

INFORME TÉCNICO

IDENTIFICACIÓN

ACTUACIÓN: Información urbanística de tres parcelas urbanas
MUNICIPIO: Jaén
SOLICITANTE: Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Dirección General de Patrimonio
SU REFERENCIA: MP 18/012
Nº REFERENCIA: 30-064/2019

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, Industria y Energía de la Junta de Andalucía, sobre las condiciones urbanísticas actualmente de aplicación a tres parcelas urbanas ubicadas en el municipio de Jaén, en cuanto a los siguientes aspectos:

- Calificación urbanística.
- Régimen y circunstancias urbanísticas a las que están sujetos los inmuebles.
- Usos permitidos y compatibles.
- Edificabilidad máxima.

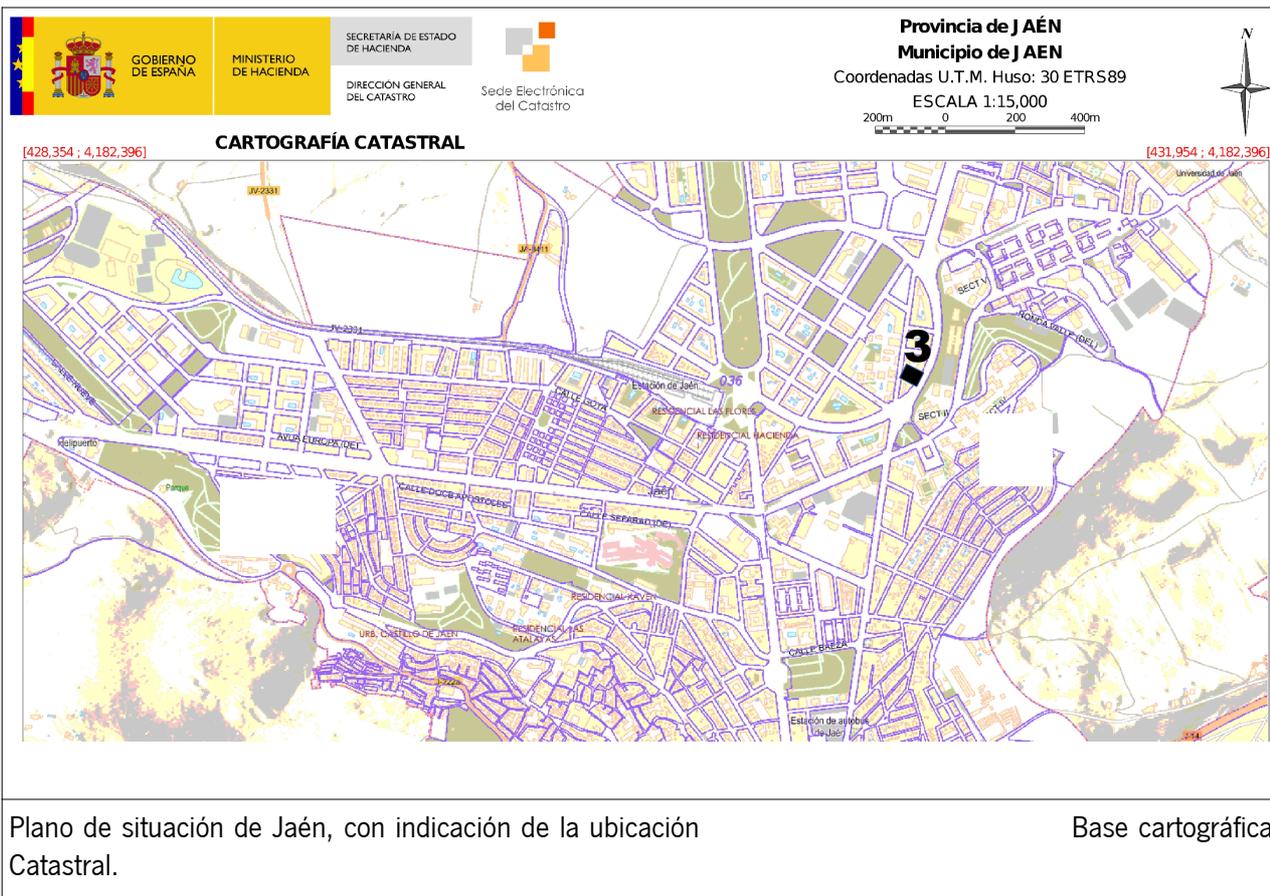
IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Situación (calle)/Superficie según Catastro	Referencia catastral/nº en plano de situación
Avenida de Madrid, nº 74 Superficie (s/Catastro): 1.612 m2	1019403VG3811N0001XU / 3



Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7





PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

- 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 OPyT, 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.

Se informa también sobre las condiciones urbanísticas de las tres parcelas a la vista del PGOU de 2014, aunque se encuentra anulado por sentencias firmes del TSJA, dictadas en 2018.

Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA 3.-Avda de Madrid, 74

La parcela no tiene afecciones del POTAUJ.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

PGOU-96: Ordenanza 3.-Alineaciones y alturas determinadas. Tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del PGOU (art.283)

PGOU-14: Área con planeamiento aprobado APA-10, manzana C (antigua APA-XVII).

RÉGIMEN Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS A LAS QUE ESTÁN SUJETOS LOS INMUEBLES.

PGOU-96: 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.

PGOU-14: Suelo urbano consolidado.

Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7



USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES.

PGOU-96: 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.

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.

PGOU-14: Según la *Ordenanza 3.-Alineaciones y alturas determinadas*.

Observaciones (de la Ficha APA-10): *Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Desarrollo, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.* Sirven de referencia, por lo tanto, las condiciones recogidas en el apartado PGOU-96.

Usos alternativos al pormenorizado: terciario, dotacional y aparcamiento. Se denomina uso alternativo a aquel que puede sustituir completamente al uso pormenorizado (art. 5.3.2.c).

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

PGOU-96: la edificabilidad será la resultante de las condiciones de ordenación de la parcela. La edificación tiene limitado el fondo máximo edificable de 19,20 m y 5 plantas de altura.

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.



Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



PGOU-14: las recogidas en el apartado PGOU-96.

CONCLUSIONES

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

Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7



Avenida de Madrid, nº 74 - Referencia Catastral 1019403VG3811N0001XU		
Condiciones urbanísticas	PGOU-96 (vigente)	PGOU-14 (anulado por Sentencia TSJA)
Calificación	Ordenanza 3.-Alineaciones y alturas determinadas. Tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del PGOU	Área con planeamiento aprobado APA-10, manzana C (antigua APA-XVII)
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	Suelo urbano consolidado
Usos permitidos y compatibles	Uso característico residencial	Uso característico residencial
Edificabilidad máxima y otras condiciones de ordenación	Edificabilidad resultante condiciones de ordenación: alineada a fachada, fondo máx. edificable de 19,20 m y 5 plantas	Edificabilidad resultante condiciones de ordenación: alineada a fachada, fondo máx. edificable de 19,20 m y 5 plantas

ARQUITECTO

Fdo.: Luis Delgado Méndez

Vº Bº JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Ildefonso Ruiz Fernández

(Documento firmado digitalmente)



Código:	BY574630RI5SLMK0a80aNPR34sX6-Y	Fecha	09/10/2019	
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ LUIS DELGADO MENDEZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7	