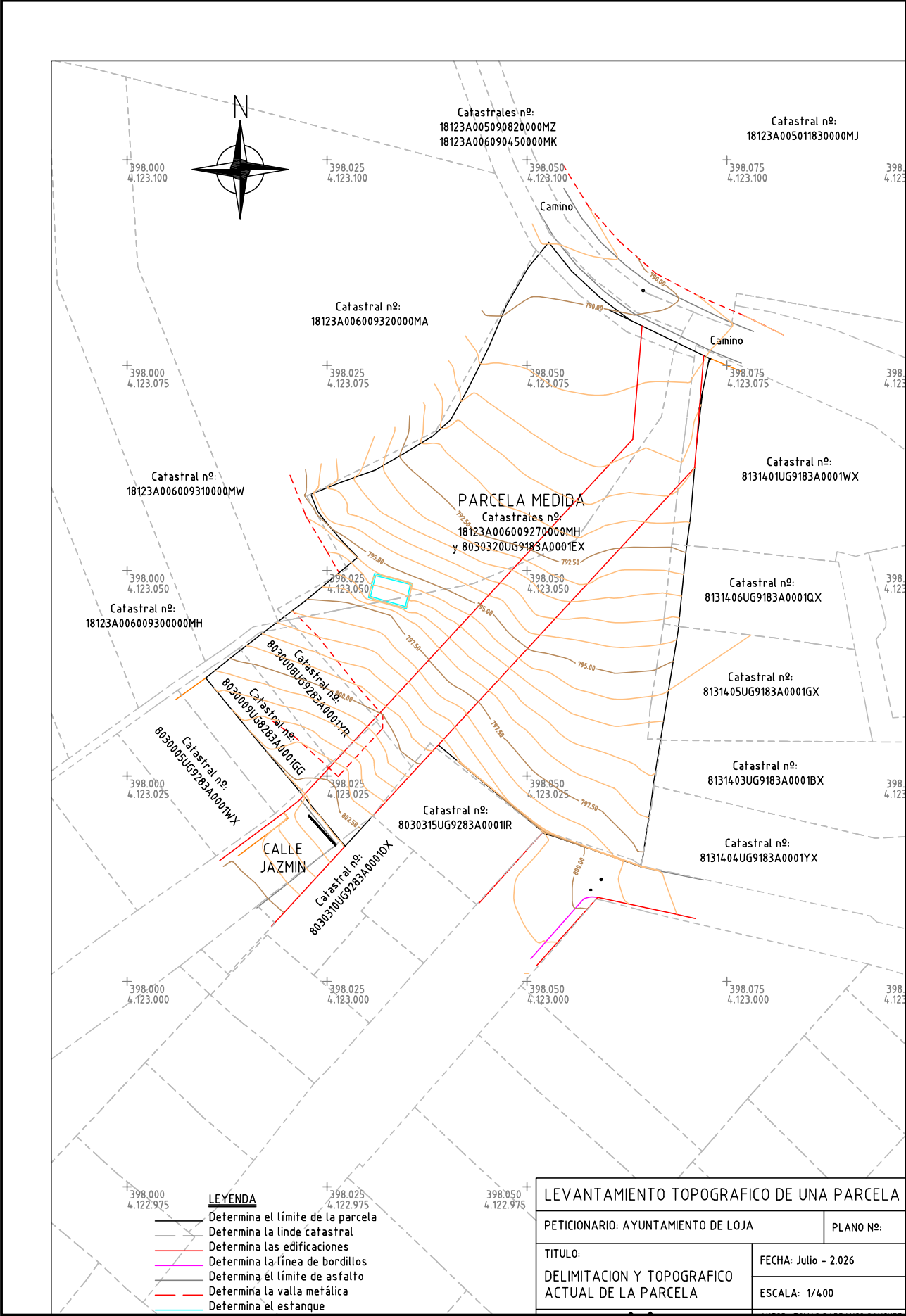
Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



