

Informe técnico

IDENTIFICACIÓN

ACTUACIÓN: Información urbanística de parcela urbana
MUNICIPIO: Jaén
SOLICITANTE: Consejería de Hacienda y Financiación Europea. Dirección General de Patrimonio
SU REFERENCIA: MP-22/000. Inmueble: Suelos encomienda AVRA
Nº REFERENCIA: 30-009/22

OBJETO DEL INFORME

El objeto del informe es dar respuesta a la solicitud presentada por la Dirección General de Patrimonio, de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea de la Junta de Andalucía, sobre las condiciones urbanísticas actualmente de aplicación a una parcela urbana ubicada en el municipio de Jaén, en cuanto a los siguientes aspectos:

- Calificación urbanística.
- Régimen y circunstancias urbanísticas a las que está sujeto el inmueble.
- Usos permitidos y compatibles.
- Edificabilidad máxima.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Dirección: Avenida de Madrid, 78, Jaén-capital. Véase situación en [1]

Referencia catastral: 1019401VG3811N0001RU

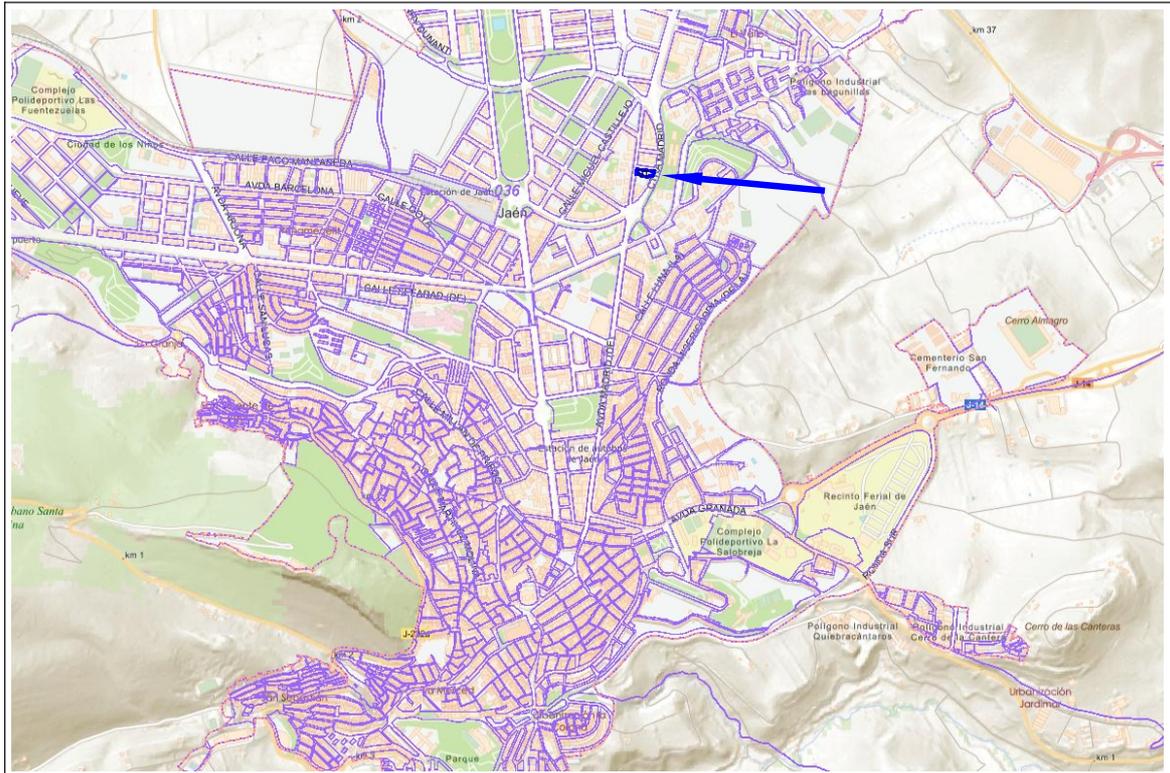
Tiene su numeración respecto de la Avenida de Madrid, pero su fachada más larga es a la Calle de Ceuta, y tiene frente de fachada también a la Carretera de Madrid. Véase [2]

La parcela, de 1.389 m2, está vallada y cuenta con dos naves construidas en su interior, de una planta y superficies de 163 y 318 m2 respectivamente, según datos de Catastro.

