

INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO

IDENTIFICACIÓN:	30-062/19
PETICIÓN:	Dirección General del Patrimonio de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.
ASUNTO:	Condiciones urbanísticas de la parcela en C. Olivo, 3.
MUNICIPIO:	JAÉN
SITUACIÓN:	C. Olivo, 3, dentro de la <i>Urbanización Azahar</i> de la Ciudad.

ANTECEDENTES

1. Por la Dirección General de Patrimonio, se solicita *informe relativo a la calificación urbanística, régimen y circunstancias urbanísticas ..., los usos permitidos y compatibles y la edificabilidad máxima de la parcela ...*
 A la petición, se acompaña *Certificado Catastral* de la parcela, con *referencia 8319629VG2881N0001QM* (Jun.2019) y *Nota Simple* registral (Jul.2019) de la *Finca* nº 10.227 del Reg. 03; figurando en ellos los datos siguientes:

<i>Propietario</i>	Junta de Andalucía (100,00% de Propiedad)
<i>Valor Catastral</i> (suelo)	12.891,80 €
<i>Superficie de Suelo</i> (sin edificar) catastral	342,00 m ²
<i>Superficie de Suelo</i> (sin edificar) registral	345,00 m ²

En base a lo que antecede, se emite el siguiente

INFORME

1. Examinado el *planeamiento urbanístico* vigente*, el *Plan General Municipal de Ordenación Urbana* (PGMOU-96, Aprob. Defín. 26.Feb.1996, T.R. 14.Ene.1997) con *Adaptación Parcial* (AP, 31.Jul.2009) a la Ley andaluza 7/2002 de Ordenación Urbanística (LOUA), se tiene las siguientes condiciones aplicables a la parcela:

- Clasificación urbanística del Suelo:
 - Clase:* Urbano
 - Categoría:* Consolidado
 - Área Urbanística:* APA-II (*Área con Planeamiento Aprobado*) - Sector RP-3 del PGMOU-86

* El *Plan General de Ordenación Urbanística* posterior (PGOU-14, Aprob. Defín. 3.Oct.2014 y Ord. Public. 3.Oct.2016) ha sido declarado nulo por varias Sentencias del TSJA, según publicaciones en BOJA de 27.Sep.2019 y 9.Oct.2019; estando pendiente la publicación de otras de ellas.

- Calificación Urbanística y Ordenación Pormenorizada:
 De acuerdo con la *Ficha* del área APA-II y por la aplicación de la *Ordenanza* a que se remite en ella, resultan los siguientes parámetros:

C. Dr. Eduardo García-Triviño López, 15 23071 JAÉN - Telef. 953 368 800 – Fax 953 368 750

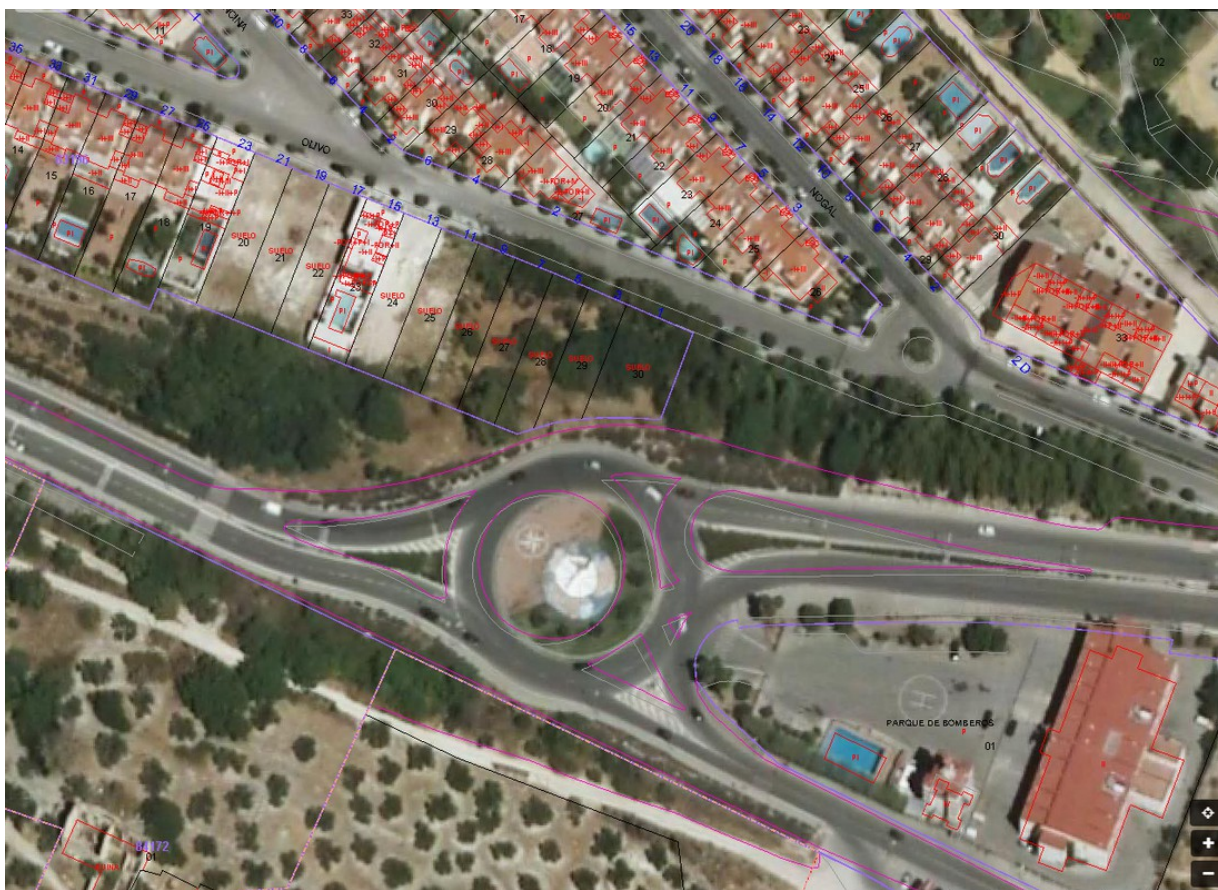


Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXYC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020	
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/6	



Zonificación:	Ordenanza 5 - Unifamiliar		
Edificabilidad:	0,664 m ² t/m ² s		
Ocupación:	40%		
Alturas:	2 Plantas, max. 6,70 m, (posibilidad de <u>Buhardilla</u> a 45°, al 30% de plt inferior; casetón y otras bajo cubierta no computables; <u>garaje</u> no computable)		
Uso característico:	Residencial Unifamiliar		
Usos compatibles:	Residencial Comunitario	(Edif. exclusivo)	
	Industrial doméstico	(PI baja y sótano o edif. exclusivo)	
	Terciario	Hospedaje	(Edif. Exclusivo)
		Comercial cat. I	(PI baja y sótano)
		Oficinas	(PI baja y sótano o edif. Exclusivo)
		Salas de Reunión	(PI baja y sótano o edif. Exclusivo)
	Dotacional	(PI baja y sótano o edif. exclusivo)	

2. Se ha comparado el certificado aportado y el plano catastral sobre ortofotografía, imagen insertada a continuación (obtenida de la página web del Catastro), con el de *ordenación pormenorizada* del PGMOU Plano 6 - CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, hojas 11 y 12; donde se aprecia que existe una ligera variación entre la forma de la parcela y de sus colindantes, con relación a las alineaciones fijadas en la glorieta de acceso por la A-316. Por ello, en página aneja del Informe, se trata de reconstituir aproximadamente la situación y la forma correctas de la parcela.



Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXYC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/6



De esta forma, en las páginas anejas siguientes, se insertan las imágenes relativas a la posición y forma de la parcela, en la primera, y la copia de la *Ficha* del APA-II en el PGMOU, en las dos restantes.