ANEXO CARTOGRAFÍA GEORREFERENCIADA ESTADO MODIFICADO

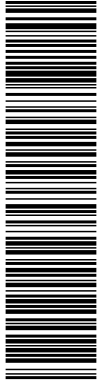
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1571148 S3CY7-81NVR-AU9BT 3BA704F4FCC30D4FA1D2C228BD45A9F3F8E5EE7DEC05D86BD3D19F0BC51A398B71F28A60D31B9B3E960C53F0F9EB75837701134F294BE5AFA41CD0DC667DDF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica0ja.bicloud.es/portal/noEsatica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 1 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1571096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8BEFB3D5946F9D0462FAE3E88CF29D143EFA08D3419C49AC8F1C8B20DBBB1FA09157B88AB44FB8FCB7BE9C3553AA04231DEEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica0ja.bicloud.es/portal/noEsaltica.do?opc_id=279&ent_id=1&dioma=1

ESTUDIO DE DETALLE

Reajuste de alineaciones en C/ Pino y C/ Jazmín
Ventorros de San José

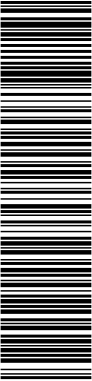
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA

ARQUITECTOS: FRANCISCO JESÚS BOHÓRQUEZ MUÑOZ

OCTUBRE 2025

DOCUMENTO . Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 2 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36
	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1571096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8BEFB3D5946F9D0462FAAE3E88CF29D143EFA08D3419C49AC8F1C8B20DBBB1FA09157B88AB44FBBFCB7BE9C3553AA04231DDEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica0ja.bicloud.es/portal/noEsaltica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

1. MEMORIA
- 1.1. Memoria de información y diagnóstico

1.1.1.Datos Generales

1.1.1.1. Antecedentes

1.1.1.2. Descripción del ámbito

1.1.1.3. Promotor del estudio de detalle

1.1.1.4. Técnico redactor

1.1.1.5. Planeamiento vigente

1.1.1.6. Normativa y legislación Urbanística Vigente

1.1.1.7. Análisis de la situación actual y problemas detectados.

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

1.2. Memoria de participación e información pública.

1.3. Memoria de ordenación.

1.3.1.Propuesta del estudio de detalle

1.3.2.Justificación del estudio de detalle

1.3.2.1. Justificación legal

1.3.2.2. Solución adoptada

1.3.2.3. Integración de la solución.

2. CARTOGRAFÍA

2.1. Plano de alturas y red viaria estado actual

2.2. Plano de alturas y red viaria estado modificado

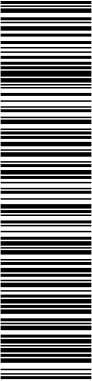
3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. Memoria

3.2. Planos

DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 3 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: J57.1096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8B8EFCF29D143EFA0803419C49AC8F1C8B20DBBB1FA09157B88AB44FB8FCB7BE9C3553AA04231DEEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.laja.bicloud.es/portal/noEsaltica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1.1. DATOS GENERALES

1.1.1.1. ANTECEDENTES

Antecedentes:

Con fecha 7 de mayo de 1993, por la Comisión Provincial de Urbanismo, se aprueba la Revisión de NN.SS de planeamiento de la ciudad de Loja, posteriormente adaptada a la LOUA con fecha 22 de septiembre de 2009.

La cartografía base para la elaboración de la Revisión de NN.SS fue un vuelo de 1991 y este no llegó a alcanzar la mayor parte de los diseminados del término municipal por lo que el documento de planeamiento parte ya de una base cartográfica obsoleta de manera que no tuvo en cuenta los trazados viarios tradicionales de algunas de estas barriadas y los trazados ya iniciados en su desarrollo, encontrándonos en la actualidad con situaciones paradójicas.

