

## INFORME SOBRE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE ISAAC ALBÉNIZ nº 4, JAÉN.

### IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN.

Se emite el siguiente informe urbanístico sobre la calificación del inmueble con nº IGBD 2000004260 situado en calle Isaac Albéniz nº 4, local B, y referencia catastral 0914603VG3801S0025UY, 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.

N.º IGBD	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
2000004260	C/ Isaac Albéniz, 4, local B -JAÉN	0914603VG3801S0025UY

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
C/ ISAAC ALBÉNIZ 4 Es. 1 P.00D P.01B  
23009-JAÉN (JAÉN)

Clase: URBANO  
Uso principal: Comercial  
Superficie construida: 285 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1961

**CONSTRUCCIÓN**

Elemento	Superficie m <sup>2</sup>
Escalera/Planta/Puerta	100R
COMERCIO	285

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0914603VG3801S0025UY

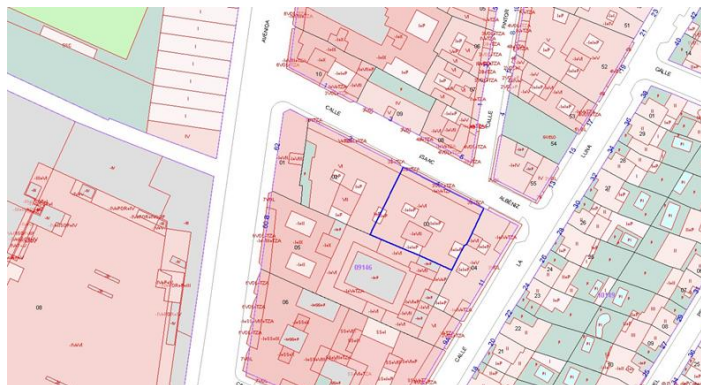
**PARCELA**

Superficie gráfica: 758 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 5,602600 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [d=visión 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 SECC"

Miércoles, 21 de Mayo de 2025



Localización de la parcela en la cartografía de Catastro (de la página de la OVC)

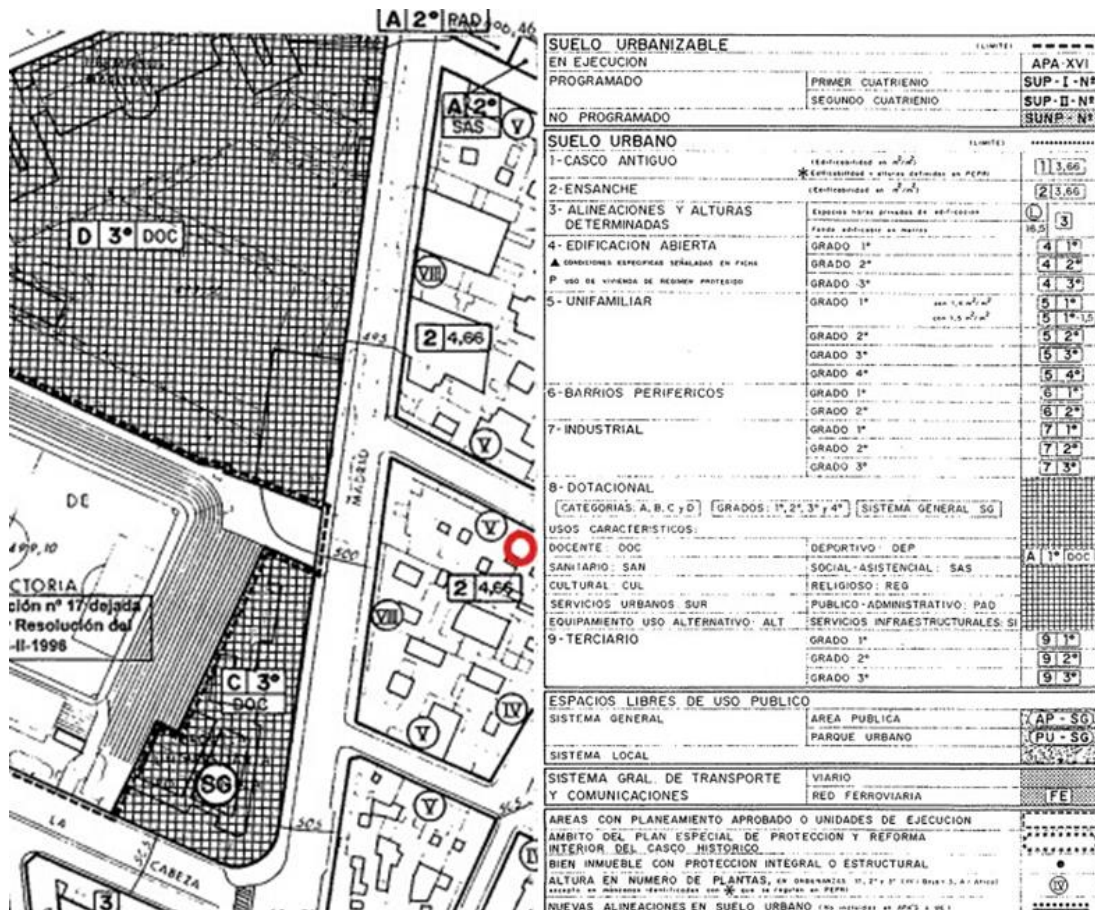
Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	21/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TYCW7N8JYM3DA2AUH77TFQC5	PÁG. 1/4	

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.


La parcela sobre el que se sitúa el inmueble pertenece al término municipal de Jaén y le es de aplicación el siguiente planeamiento general:

- Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente el 26 de febrero de 1996 y publicado en BOP el 28 de marzo de 1996.
- Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el 31 de julio de 2009, publicado dicho Acuerdo de aprobación el 1 de diciembre de 2009 y la normativa en BOP n.º 247 el 26 de diciembre de 2014.



PLANO 6.14 del PGOU-96 de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	21/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TYCW7N8JYM3DA2AUH77TFQC5	PÁG. 2/4	

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

CLASIFICACIÓN:

Suelo Urbano (consolidado)

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Ordenanza 2.-Ensanche. Corresponde a la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "2". (artículo 277.1 NU) Tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

Se admiten además las tipologías de edificación industrial adosada y edificación dotacional aislada o adosada. (artículo 277.2 NU).

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES.

Uso característico: residencial (artículo 278 NU)

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 (artículo 192.2 NU).


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 (artículo 279.a).
- Terciario (artículo 279.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. 139 de las NU.
- 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 artículo. 139. 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 (artículo 279.c) compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. También se permiten uso docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados
- Transporte y comunicaciones (artículo 279.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.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Según el artículo 282.1 de Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, el coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en cada manzana en los planos de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	21/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TYCW7N8JYM3DA2AUH77TFQC5	PÁG. 3/4	

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.


Para el Área 2. de ENSANCHE, al que pertenece esta parcela, la edificabilidad es de 4,66 expresada en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo de uso residencial ensanche.

La edificabilidad resultante se considera como valor fijo, debiendo materializarse en su totalidad en la parcela de que se trate salvo que la edificación se destine en su totalidad a usos dotacionales.

Antonio Santiago Becerra García  
Arquitecto

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	21/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TYCW7N8JYM3DA2AUH77TFQC5	PÁG. 4/4	