

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE JAÉN.

2022/110 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución número 26 del PGOU de Jaén.*

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2006, adoptó entre otros, el Acuerdo de aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución n.º 26 del PGOU de Jaén.

Promovido por la Junta de propietarios, fue inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 8983, en la sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Jaén.

Sus normas urbanísticas las siguientes:

5.- Ordenación.

5.1.- Solución Propuesta.

5.1.1.- Alineaciones.

Como se ha comentado anteriormente, las fuertes pendientes del terreno en la zona en la que el PGOU prevé el acceso a la Variante Sur hacen inviable a nuestro juicio el movimiento de tierras, con el riesgo que conllevaría para la c/ Agustina de Aragón y las edificaciones que en ella se encuentran, por lo que se ha decidido plantear los accesos de entrada y salida a la Variante Sur en los lugares más favorables, que quedan reflejado en el plano n.º 5.

Por otro lado, el final de la c/ Rafael Ortega Sagrista se encuentra a un nivel situado a unos 6.00 m. aproximadamente de altura sobre la rasante actual del terreno, dando lugar a un terraplén de considerables dimensiones. El conectar la unidad de ejecución a estas calles supondría realizar los nuevos viales de la UE-26 con unos viales que llegarían incluso al 16% de pendiente, por lo que se ha considerado la posibilidad de enlazar la c/ Rafael Ortega Sagrista con la c/ Adarves Bajos mediante el vial B, realizando el acceso a la UE-26 desde la Circunvalación Sur directamente por el vial A.

Con el objeto de no cargar el tráfico sobre la c/ Adarves Bajos, se ha diseñado un acceso de entrada al sector y otro de salida independiente, favoreciendo de esta manera la salida del tráfico desde la c/ Adarves Bajos hasta la carretera de circunvalación.

Hechas estas consideraciones, los viales que se proyectan para esta Unidad de Ejecución

son los siguientes:

Vial A: 12 m. de ancho.

Vial B: Ancho Variable.

Vial C: 8 m. de ancho (prolongación c/ Salineros).

Vial D: 8 m. de ancho (prolongación c/ Montuno).

Acceso de entrada: variable.

Acceso de salida: variable.

Tanto el acceso de entrada como en el de salida se han diseñado con radios de giro superiores a 15.00 m. para facilitar las maniobras de todo tipo de vehículos.

Las secciones de las vías serán:

Calle A

Acerados de 2.00 m.

Calzada de 6.00 m.

Aparcamiento de 2.00 m.

Calle B

Acerados de 2.00 m.

Calzada de ancho variable

Calles C-D

Acerados de 1.00 m.

Calzada de 6.00 m.

Rotonda

Acerados de 2.00 m.

Calzada de 6.00 m.

Accesos de entrada y salida

Calzada de 3.50 m.

Acerados de ancho variable.

5.1.2.- Rasantes.

Para el establecimiento de las rasantes del presente Estudio de Detalle, se ha partido de la situación actual de las calles existentes, es decir, las calles Rafael Ortega Sagrista, c/ Salineros, c/ Montuno y carretera de circunvalación sur.

Las pendientes se han ajustado a las rasantes antes establecidas oscilando entre el 3.18% de la calle "A" y el 15.66% en la calle "D".

Estas rasantes vienen motivadas por la intención de ajustar la rasante del vial A al terreno

actual, con el fin de evitar en la manera de lo posible realizar la explanación de este vial sobre el terreno de uso y dominio público.

En el plano n.º 7 se definen las rasantes de los viales interiores de la Unidad de Ejecución.

5.1.3.- Manzanas.

5.1.3.1.- Distribución.

Se mantienen en líneas generales las manzanas grafiadas en el PGOU, en cuanto a las manzanas n.º 1 y n.º 2. Se ha añadido otra manzana (manzana n.º 3) para poder agotar la edificabilidad que marca el PGOU de Jaén.

Las manzanas 1, 2 y 3 se ajustarán a la Ordenanza n.º 3 del PGOU de Jaén “alineaciones y Alturas determinadas” sin más limitaciones que las marcadas en el PGOU, con edificabilidad máxima y ordenanzas particulares que más adelante definiremos.

El resto de la Unidad de Ejecución se reparte entre el viario diseñado para acceder a la Unidad de Ejecución y a las manzanas anteriores y la cesión de zona verde pública (espacios libres y juego de niños).

5.1.3.2.- Cuadro de Distribución.

Manzana	Ordenanza	Superficie	Altura máxima
Nº 1	Nº 3 Alineaciones y Alturas determinadas	2.408,82 m2	5 plantas (V)
Nº 2	Nº 3 Alineaciones y Alturas determinadas	1.260,11 m2	5 plantas (V)
Nº 3	Nº 3 Alineaciones y Alturas determinadas	408,25 m2	5 plantas (V)

5.2.- Edificabilidad.