A esto se une que el desarrollo de la práctica totalidad de estos núcleos se realiza mediante actuaciones asistemáticas al considerar los suelos como consolidados por lo que difícilmente podemos reajustar esos trazados con los planeamientos de desarrollo.

Finalmente, la adaptación parcial a la LOUA del instrumento de planeamiento, si bien se realizó mediante nueva cartografía, procedente de un vuelo del año 2000, en el que se restituyó cartográficamente, entre otras, la barriada de Ventorros de San José, este instrumento no podía alterar las determinaciones del planeamiento, ni la clasificación del suelo y tampoco la ordenación por lo que tampoco pudieron modificarse aquí estos trazados.

Estas disfunciones de trazado viario pueden ser subsanadas mediante de la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle donde se analice el problema detectado y se justifique la solución del mismo. Esto es posible siempre que no implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. Este estudio de detalle no incurre en ninguna de las limitaciones que para esta figura de planeamiento se indican en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Así, el art. 94 del Decreto 550/22 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 94 Los Estudios de Detalle

1. 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 de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

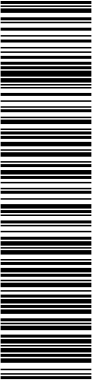
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 4 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: J571096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8BEFB3D5946F9D0462FAE3E88CF29D143EFA08D3419C49AC8F1CBB20DBBB1FA09157B88AB44FBBFCB7BE9C3553AA04231DEEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica0ja.bicloud.es/portal/noEsaltica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

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

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

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

Objeto del Estudio de detalle

El presente documento pretende solucionar el problema de trazado viario generado por no haberse tenido en cuenta en la Revisión de NN.SS la estructura del viario y trazado tradicional ya iniciado en la barriada con anterioridad a la aprobación del planeamiento general. Así tampoco, la estructura viaria propia de los núcleos rurales condicionada a menudo por la actividad agropecuaria que es el motor de los mismos. En este reajuste del trazado viario no se alteran las condiciones de ordenación de las parcelas urbanas afectadas, teniendo el mismo uso y aprovechamiento que determina el planeamiento actual.

1.1.1.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito concreto del estudio de detalle se limita al enlace de C/ Pino con C/ Jazmín y su prolongación hacia la C/ Alcalá, y concretamente afectaría a las parcelas catastrales 8030320UG9183A0001EX, 8131403UG9183A0001BX y 8131405UG9183A0001GX. Se trata de la prolongación de la calle Jazmín hasta su intersección con la calle Pino, no prevista en el planeamiento vigente y su salida a la calle Alcalá, limitando este vial con las medianeras de las casas finales de dicha calle, algunas sin salida a vía pública y que de esta manera tendrían una acceso directo desde el nuevo vial.

1.1. 1.3. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle de reajuste de trazado viario en la barriada de Ventorros de San José se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Loja.

1.1.1.4 TÉCNICO REDACTOR.

El presente documento se redacta por D. Francisco Jesús Bohórquez Muñoz, arquitecto colegiado número 3.555 del COAGr en su calidad de arquitecto municipal.

DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 5 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

1.1.1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Loja es el PGOU Adaptación parcial de la Revisión de NN.SS de planeamiento, aprobado definitivamente con fecha 22 de septiembre de 2009.

1.1.1.6 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

- Plan General de Ordenación Urbanística (Adaptación parcial de la Revisión de NN.SS a la LOUA) 2009.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (En adelante LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (En adelante RGLISTA).

1.1.1.7 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.

La calle Jazmín posee un acusado desnivel hacia el noreste, encontrándose en su último tramo sin salida ya que el Ayuntamiento no ha obtenido los terrenos necesarios para prolongar el vial, por ninguno de los medios previstos en el planeamiento, que en este caso, al ser suelo urbano consolidado serían o bien por adquisición onerosa o vía expropiación por razón de urbanismo.

