

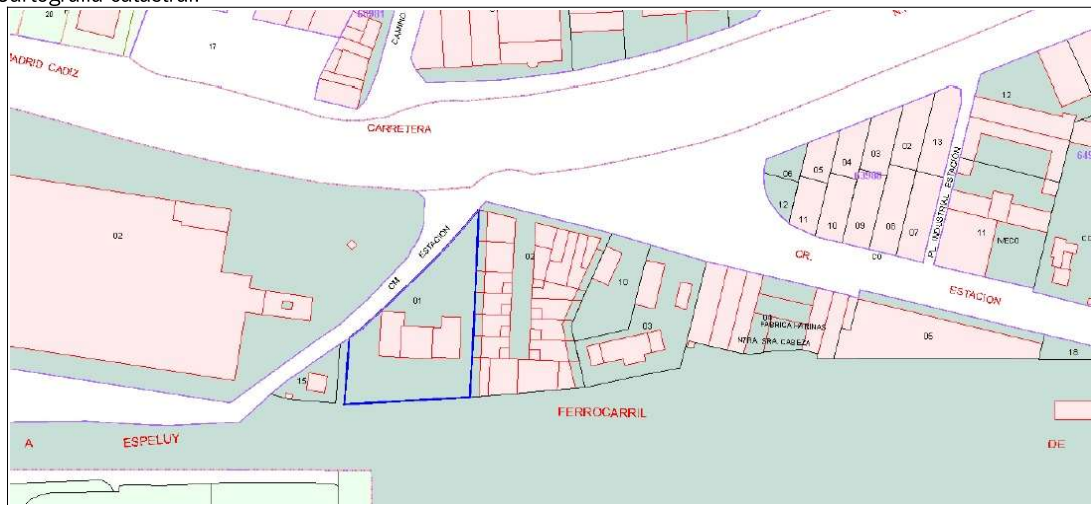
## INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO

### IDENTIFICACIÓN

Los inmuebles objeto de este informe son los señalados en el siguiente cuadro:

Nº IGBD	Dirección	Municipio	Provincia	Referencia catastral
2000004093	Camino La Estación s/n	Andújar	Jaén	6396501VH0069N0001GP

Cartografía catastral:



Consultada la normativa urbanística actualmente en vigor que le es de aplicación, se informa lo siguiente:

### PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El planeamiento vigente en el municipio es el **Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar**, aprobado definitivamente de forma parcial el 24 de Marzo de 2010 (BOP Jaén 16/04/2010) y definitivamente el 7 de julio de 2010 (BOJA 08/12/2010).

Son de aplicación tanto las Normas Urbanísticas (BOJA 22/09/2010) como las Ordenanzas de Edificación del PGOU, además de toda la legislación sectorial que fuera aplicable.

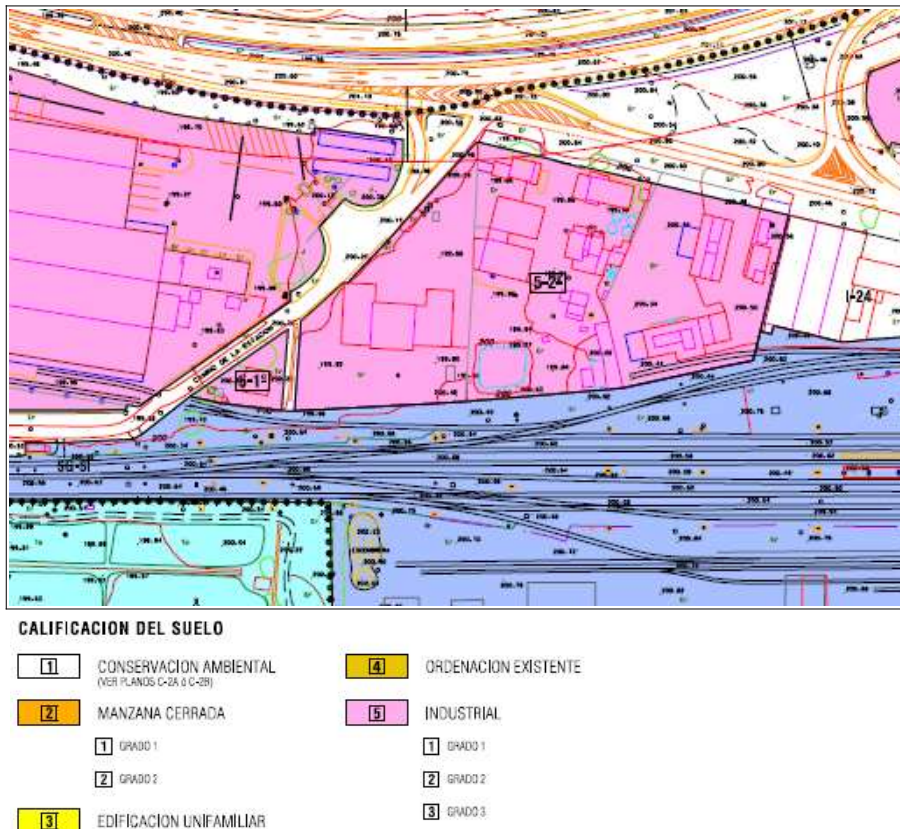
### CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