5.2.1.- Datos del PGOU (Ficha de Unidades de Ejecución).

PLANO Nº 21/22/24	ZONA: AGUSTINA DE ARAGÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 26
--------------------------	---------------------------------	----------------------------------

OBJETIVOS: Completar la estructura urbana.

GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 2º C
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de compensación (Reparcelación) - Proyecto de urbanización	INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº 58	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (m2): 21.000 ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3.- Alineaciones y alturas determinadas, con V plantas	EDIFICABILIDAD (m2): 18.325 APROVEHAMIENTO (U.A.) 18.325 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 15.576,3	
	CESIONES: 4.580 m2 de viario y 12.325 m2 de zona verde		

5.2.2.- Ordenación Propuesta:

PLANO Nº 21/22/24	ZONA: AGUSTINA DE ARAGÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 26
--------------------------	---------------------------------	----------------------------------

OBJETIVOS: Completar la estructura urbana.

GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 2º C
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle - Proyecto de compensación (Reparcelación) - Proyecto de urbanización	INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº 58	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (m2): 23.229,59	EDIFICABILIDAD (m2): 20.270,56	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3.- Alineaciones y alturas determinadas, con V plantas	APROVECHAMIENTO (U.A.) 20.270,56 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 18.243,50	
CESIONES: 3.733,49 m2 de viario y 13.652,04 m2 de zona verde			

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE U.E. 26: 23.229,59 m2.

EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO:

- TOTAL: 20.270,56 m2.
- PROPIETARIOS (90%): 18.243,50 m2.
- AYUNTAMIENTO (10%): 2.027,06 m2.

SUPERFICIE EDIFICABLE: 4.077,18 m2.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETE: 4,971 m2/m2.
SUPERFICIE DE VIARIO: 3.733,49 m2.
ZONA VERDE PÚBLICA (ESPACIOS LIBRES): 13.652,04 m2.
ZONA VERDE PRIVADA: 1.766,88 m2.

En cuanto a las actuaciones previstas fuera de los límites de la UE-26, hay que señalar que se urbanizarán 1.210,66 m2 correspondientes a los viales de acceso y se ajardinarán 7.753,34 m2 de uso y dominio público, en la zona contigua a la carretera de circunvalación.

6.- Ordenanzas de aplicación.

Las ordenanzas de aplicación serán las correspondientes del PGOU que corresponden con los usos establecidos.

Uso residencias. Ordenanza n.º 3. Alineaciones determinadas.

1.- Uso característico: Residencial.

2.- Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Uso industrial en sus dos clases en planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio: en categorías I, II, así como la categoría III-Grandes superficies comerciales en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119 del PGOU.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119 del PGOU. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotaciones: compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) Transporte y comunicaciones: 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.

3.- Posición de la edificación:

