

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

2019/486 *Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén, relativa al solar sito en c/ San Clemente núm. 5, esquina c/ Berberiscos. Expte. 100/18.*

Edicto

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2018, adoptó entre otros, el Acuerdo de aprobar DEFINITIVAMENTE la Modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén, relativa al solar sito en c/ San Clemente núm. 5 esquina c/ Berberiscos.

Dicha modificación ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 7943, en la sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Jaén.

Por tanto, producida su aprobación definitiva, procede la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas, que figura en el Anexo a este Edicto.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS / ORDENACIÓN PROPUESTA

Situación actual

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los regulados por el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO; Ordenanza núm. 1, Casco Antiguo, Grado 1º, además de las determinaciones recogidas en la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI de fecha 29/04/09.

Situación resultante

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los recogidos en el articulado descrito en el punto anterior, con las siguientes matizaciones motivadas por la necesidad de garantizar la viabilidad del proyecto que desarrolle la volumetría que se pretende implantar.

CONDICIONES DE USO

- *Uso Característico:* Residencia Vivienda Libre Plurifamiliar (art. 33 PEPRI, grado 1º)
- *Uso Compatible:* Se estará a lo dispuesto en el art. 34 del PEPRI para el grado 1º, a

excepción del uso industrial que se considera incompatible.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de Parcela

La parcela será la resultante de la agrupación de las fincas descritas en el punto 1.2 "Localización y propiedad de los terrenos".

Se admite resolver el acceso al conjunto residencial por dos únicas entradas, siempre que exista una en calle San Clemente y otra por calle Berberiscos, y al menos por una de ellas esté garantizada la plena accesibilidad a pl. 1ª.

En fachada deberá reconocerse el parcelario actual, debiendo adoptar una solución diferente para el paño de fondo de calle Berberiscos, coincidente con la finca llamada "Colindante 2" (referencia catastral 0504507VG3800S0001KJ). El resto del conjunto edificado podrá tener un tratamiento unitario.

Posición de la Edificación en la Parcela

Será la recogida en el plano adjunto "002 PROPUESTA DE ORDENACIÓN".

Alturas

La medición de la altura se tomará en el punto medio de la fachada a calle San Clemente (calle de menor cota), manteniéndose los forjados de planta en un plano horizontal constante en todo el solar, sin realizar escalonamientos en calle Berberiscos que pudieran incrementar la altura.

Las alturas de cornisa de planta se regirán por lo establecido en el plano adjunto "002 PROPUESTA DE ORDENACIÓN".

Construcciones por encima de la altura

Se estará a lo dispuesto en el art. 41 del PEPRI.

Además, se admite la construcción de piscinas por encima de la altura máxima, siempre que se ajusten a las determinaciones del art. 29.1 del PGOU, en especial en cuanto a la altura de antepechos y barandillas.

Entrantes en fachada

En la fachada que conforma el fondo de la calle Berberiscos, se admiten ternizas entrantes con los condicionantes recogidos en el art. 43 del PEPRI, si bien, el ancho del hueco del plano de fachada podrá no ajustarse a lo establecido en el art. 46 solamente en el caso de que se genere un plano de fachada virtual que garantice la continuidad de la alineación y cornisa del edificio colindante, mediante la utilización de jardineras continuas a modo de pretil de esas terrazas y vigas o aleros exentos.

Se admitirán entrantes o soluciones singulares de vaciado en planta baja y primera para conformar los accesos al conjunto residencial.

Cuerpos salientes

En los planos de fachada coincidentes con alineación a vial, sólo se admiten los salientes recogidos en el art. 44.3 del PEPRI.

En el resto de fachadas, cuyo plano vertical no está alineado a vial, se admiten además terrazas con un saliente máximo de 1,50 m. y sólo en la superficie admitida para ello según se recoge en el plano "002 PROPUESTA DE ORDENACIÓN".

En ningún caso se admitirán cuerpos salientes cerrados.

Edificabilidad y Aprovechamiento

La parcela se encuentra incluida en el área de reparto nº 44, siendo "1" su coeficiente de ponderación a efectos del cálculo del aprovechamiento, por lo que este es coincidente con la edificabilidad asignada.

- Superficie: 2.243,46 m.²
- Edificabilidad: 8.211,06 m.²

CONDICIONES ESTÉTICAS

Composición de fachadas

En la fachada definida por la línea de edificación fija a calle San Clemente se estará a lo dispuesto en el art. 46 del PEPRI sobre ejes de modulación.

En el resto de fachadas la composición será libre.

En las fachadas en las que se admitan terrazas, éstas podrán estar cerradas por antepechos de fábrica o elementos de cerrajería.

Carpintería y persianas

Se estará a lo dispuesto en el art. 53 del PEPRI, admitiendo además los tonos grises para los elementos metálicos.

Acabado de fachadas

En la fachada deberá reconocerse una solución diferente para el paño de fondo de calle Berberiscos, coincidente con la finca llamada "Colindante 2". El resto del conjunto edificado podrá tener un tratamiento unitario.

Dada la heterogeneidad del entorno inmediato donde se inserta la propuesta, se admiten soluciones singulares en la utilización de materiales de revestimiento, teniendo cabida, además de los enfoscados y revocos continuos, el hormigón visto, la piedra natural, el ladrillo cara vista, y paneles prefabricados sobre fachadas ventiladas, de textura lisa o

rugosa.

Se tendrá en cuenta la entonación general del ambiente.

Cubiertas

El conjunto edificado presenta en todos sus frentes más de cuatro plantas, siendo autorizable solamente la cubierta plana.

Jaén, a 04 de febrero de 2019.- El Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, FRANCISCO JAVIER MÁRQUEZ SÁNCHEZ.