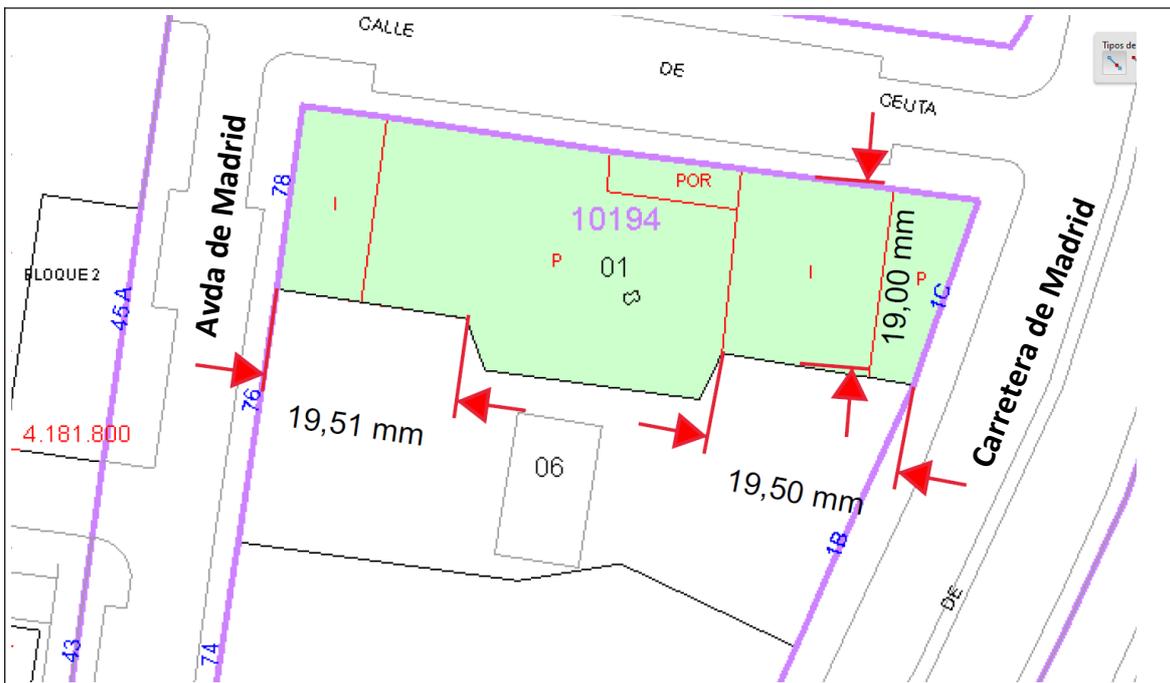
Calle Martínez Montañés, 8, 5ª planta. 23071 JAÉN
Teléf. 953 001 400 – Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ	11/02/2022	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm5Q3KFTN9MXED7QB759RMPE6DZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



[1] Plano de situación de Jaén, con indicación de la ubicación de la parcela. Base cartográfica Catastral.



[2] Parcela (sombreada en verde). Tiene tres frentes de fachada: Avda de Madrid, Calle de Ceuta y Carretera de Madrid. Plano realizado sobre la base de Catastro.

FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ	11/02/2022	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm5Q3KFTN9MXED7QB759RMPE6DZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El planeamiento urbanístico y territorial de aplicación es el siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Jaén (POTAUJ), aprobado por Decreto 142/2014, de 14 de octubre.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén (PGOU-96), aprobado definitivamente por Resolución del Consejero Obras Públicas y Transporte, de 27-06-1995 (vigente al estar anulado judicialmente por sentencia firme el PGOU-14). Esta Resolución recoge las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha, Revisión del Programa de Actuación y Adaptación a la Ley del Suelo del PGOU aprobado definitivamente el 19-02-1986, con fecha de cumplimiento de Resolución de 04-08-1987.
- Adaptación Parcial del PGOU de Jaén a la LOUA (AP-09), aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de 31-07-2009.

El PGOU de 2014 se encuentra anulado por sentencias firmes del TSJA, dictadas en 2018.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

La parcela no tiene afecciones del POTAUJ.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Ordenanza 3.-Alineaciones y alturas determinadas. Tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del PGOU (art.283)

RÉGIMEN Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS A LAS QUE ESTÁ SUJETO EL INMUEBLE

Suelo urbano consolidado (por AP-09) . Área con planeamiento aprobado APA-XVII. Área de reparto 33. Ficha de la Antigua Unidad de Actuación nº 23. La parcela pertenece a la manzana C.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES

Uso característico residencial (uso predominante y de implantación mayoritaria en la parcela, conforme al art. 192.1)

Usos compatibles: aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro de la parcela, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea (art. 192.2). Tienen consideración de usos compatibles con el residencial:

Industrial en sus dos clases, en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo (art. 285.a)

Terciario (art. 285.b): hospedaje, comercio, oficinas y salas de reunión.

Comercio en categorías I y II, así como categoría III (grandes superficies comerciales no alimentaria), en situaciones de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano, en las condiciones de altura definidas en el art. 119.

Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano, en las condiciones de altura definidas en el art. 119. Los despachos profesionales se admiten en plantas superiores a la primera.

Salas de reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Se admiten las salas de reunión sin espectáculos en edificio exclusivo.

FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ	11/02/2022	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm5Q3KFTN9MXED7QB759RMPE6DZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dotacional (285.c) en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. También se permiten usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los 60 m².

Transporte y comunicaciones (art. 285.d) en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad será la resultante de las condiciones de ordenación de la parcela. La edificación tiene limitado el fondo máximo edificable a 19,20 m en sus frentes a Avda de Madrid y a Carretera de Madrid, y a 19,00 m a la Calle Ceuta. La altura reguladora es de 5 plantas.

Se admiten retranqueos en planta baja con soportales conforme al art. 124 en actuaciones por manzana o que afecten a más del 50% del frente de una manzana (art. 286)

La línea de fachada podrá separarse respecto de la alineación oficial exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

Otras alteraciones en la posición de la edificación requerirá de la aprobación de un estudio de detalle.

CONCLUSIÓN

A modo de resumen, en la siguiente tabla se expresan los principales parámetros que regulan las condiciones urbanísticas solicitadas y los valores de dichos parámetros. Más detalles en el apartado anterior.

Avenida de Madrid, nº 78 - Referencia Catastral 1019401VG3811N0001RU	
Condiciones urbanísticas	Determinaciones según PGOU-96
Calificación	Ordenanza 3.-Alineaciones y alturas determinadas. Tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del PGOU
Régimen y circunstancias urbanísticas	Suelo urbano consolidado. Área con planeamiento aprobado APA-XVII. Ficha de la Antigua Unidad de Actuación nº 23. La parcela pertenece a manzana C
Usos permitidos y compatibles	Uso característico residencial
Edificabilidad máxima y otras condiciones de ordenación	Edificabilidad resultante de las condiciones de ordenación: alineada a fachada, fondo máx. edificable de 19,20 m a Avda de Madrid y a Carretera de Madrid, y 19,00 m a Calle de Ceuta. Altura reguladora de 5 plantas

ARQUITECTO

Fdo.: Luis Delgado Méndez

Vº Bº JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Ildefonso Ruiz Fernández

(Documento firmado digitalmente)

FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	11/02/2022	PÁGINA 4/4
	LUIS DELGADO MENDEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5Q3KFTN9MXED7QB759RMPE6DZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	