

INFORME SOBRE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE FUENSANTA 107 DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO (JAÉN).

IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN.

Se emite el siguiente informe urbanístico sobre la calificación del inmueble con N° IGBD 2015000235 y referencia catastral 9641704VH9294S0001EJ, a fin de tramitar el expediente por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía, para proceder a la enajenación por subasta.

El presente informe se emite conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al ser de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor el día 23 de diciembre de 2021, conforme a la Disposición Transitoria Primera.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9641704VH9294S0001EJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

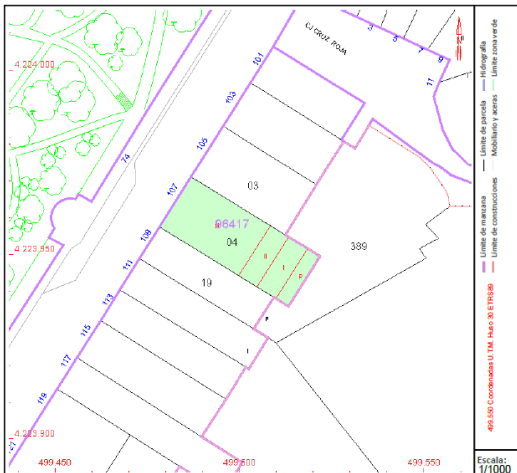
Localización:
CL. FUENSANTA 107
23330 VILLANUEVA DEL ARZOBISPO (JAÉN)

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEstUsoRESID
Superficie construida: 1.488 m²
Año construcción: 1993

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	496
ALMACEN	1/01/01	592
ALMACEN	1/02/01	400

PARCELA

Superficie gráfica: 656 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

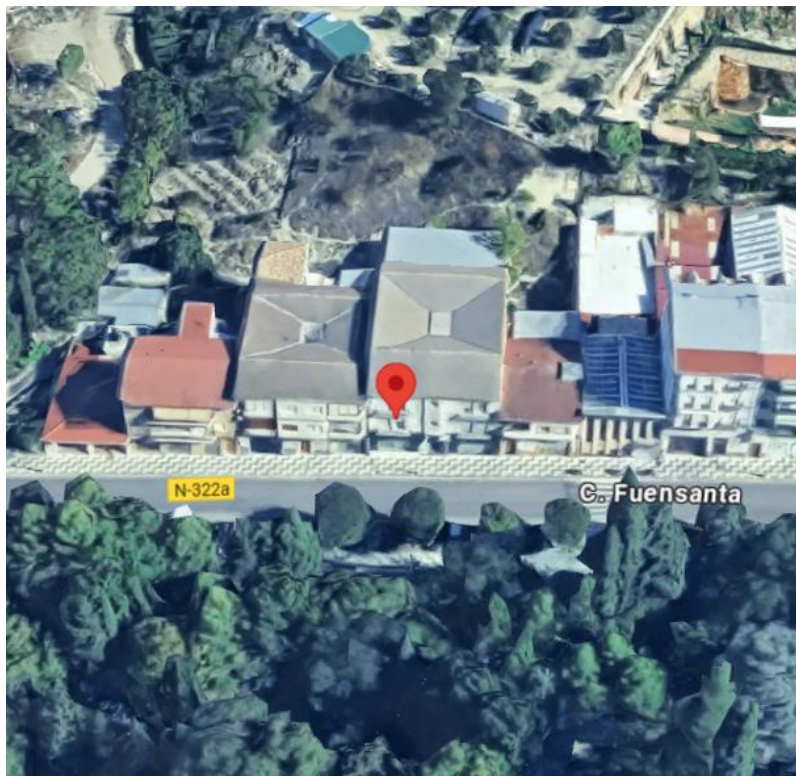


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Julio de 2025

DATOS CATASTRO	
Referencia Catastral	9641704VH9294S0001EJ
Datos catastrales	Superficie gráfica 656 m ² , superficie construida 1.488 m ² , año de construcción 1993
Localización	Calle Fuensanta nº 107, Villanueva del Arzobispo (Jaén)
Clase / Uso principal	Urbano / AlmEst. UsoRESID

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmNBj2A7D6ZQ7T5FNCH7QSGQLGC	PÁG. 1/4	



PLANEAMIENTO VIGENTE.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Villanueva del Arzobispo son las Normas Subsidiarias Municipales, con Aprobación Definitiva de manera parcial, por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo de fecha 16/05/2002 (publicado el acuerdo en BOP con fecha 12/06/2022).