Los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela, según lo grafiado en los planos de ordenación detallada AND-1E y AND-2,3 del PGOU, son los siguientes:

- Clasificación: **Suelo Urbano Consolidado**
- Calificación: **Uso Industrial, grado 2**

FIRMADO POR	MARIA ISABEL ROBLAS REY	14/02/2022	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmA2U4HHF2NTVSWZD8XWXM24AAZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Plano AND-2,3, calificación y condiciones de la edificación:



Serán de aplicación las condiciones particulares de la **Ordenanza n.º 5 – Industrial** (capítulo 6 del Título IV de Régimen del Suelo Urbano, artículos 107 a 117 de las Normas Urbanísticas del PGOU):

### CONDICIONES DE USO

Las condiciones generales de uso se recogen en los artículos 109 y 110.3:

- **Uso característico** para Grado II: **Industrial en categoría II y situaciones B, C o D**

Las diferentes categorías y situaciones del Uso Industrial se definen en el Capítulo 3 del Título II de la “Ordenanza Municipal de la Edificación” del PGOU de Andújar. (ver Anexo I)

- **Usos compatibles** para Grado II:

- a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Terciario:
  - Hospedaje
  - Comercio, categorías I y II
  - Oficinas
  - Salas de Reunión

FIRMADO POR	MARIA ISABEL ROBLAS REY	14/02/2022	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmA2U4HHF2NTVSWZD8XWXM24AAZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

c) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo
- Público-administrativo
- Servicios Urbanos
- Servicios Infraestructurales
- Cultural

d) Transporte y comunicaciones: Garajes-aparcamientos.

Los distintos usos están regulados en el Título II de la "Ordenanza Municipal de la Edificación".

### CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Las condiciones generales de las parcelas se recogen en el artículo 111: No se pueden efectuar parcelaciones, reparcelaciones ni segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

Para Grado 2:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: 20 metros.
- b) Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de la edificación se recogen en los art 112 al 116:

· Posición de la edificación: Para Grado 2 no se establece retranqueo de la línea de la edificación en relación a la alineación exterior ni a los linderos laterales y testero, aunque si este se produce será como mínimo de 3 metros.

· Ocupación de la parcela: El coeficiente de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignado para Grado 2, es del 80%.

· Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, asignado para Grado 2, es de 0,9 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

· Altura de la edificación: Para Grado 2:

Altura máxima en número de plantas: dos (B+1); Altura máxima de la línea de cornisa de la edificación: 7,50 metros; Altura máxima total: 10 metros; Altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante: 3 metros.

· Cerramiento de parcelas: La altura máxima total de la cerca de viario público o de separación con otra parcela será de tres (3) metros desde la rasante de la acera.

El resto de condiciones de edificación vienen establecidas en el Título I de de la "Ordenanza Municipal de la Edificación".

ASESOR TÉCNICO, ARQUITECTA  
Fdo.: M<sup>a</sup> Isabel Roblas Rey

FIRMADO POR	MARIA ISABEL ROBLAS REY	14/02/2022	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmA2U4HHF2NTVSWZD8XWXM24AAZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ANEXO I

REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL en las “Ordenanza Municipal de la Edificación” del Ayuntamiento de Andújar.

· Categorías y situaciones del Uso Industrial (extraído del art 113):

Categoría I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. C

Categoría II: Comprende las actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales.

Categoría III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas especiales de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

Se consideran las siguientes SITUACIONES de acuerdo con el Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales:

A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.

B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro u otros edificios, ya sean éstos de uso industrial o de otros usos.

C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de tres (3) metros del edificio más próximo de otros establecimientos.

D: El establecimiento industrial ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

E: El establecimiento ocupa menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL ROBLAS REY	14/02/2022	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmA2U4HHF2NTVSWZD8XWXM24AAZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	