De otro lado, nos encontramos con la C/ Pino, cuyo trazado final hasta enlazar con C/ Alcalá se encuentra ejecutado desde al menos principio de los años 2000 pero que ya viene prefigurado en las ortofotos de los vuelos de 1984-85 y más nítidamente las de 1997-1998. El hecho es que este enlace de la C/ Pino no previsto en planeamiento viene usándose desde hace ya más de 40 años. No obstante esto, este enlace con C/ Alcalá tampoco reúnen las condiciones adecuadas en anchura, accesibilidad, etc, que junto con la necesidad de establecer comunicaciones transversales con la C/ Jazmín, hace necesario el enlace de dichas calles, tal y como además se prevé en el planeamiento.

Sin embargo este enlace con C/ Alcalá del vial resultante de la confluencia de las dos calles, se hace en el PGOU a través de parte de la parcela catastral 8131403UG9183A0001BX, que ya no tiene sentido puesto que como se ha indicado antes, esa conexión ya se encuentra ejecutada por C/ Pino, lo que duplicaría el trazado de forma innecesaria.

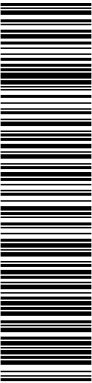
Con el nuevo trazado propuesto se solucionaría además el problema de acceso desde vía pública de las parcelas catastrales 8131405UG9183A0001GX y 8131406UG9183A0001QX, actualmente sólo con acceso peatonal y no rodado.

Para solucionar esta situación consolidada con el paso del tiempo se tramita el presente estudio de detalle para reajuste del trazado viario modificando la ordenación detallada de ese ámbito.

1.1.1.8 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

INCIDENCIA TERRITORIAL

El presente estudio de detalle no tiene Incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan ni el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.



DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 6 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

AFECCIONES SECTORIALES

El presente estudio de detalle no tiene ninguna afección a bienes de otras administraciones con competencia sectorial.

EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen edificaciones ni infraestructuras en el ámbito del presente estudio de detalle.

SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La modificación que establece este Estudio de Detalle no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad.

EVALUACIÓN AMBIENTAL E IMPACTO EN LA SALUD.

Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, que establece en su artículo 40.5 lo siguiente:

"5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."

No es preceptiva la elaboración de evaluación ambiental en los estudios de detalle.

Evaluación del Impacto en la salud.

Es de aplicación la modificación incluida en la Disposición Final Cuarta de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía por la que en función de lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, los estudios de detalle no están sometidos a evaluación del impacto en la salud.

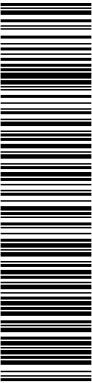
1.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La finalidad última de los procesos de participación ciudadana es llegar a conseguir las condiciones sociales para que toda la ciudadanía tenga las mismas oportunidades para opinar, expresar y participar en condiciones de igualdad en los asuntos públicos.

En este sentido se incluye en este estudio de Detalle un "Resumen Ejecutivo", en el cual se recoge, en un lenguaje comprensible para el ciudadano, los aspectos más relevantes del presente documento.

Este documento podrá ser revisado por parte de la ciudadanía, tras la aprobación inicial de estudio de detalle, mediante exposición pública tal y como se indica en el del artículo 78 de la LISTA:

"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."



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 7 de 13	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

Esta exposición pública se realizará según se indica en el artículo 82 de la LISTA:

"Artículo 82. Publicidad.

Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico. "

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

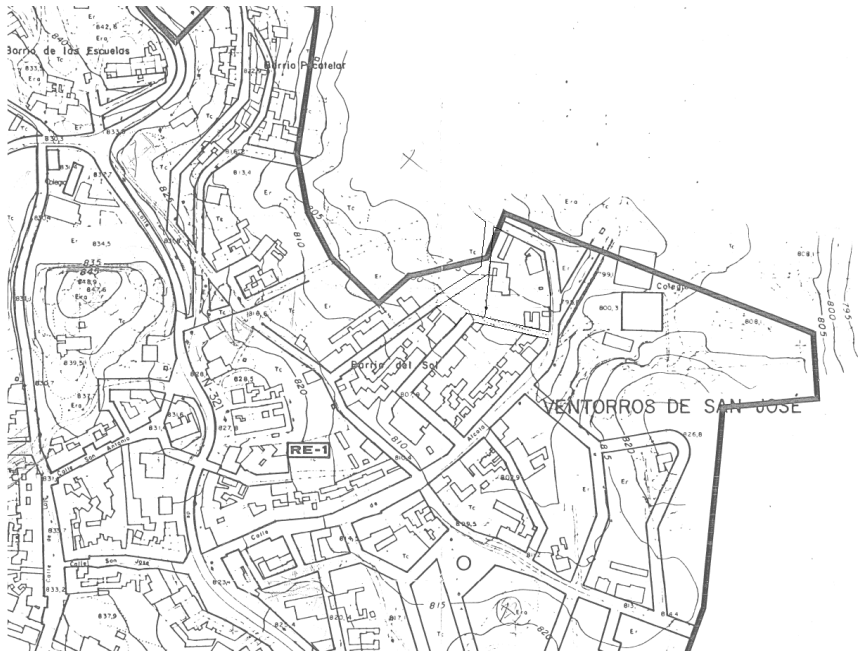
La propuesta del estudio de detalle se basa en el reajuste del trazado viario de la zona señalada de manera que se recoja la realidad del trazado actual y consolidado desde los años 1980, desvirtuando en la menor medida posible lo previsto en el plan y posibilitando una ordenación más racional del trazado para dar acceso a dos viviendas que en la actualidad no poseen dicho acceso desde la vía pública.



usos y unidades de ejecución Ventorros de San José. Zona de actuación.
Estado actual

DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 8 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Plano de zonificación, usos y unidades de ejecución Ventorros de San José. Estado modificado.

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3.2.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La formulación del presente Estudio de Detalle pretende corregir una de las determinaciones recogidas en **la ordenación detallada** recogida en el PGOU de Loja, concretamente en la barriada de Ventorros de San José.
Este tipo de modificación se puede realizar mediante un Estudio de Detalle según se comprueba en el art.71 de la LISTA

"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. "

La modificación recogida en el presente Estudio de Detalle no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, tan solo modificar la determinación detallada del trazado viario recogido en la Revisión de NN.SS para adaptarlo a la realidad y necesidades de la barriada.

De otro lado, el art. 94 del Decreto 550/22 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece lo siguiente:

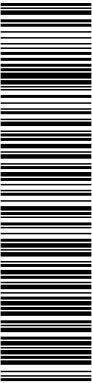
Artículo 94 Los Estudios de Detalle

1. 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 de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente

DOCUMENTO Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 9 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	ESTADO FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1571096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8BEFB3D5946F9D0462FAAE3E88CF29D143EFA08D3419C49AC8F1C8B20DBBB1FA09157B8BA44FB8FCB7BE9C3553AA04231DEEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.laja.bicloud.es/portal/NoEsalica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

Por tanto y en base a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que de acuerdo con la LISTA se puede realizar un estudio de detalle para modificar y reajustar esta ordenación detallada del PGOU.

1.3.2.2 Justificación de la solución adoptada.

1.3.2.3 Integración de la solución.

Tal y como se ha descrito en el punto 1.1.1.8, La aprobación del presente estudio de detalle no supone la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes según lo indicado para la zona de Influencia en el Artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de costas. Esto es debido a que las manzanas presentan un frente marítimo muy inferior al desarrollado en el sentido opuesto que hace que las vistas y el flujo de las brisas marinas fluyan en su sentido natural, facilitando este hecho dicha relación mar/terra en edificios próximos al mar. El frente marítimo de todos los edificios del ámbito UE-15 no supera los 25 m. ,no llega a 20 m.