La publicación de la normativa es del 10/07/2002, habiéndose aprobado un Cumplimiento de Resolución del 25/07/2002, cuya normativa se publica el 3/09/2002. Las Normas Subsidiarias no han sido adaptadas a la LOUA.

Consultada la planimetría, se trata de un suelo urbano, calificado como Uso “Residencial General)”, con fondo edificable de 22 metros, según el Plano 3S de “Zonificación. Usos Pormenorizados en Suelo Urbano”.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el suelo tiene la clasificación de Urbano, no estando prevista sobre la parcela actuación urbanística o de transformación urbanística (antiguo Suelo Urbano Consolidado).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmNBj2A7D6ZQ7T5FNCH7QSGQLGC	PÁG. 2/4	



SUELO URBANO		LÍMITE	•••••
1.- CASCO ANTIGUO	GRADO 1º (Histórico)	1 1º	
	GRADO 2º (Sin valor)	1 2º	
2.- ENSANCHE HISTÓRICO	GRADO 1º (Con interés)	2 1º	
	GRADO 2º (Sin interés)	2 2º	
3.- RESIDENCIAL GENERAL	Espacios libres privados de edificación		
	Fondo edificable en metros	22 metros	
4.- UNIFAMILIAR INTENSIVA	GRADO 1º (en zonas existentes)	4 1º	
	GRADO 2º (en nuevos crecimientos)	4 2º	
5.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA	GRADO 1º (en núcleos urbano)	5 1º	
	GRADO 2º (vivienda rural)	5 2º	
6.- INDUSTRIAL	GRADO 1º (ligera)	6 1º	
	GRADO 2º (admisible)	6 2º	
	GRADO 3º (pesada)	6 3º	
7.- TOLERANCIA INDUSTRIAL			

El artículo 5.1.4 y ss. de las Normas Subsidiarias establecen que el uso global residencial admite como usos pormenorizados el de vivienda (unifamiliar o en edificación colectiva) y residencia comunitaria.

Las condiciones del uso de vivienda están reguladas en:

- art. 5.2.2. Vivienda exterior.

- art. 5.2.3. Programa mínimo de vivienda.
- art. 5.2.4. Situación de las viviendas.
- art. 5.2.5 Altura de techos de viviendas.
- art. 5.2.6. Accesos comunes a las viviendas.
- art. 5.2.7. Condiciones de iluminación y ventilación en las viviendas.
- art. 5.2.8. Dotación de aparcamientos en edificios de viviendas.

Las condiciones del uso de residencia comunitaria están reguladas en el art. 5.2.9. Condiciones de aplicación en función de su superficie cuando resulte superior a 500 me², siendo entonces las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Las condiciones generales de la edificación se regulan en el Título 4. En el art. 4.5.4 se regula la superficie edificable total cuyo coeficiente depende de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultante definidos en los art. 4.6.1 y ss. De conformidad con la Ordenanza de Zona.

A la parcela objeto de este informe le es de aplicación la Ordenanza nº 3 Residencial General que se regulan en el Capítulo 6.3. (art. 6.3.1 al 6.3.12). En concreto la edificabilidad y el aprovechamiento que establece el art. siguiente:

6.3.11 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece como $(0,9) \times n$ siendo "n" función del número de plantas permitidas en cada fachada. El uso de aparcamiento en planta baja no computará edificabilidad.

2. Las únicas construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida serán anejos de vivienda de la planta inferior, cuartos de instalaciones y los trasteros comunes en edificación colectiva, debiendo éstos disponerse en ático retranqueado, que no computará a todos los efectos edificabilidad. Si se destinan a vivienda, computarán al 50% de su superficie útil, descontada la escalera. No se permiten buhardillas ni torreones en fachada.

[Firma manuscrita]

Este informe se emite exclusivamente a efectos urbanísticos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Antonio Santiago Becerra García
Arquitecto

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmNBj2A7D6ZQ7T5FNCH7QSGQLGC	PÁG. 4/4	