ASESOR TÉCNICO, ARQUITECTO

Fdo.: Diego Gracia Herrera

Vº Bº JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO


Fdo.: Ildefonso Ruiz Fernández

(Documento firmado digitalmente)



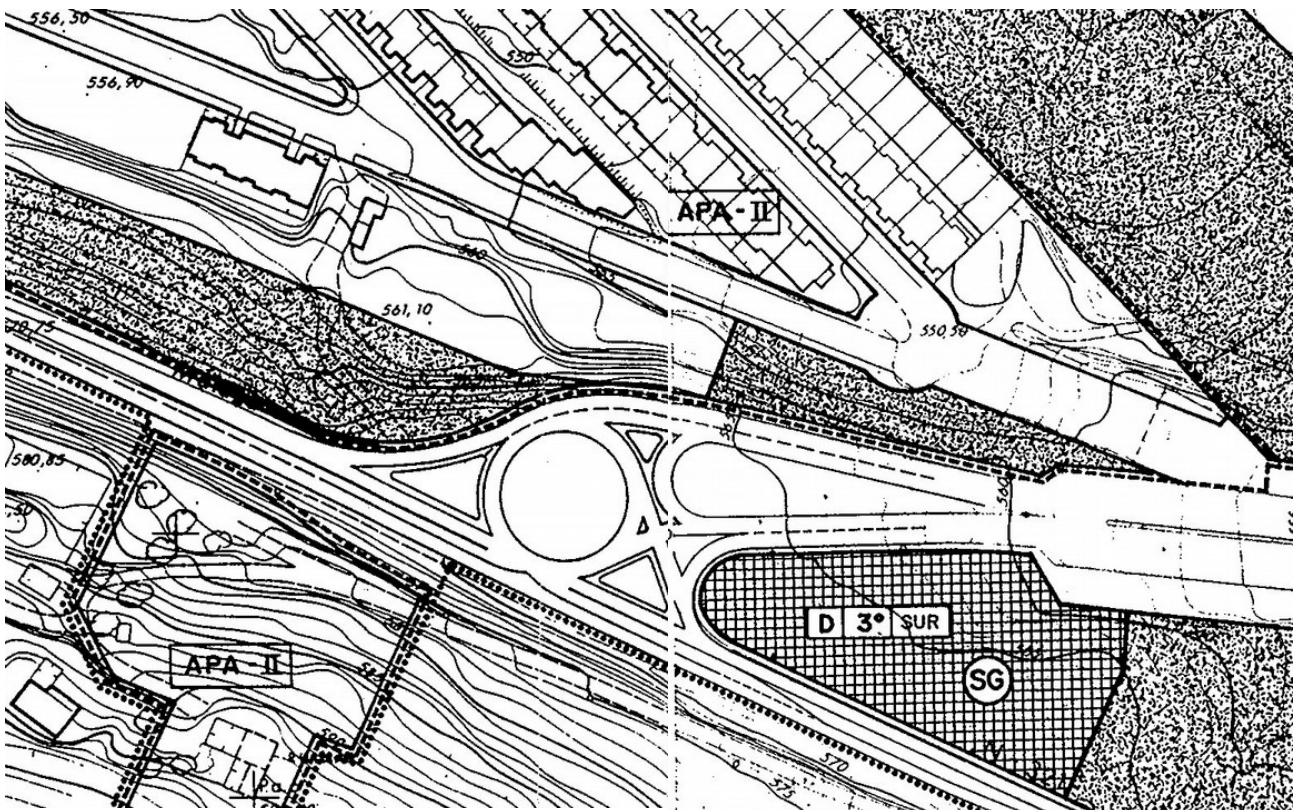
C. Dr. Eduardo García-Triviño López, 15 23071 JAÉN - Telef. 953 368 800 – Fax 953 368 750

Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020	
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/6	





Reconstitución aproximada de la situación y la forma de la parcela, conforme al Plano de Ordenación siguiente del PGMOU.



PGMOU Plano 6 - CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, montaje de fracciones de hojas 11 y 12.

Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/6



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por Acuerdo del Pleno, de fecha 11 de Abril de 1.996, en cumplimiento de la Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de Fecha 26 de Febrero

TOMA DE CONOCIMIENTO
 RESOLUCION DE 26 FEBRERO 1.996
 CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

11 Enero 1.997
 LA COMISION DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ANDALUCIA

APATII

JUNTA DE ANDALUCIA

RP-3 de 1.996. (BOJA Nº 89, de 28 de Marzo de 1.996) **AR-6**

Jaén a 15 de Abril de 1.996.

EL SECRETARIO GENERAL

ANTECEDENTES	
PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	9-10-89
PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION Y PROYECTO DE COMPENSACION, aprobado definitivamente	16-11-89
PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente	16-11-89
ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente	13-2-92

ESTADO DE EJECUCION:
 En construcción y urbanización simultánea

CUADRO DE CARACTERISTICAS	
SUPERFICIES	- TOTAL: 181.000 m ²
	- SUELO RESIDENCIAL: 89.939 m ²
	- SUELO COMERCIAL: 6.050 m ²
	- SUELO USO TURISTICO: 11.500 m ²
	- DOTACIONES: 9.000 m ²
	- RECREATIVO PRIVADO: 13.600 m ²
	- VIARIO: 31.911 m ²
	- ZONAS VERDES: 19.000 m ²
EDIFICABILIDAD:	- RESIDENCIAL: 58.556 m ²
	- TURISTICO: 4.600 m ²
	- COMERCIAL: 3.630 m ²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	249
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS (el aprovechamiento del Ayuntamiento ha sido comprado por la propiedad)	100%

NORMATIVA:	
CONDICIONES DE USO:	- en suelo residencial las establecidas en la Ordenanza 5 - Unifamiliar.
	- En suelo comercial y turístico las establecidas en la Ordenanza 9 - Terciario, Grados 1 y 2.
	- En suelo dotacional las correspondientes a equipamiento alternativo (ALT)
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	- El parcelario es el reflejado en el Estudio de Detalle
	- OCUPACION: - Residencial: 40%
	- Turístico (T): 40%
	- Comercial (C): 30%
	- Dotacional(ALT): 30%
	- EDIFICABILIDAD: - Residencial: 0,664 m ² /m ²
	- Comercial (C): 0,60 m ² /m ²
	- Turístico (T): 0,40 m ² /m ²
	- Dotacional (ALT): 0,40 m ² /m ²
	- ALTURAS - Residencial: 2 plantas, con 6,70 m. de altura de cornisa, admitiéndose planta abuhardillada inscribible en plano a 45º desde altura de cornisa.
	- Comercial (C) y Dotacional (ALT) 2 plantas, con 6,70 metros de altura de cornisa.
	- Turístico (T): 3 plantas, con 12 metros de altura total desde rasante de terreno. (se admiten sótano y semisótano)
	- VUELOS En todos los usos el vuelo máximo es de 1 metro. En el uso comercial, en las zonas sin retranqueo, deberá quedar a un mínimo de 3,50 metros sobre la rasante de la acera.

C. Dr. Eduardo García-Mirino López, 15 - 23071 JAÉN - Telf: 755 366 666 - Fax 755 366 750

Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXYC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/6



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por Acuerdo del Pleno, de fecha 11 de Abril de 1.996, en cumplimiento de la Resolución del Consejo de Obras Públicas y Transportes, de Fecha 26 de Febrero de 1.996. (BOJA Nº 39, de 28 de Marzo de 1.996)

