

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

CORRECCIÓN de errores de la Resolución de 7 de julio de 2010, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento que se cita, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, el PGOU de Andújar (Jaén).

Expediente: 10-177/09.

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no habiéndose publicado junto a la Resolución mencionada, se hace público el contenido de:

- Anexo II: Cambios en la Normas Urbanísticas Aprobadas Provisionalmente, como consecuencia del cumplimiento de la Resolución de 24 de marzo de 2010 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén referente al PGOU de Andújar (Jaén).

ANEXO II

CAMBIOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APROBADAS PROVISIONALMENTE, COMO CONSECUENCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE 24 DE MARZO DE 2010 DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JÁEN, REFERENTE AL PGOU DE ANDÚJAR (JAÉN)

Como consecuencia del cumplimiento de la Resolución de 24 de marzo de 2010 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén referente al Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, y de acuerdo con el Informe emitido por el Equipo Redactor del PGOU en mayo de 2010, que fue aprobado por el pleno municipal de 27.5.2010, se han modificado, en los términos que se reflejan a continuación, las fichas de:

- las Unidades de Ejecución UE A-1, UE A-2, UE A-4, UE A-13, UE A-14, UE A-15, UE A-16, UE A-17, UE S-1, UE S-2, UE S-3 y UE S-4,
- las Áreas con Planeamiento Incorporado API-TOROS y API-A57, y
- los sectores de suelo urbanizable S-1, S-5, S-6, NS-1 y NS-2.

Asimismo se ha modificado la redacción de los artículos 184, 203.4, 226 y 228 en los términos que se reflejan a continuación.

Unidad de Ejecución A-1.

Se renombra el ámbito como API. DESAPARECE la ficha de la Unidad de Ejecución y se introduce una nueva ficha en la Sección 2.ª del Capítulo 12 (Régimen de las Áreas con Planeamiento Incorporado) del Título IV con la redacción siguiente:

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICA API-ROP
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 19-07-2007 PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado el 12-02-2010 PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado el 13-05-2010	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	15.045,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	12.096,85
NORMATIVA	La correspondiente a la Ordenanza 5 – Industrial grado 1º	

Unidad de Ejecución A-2. Se modifica la ficha con la redacción siguiente:

PLANOS AND-2.1	DENOMINACIÓN: Ctra. La Ropera 2	UE Nº A-2
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana con suelo industrial y obtener suelo libre de uso público en zona de protección del arroyo.	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 5.669	EDIFICABILIDAD (en m²) 4.261,90
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 4.261,90
	5-Industrial, grado 1º y 8-Parques y Jardines	10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 426,19
	CESIONES:	960 m² para dotaciones, así como el viario resultante de la ordenación
	CONDICIONES:	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá contribuir en 46.420 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.	

Unidad de Ejecución A-4. DESAPARECE.

Unidad de Ejecución A-13. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS AND-2.5	DENOMINACIÓN: Minguillos	UE Nº A-13
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana en zona industrial – terciario obteniendo suelo para zona verde junto al arroyo Minguillos. Deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 26.618	EDIFICABILIDAD (en m²) 14.640
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 14.640
	6-Terciario, grado 1º, 7-Equipamiento y Servicios y 8-Parques y Jardines	10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.464
	CESIONES:	4.998 m² de zonas verdes (3.727 m² de sistema local y 1.271 m² de sistema general) y el viario grafiado en planos
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá contribuir en 188.119 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.	

Unidad de Ejecución A-14. DESAPARECE.

Unidad de Ejecución A-15. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.4	DENOMINACIÓN:	Camino de la Vega	UE N°	A-15
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y completar la trama urbana en zona industrial obteniendo suelo para zonas verdes.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	9.317	EDIFICABILIDAD (en m ²):	5.394,55	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.394,55	
		5-Industrial, grado 2º, 7 y 8-Parques y Jardines	10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	539,45	
	CESIONES:	1.081 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
	CONDICIONES:	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 67.082 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

Unidad de Ejecución A-16. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Andumueble	UE N°	A-16
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y regularizar alineación sobre A-4			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	Sin Programar	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	4.272	EDIFICABILIDAD (en m ²):	2.100,00	
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	2.100,00	
		5-Industrial, grado 2º y 8-Parques y Jardines	10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	210,00	
	CESIONES:	484 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
	CONDICIONES:	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.			

Unidad de Ejecución A-17. DESAPARECE.

Unidad de Ejecución S-1. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.3	DENOMINACIÓN	Llanos del Sotillo 1	UE Nº	S1
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y recoger edificación inacabada			
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:					
No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:	
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	
				Privada	
				1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		1.880	EDIFICABILIDAD (en m ²)	
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	
	9-Poblados de Colonización			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	
	CESIONES:		El viario grafiado en planos		
				271,70	
				271,70	
				27,17	

Unidad de Ejecución S-2. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 2	UE Nº	S2
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad, completar la trama urbana y posibilitar el crecimiento del poblado. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:					
No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:	
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	
				Pública	
				1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		2.372	EDIFICABILIDAD (en m ²)	
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	
	9-Poblados de Colonización			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	
	CESIONES:		El viario grafiado en planos		
				1.427,40	
				1.248,98	
				124,90	

