

## IV.- ANEXO

### RESUMEN EJECUTIVO del ESTUDIO DE DETALLE sobre parcelas situadas en Calle Agustina de Aragón números 75, 77, 77<sup>a</sup>, 79, 81 y 83

En respeto de la Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incluye el presente Resumen ejecutivo.

#### **I) OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

Se hace necesario redactar un Estudio de Detalle con el objeto de precisar la ordenación de una zona del Plan General que no está correctamente definida. Según PGOU la zona de actuación está afectada por un “Espacio libre privado de edificación”. Este espacio libre limita de hecho el fondo máximo que puedan tener las edificaciones ya que imposibilita la construcción sobre rasante de esta área.

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en las parcelas de la zona de actuación mediante la eliminación de la alineación interior que les afecta.

Esta modificación se justifica por los siguientes motivos:

1. No se conocen las razones ni las motivaciones para la existencia del “Espacio libre privado de edificación”.
2. La modificación permitiría ajustar el Plan General a la realidad física existente, ya que la mayor parte de las parcelas han edificado esta zona libre de edificación.
3. Las construcciones existentes se edificaron en todas las parcelas antes de que se aprobara el Plan General en 1996. No parece lógico que las edificaciones ya construidas en esa zona se dejaran fuera de ordenación con la aprobación del Plan.
4. El PGOU que entró en vigor en 2016 y que fue anulado posteriormente en 2020, ya recogía la eliminación de esta alineación interior. Si los técnicos redactores del Plan creyeron oportuno no recoger esta alineación interior, no hay motivos para pensar que a día de hoy esos criterios técnicos ya no son válidos. No hay razones que justifiquen el mantenimiento del Espacio libre privado de edificación.

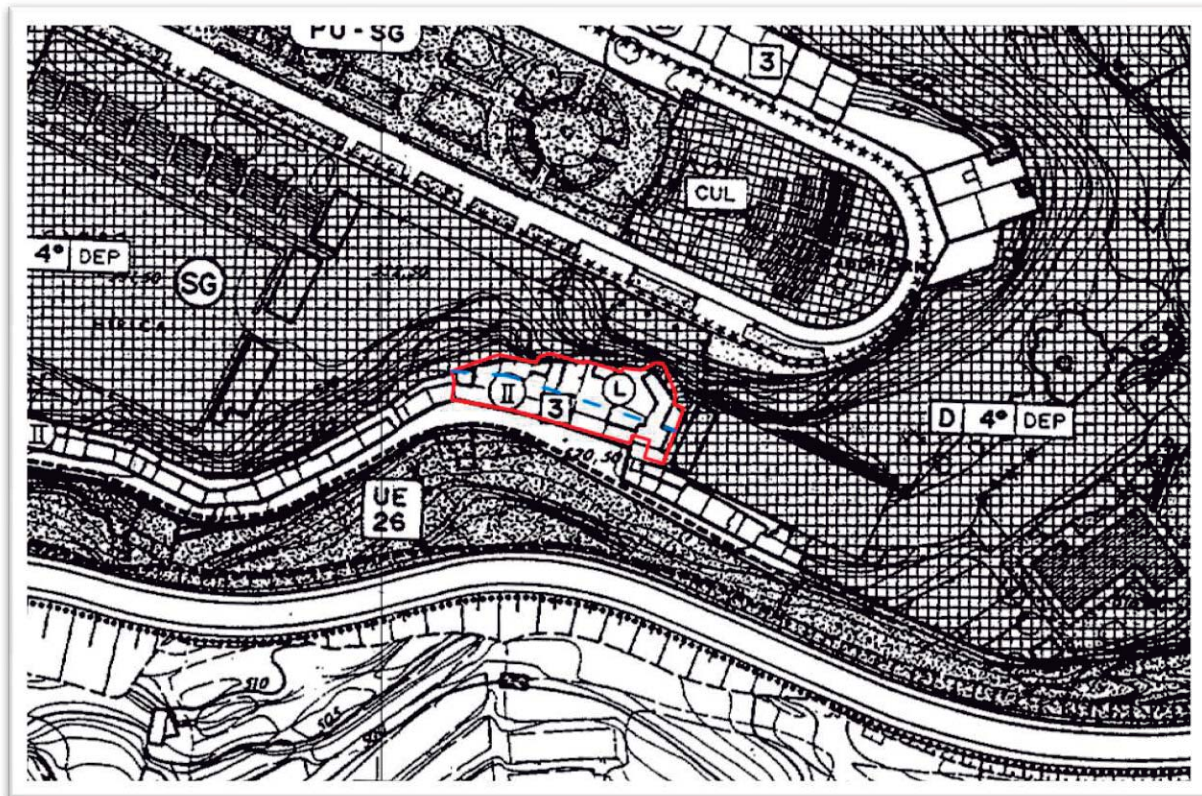
Según la normativa y leyes urbanísticas vigentes, para reordenar los volúmenes a través de la alteración de la alineación interior, el documento urbanístico idóneo es el presente Estudio de Detalle. Este contiene la documentación escrita y gráfica necesaria para definir el estado actual y la distribución urbanística y edificatoria propuestas.



**Estado final, tras de la aplicación del Estudio de Detalle:**

Tras la aprobación del Estudio de Detalle en todas las parcelas se podría ocupar el 100% de la superficie sobre rasante, tal y como determina la Ordenanza nº 3.

Extracto del plano nº 6.22 de Calificación del suelo y regulación de la edificación de la edificación del PGOU vigente:



- ALINEACIÓN INTERIOR INTRODUCIDA POR PGOU VIGENTE QUE SE ELIMINARÍA
- ZONA DE ACTUACIÓN

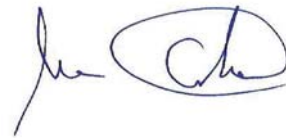


**II) AMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE Y SUSPENSION DE LICENCIAS.-**

El Estudio de Detalle afecta a las siguientes parcelas rodeadas dentro del perímetro rojo en el plano anterior.

No procede que en ninguna de ellas se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

La arquitecta



Marina Galiano Valenzuela  
Febrero de 2021

(Ref. -001-07927)

Pág. 20 de 20

GALIANO VALENZUELA, MARINA - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN  
VISADO 05/03/2021

Registro:21/2/1439 Expediente:21/2/258