Actualmente, ningún edificio del entorno de la manzana, dentro de la Unidad, tiene las cuatro plantas exigidas por el PGOU, todos tienen cinco más ático. Este hecho , unido al desnivel hacia la costa que presenta el ámbito y que algunas de las construcciones presentan una mayor altura en planta baja que la actualmente permitida en el PGOU hace que el posible volumen resultante de la manzana 7 quede integrado en **todo el ámbito de la UE-15 estando en consonancia con las alturas aparentes** de las manzanas restantes.

Loja, fecha y firma digitales

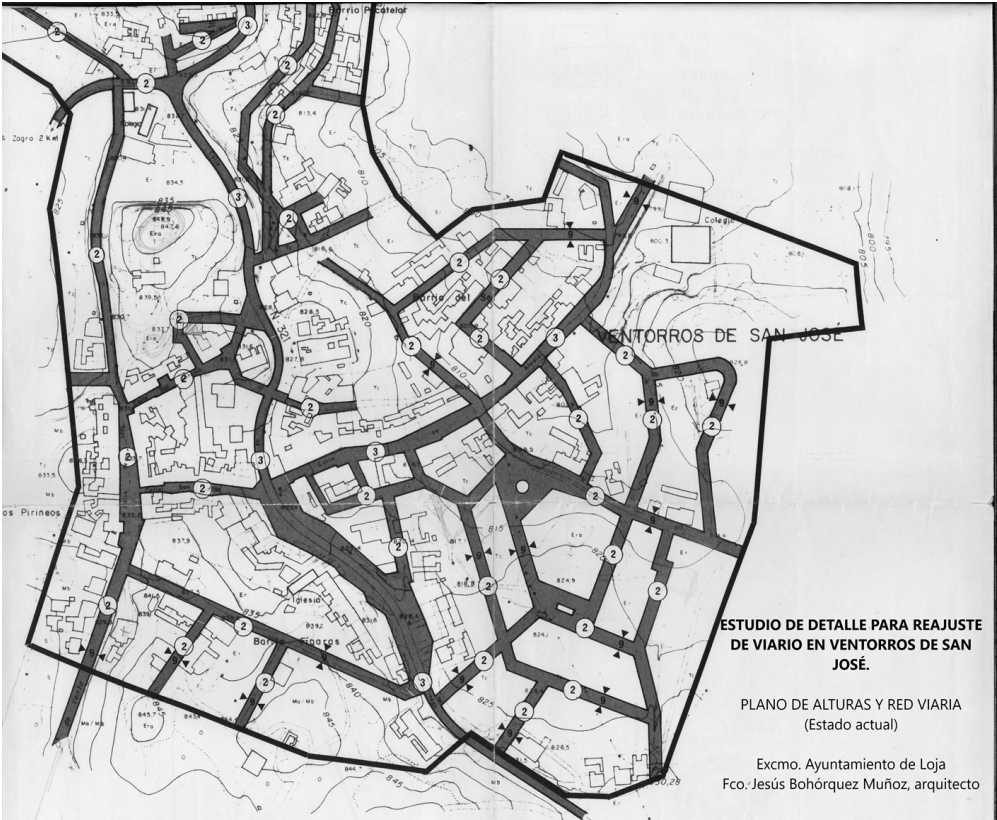
El arquitecto municipal.

Francisco Jesús Bohórquez Muñoz

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 10 de 13	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

1. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN
P01 PLANO DE ALTURAS Y RED VIARIA ESTADO ACTUAL



PLANO DE ALTURAS Y RED VIARIA ESTADO MODIFICADO

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 11 de 13	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1571096 7MV74-QMBJE-Q1QEF 649D79150CABDB360EDBB5BF8BEFB3D5946F9D0462FAE3E88CF29D143EFA08D3419C49AC8F1C8B20DBBB1FA09157B88AB44FB8FCB78E9C3553AA04231DEEAC5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.loja.bicloud.es/portal/noEsaIca.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 12 de 13	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026

2. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento pretende solucionar el problema de trazado viario generado por no haberse tenido en cuenta en la Revisión de NN.SS la estructura del viario existente y trazado tradicional ya iniciado en la barriada con anterioridad a la aprobación del planeamiento general. Así tampoco, la estructura viaria propia de los núcleos rurales condicionada a menudo por la actividad agropecuaria que es el motor de los mismos.