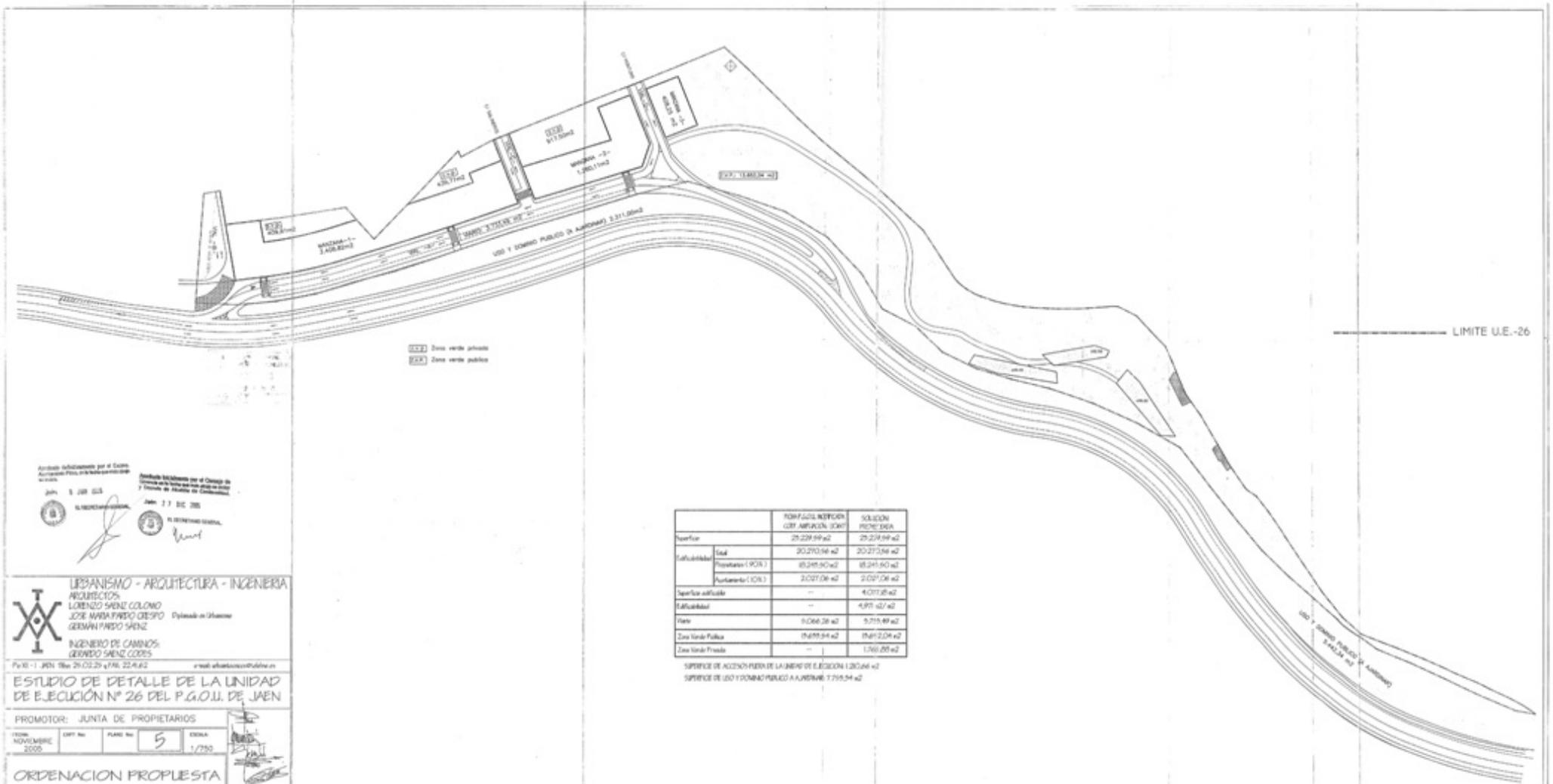
a) La posición de la edificación está determinada gráficamente en el plano n.º 5 y n.º 7 de este Estudio de Detalle, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación que tan sólo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

b) La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial exterior con los soportales contemplados en el art. 124 del PGOU en actuaciones por manzana o que afecten a más del 50% del frente de una manzana.

c) La línea de fachada podrá separarse respecto a 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.

4.- Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación es de 5 (V) plantas, tal y como marca el PGOU. La altura máxima de cornisa es la establecida en el punto 2 del art. 119 del PGOU en función del número de plantas permitido.

5.- Edificabilidad neta: Será de 4,971 m²/m² como máximo.



Autorizado fehaciente por el Comité de Actuación Urbanística de la Provincia de Jaén.
 Fecha: 8 JUN 2021
 El Director General: *[Firma]*

Autorizado fehaciente por el Comité de Actuación Urbanística de la Provincia de Jaén.
 Fecha: 27 DIC 2021
 El Director General: *[Firma]*

	POB/FACIL/NOTIFICAR	SOLUCION
	CON AMPLIACION URBANA	PROYECTO DE OBRAS
Superficie	29.228,99 m ²	29.228,99 m ²
Utilizabilidad	Total	20.270,96 m ²
	Plantaciones (1,00%)	68.245,80 m ²
	Pavimentación (1,00%)	2.027,06 m ²
Superficie edificable	—	4.077,88 m ²
Utilizabilidad	—	4,95% ed/total
Plata	9.086,38 m ²	9.775,89 m ²
Zona Verde Pública	6.699,94 m ²	6.699,94 m ²
Zona Verde Privada	—	1.766,02 m ²

SUPERFICIE DE ACCIONES FUERA DE LA LINEA DE ELECCION 1.262,66 m²
 SUPERFICIE DE USO PÚBLICO LA LINEA DE ELECCION 7.715,54 m²

URBANISMO - ARQUITECTURA - INGENIERIA
 ARQUITECTOS
 LORENZO SÁENZ COLONZO
 JOSE MARIA PAREDO GONZALEZ
 GERMAN PAREDO SÁENZ
 Distinguido en Urbanismo

INGENIERO DE CAMBIOS:
 GERARDO SÁENZ COCOS

P.V. Nº 1. J.A. Nº 26. C.O. 20. U.P.M. 22.4.62

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 26 DEL P.G.O.U. DE JAÉN

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

FECHA: NOVIEMBRE 2020
 DEPT. Nº: PLANO Nº: 5
 ESCALA: 1/750

ORDENACION PROPLESTA

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el art. 41 de la Ley 7/2002 de la LOUA y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Jaén, 11 de enero de 2022.- El Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, FRANCISCO CHICA JIMÉNEZ.