TOMA DE CONOCIMIENTO
 RESOLUCION DE 26 FEBRERO 1.996
 CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

10 Enero 1.997
 LA SECRETARIA DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ANDALUCIA

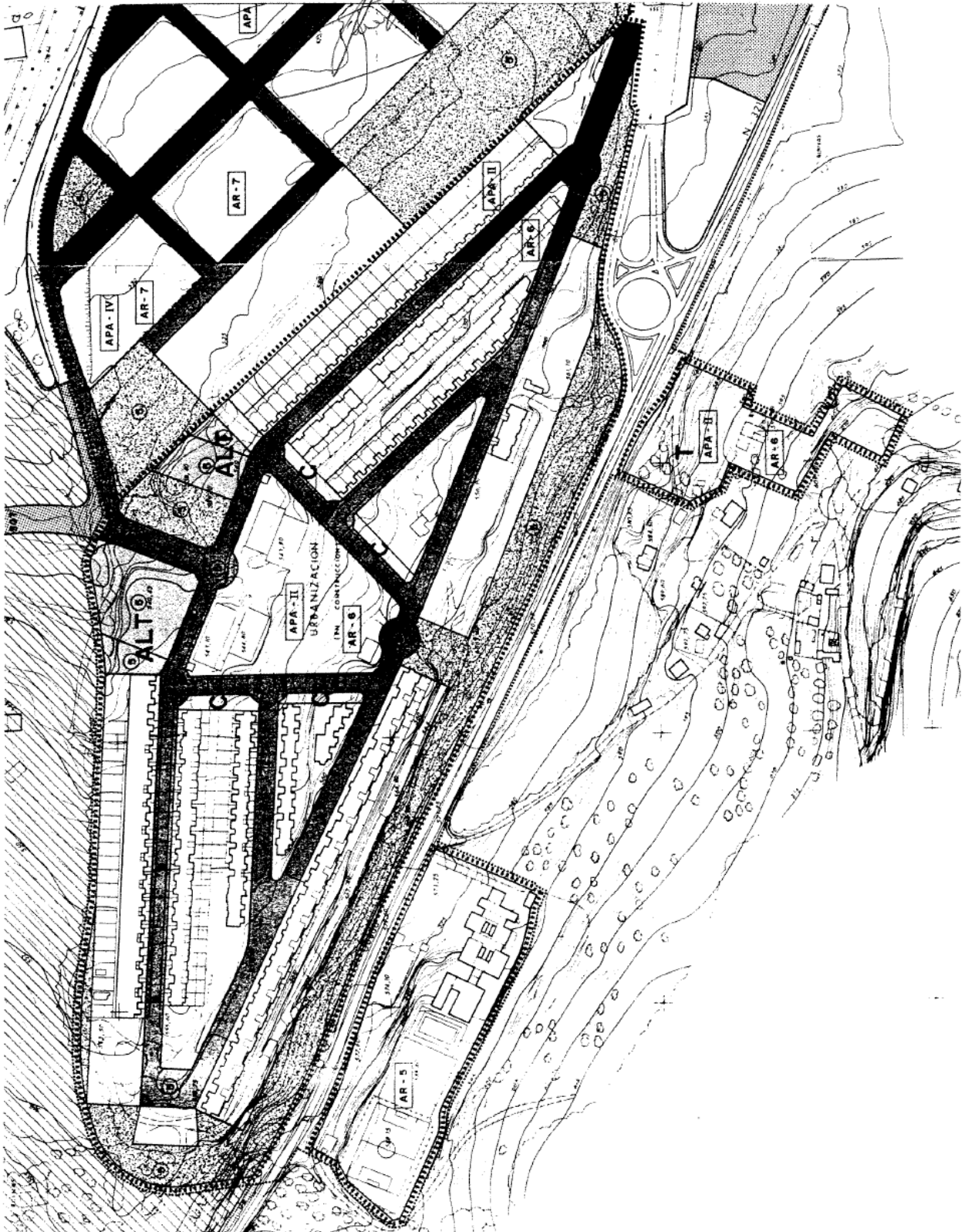
APA-II
 PLAN DE ORDENACION DE ANDALUCIA



RP-3

Jaén a, 15 de Abril de 1.996., **AR-6**

EL SECRETARIO GENERAL,



Código Seguro De Verificación:	BY574QHTHCSTL5HYXC9DFMRN825NN	Fecha	04/03/2020
Firmado Por	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ DIEGO GRACIA HERRERA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/6