En este reajuste del trazado viario no se alteran las condiciones de ordenación de las parcelas urbanas afectadas, teniendo el mismo uso y aprovechamiento que determina el planeamiento actual.

2. FINALIDAD

El reajuste y ordenación del trazado viario en la confluencia de las calles Jazmín, Pino y su salida a C/ Alcalá.

3. RESULTADO

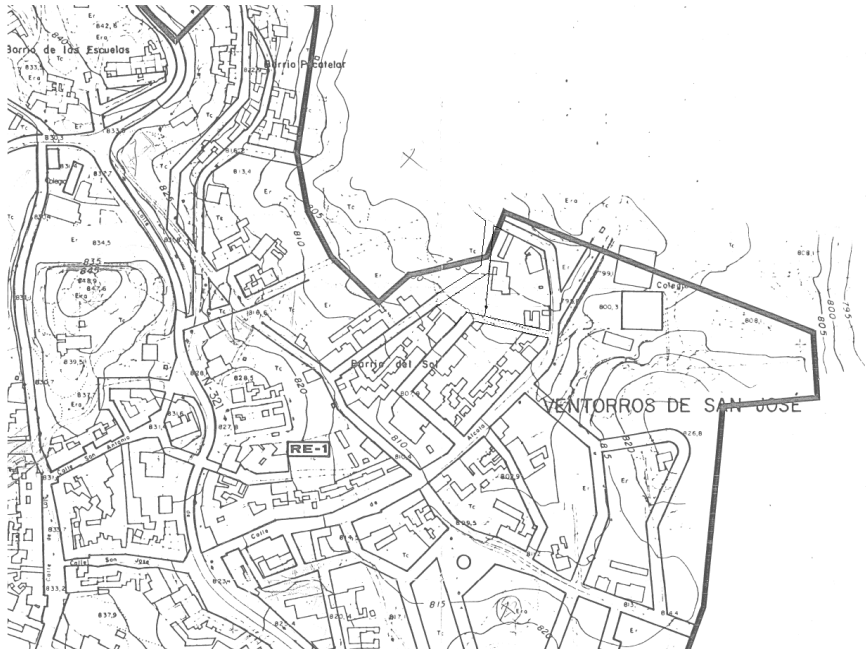
Se adjunta comparativa de la ordenación actual y de la propuesta.



Plano de zonificación, usos y unidades de ejecución Ventorros de San José. Zona de actuación. Estado actual.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: 1369462_31102025_ESTUDIO_DE_DETALLE_Ventorros de San José-modificado agosto		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7MV74-QMBJE-Q1QEF Fecha de emisión: 26 de Octubre de 2026 a las 14:03:30 Página 13 de 13	El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 25/08/2026 10:36	FIRMADO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 8/10/2026



Plano de zonificación, usos y unidades de ejecución Ventorros de San José. Estado modificado.

4. JUSTIFICACIÓN.

La modificación permite la nueva solución adoptada que no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Esta modificación viene permitida en el art.71 de la LISTA donde se describe el objeto de los estudios de detalle.

Esta modificación se lleva a cabo para reajustar las alineaciones y ordenación de la confluencia de tres calles.

Esta modificación esta dentro de las permitidas en el reglamento de aplicación “Reajustar alineaciones”, sin que ello incumpla la normativa que con carácter general se establece en el PGOU.

Loja, octubre de 2025

El arquitecto municipal

Fdo.: Fco. Jesús Bohórquez Muñoz