Unidad de Ejecución S-3. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 3	UE Nº	S3
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad, posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones.			
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:					
No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:	
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	
				Pública	
				1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		6.106	EDIFICABILIDAD (en m ²)	
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	
	9-Poblados de Colonización y 7-Equipamientos y Servicios			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	
	CESIONES:		1.485 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos		
				2.418,00	
				2.236,65	
				223,66	

Unidad de Ejecución S-4. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

PLANOS	AND-2.3	DENOMINACIÓN	Llanos del Sotillo 4	UE N°	S4
OBJETIVOS:	Garantizar su no inundabilidad y posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones de zonas verdes.				
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:					
No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.					
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:	
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		11.327	EDIFICABILIDAD (en m²)	
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	
	9-Poblados de Colonización y 8-Parques y Jardines			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	
	CESIONES:		3.441 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		

FICHAS DE ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (Sección 2ª del Capítulo 12 del Título IV de las NORMAS URBANÍSTICAS) QUE SE MODIFICAN

API-TOROS. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICA	API-TOROS
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 19-07-2007 PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado definitivamente el 25-04-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado definitivamente el 23-07-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	7.000,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	5.600,00	
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m²):	3.425,00	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):	910,00	
NORMATIVA	Las correspondientes a las ordenanzas 2 – Manzana Cerrada grado 2º y 3 – Edificación Unifamiliar grado 1º		
CONDICIONES	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las obras de defensa oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.		

API-A57. Se modifica la ficha con la siguiente redacción:

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICA	API-A57
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, en terrenos aledaños al Polígono de la Fundación, aprobada definitivamente por la CPU el 21-06-2001.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	20.313,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	14.125,45	
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m²):	2.031,00	
	- EQUIPAMIENTO (m²):	813,00	
NORMATIVA	Las correspondientes a la ordenanza 5-Industrial, grado 1º.		
CONDICIONES	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las obras de defensa oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.		

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Artículo 175 de las NORMAS URBANÍSTICAS) Y NO SECTORIZADO (Artículo 181 de las NORMAS URBANÍSTICAS) QUE SE MODIFICAN

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-1			
DENOMINACIÓN	FRENTE CEMENTERIO	CLASE DE SUELO	Urbanizable
FIGURA DE	Plan Parcial	PLANO N°	AND-2.1
SUPERFICIE	TOTAL: 6,691	SIN S.G.: 6,691	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de una iniciativa privada para crear suelo industrial en la zona norte. - Posibilitar la ejecución de un tramo de la ronda norte de la ciudad.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	37.850	0	37.850
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL	0,35198		
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	22.710,00		
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR	21.196.23		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	2.271,00		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIAL EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES  </div> <div style="width: 50%;"> <p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La zona verde local será como mínimo del 15% de la superficie total del sector. Al menos el 50% de ésta se localizará en el borde oeste como separación del arroyo y en ella se utilizará preferentemente vegetación de ribera. - La línea máxima de edificación se fija a 50 metros de la valla del cementerio, disponiéndose una zona verde de separación. - El vial (1) que arranca desde la rotonda en dirección oeste tendrá una anchura mínima de 22 metros. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de la rotonda que lo conecta con el camino del cementerio, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 418.062 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de suelos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. </div> </div>			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		S-5	
DENOMINACIÓN	NORTE A-4 FUNDICIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.4
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 2,237	SIN S.G.: 2,237	
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes y previstos en UE.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
	13.422	0	13.422,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			8.053,20
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			7.086,32
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			805,32



CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas que eviten su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.
- La trama viaria se ajustará a la que se refleja en el gráfico adjunto.
- El equipamiento se localizará en el borde oeste, en contacto con la zona calificada de equipamiento en suelo urbano.
- La zona verde se dispondrá a modo de separación con la carretera del Sotillo.
- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 148.249 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-6		
DENOMINACIÓN	NORTE	A-4	OESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 8,2446		SIN S.G.: 8,2446			
INICIATIVA	Privada		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes.					
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL					
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)						
				INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
				49.468	0	49.468,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL					0,35198	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					29.680,80	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR					26.117,05	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR					2.968,08	
CONDICIONES DE DESARROLLO:						
<ul style="list-style-type: none"> - Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. - En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas que eviten su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. - Se dará continuidad a la calle existente en el borde oeste, así como a los viales que entroncan en el sector desde el Polígono de la Fundición (norte – sur) y desde el Polígono Guadalquivir (este – oeste). - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona calificada con dichos usos en suelo urbano. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 546.386 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 						

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-1	
DENOMINACIÓN	MESTANZA	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS Nº	AND-2.1/2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 20,67	INICIATIVA	Privada
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitar la ejecución de un desarrollo residencial de baja densidad en la zona norte de la ciudad. - Ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad. 		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	51.694 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
<ul style="list-style-type: none"> - Su delimitación responde a la exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental de excluir los terrenos inundables por la avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Mestanza clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección. - El desarrollo del sector está condicionado al deslinde del tramo del Cordel de Mestanza incluido en el ámbito. - En la ordenación del desarrollo del sector se debe contemplar la llanura de inundación por la avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Mestanza con el objetivo de localizar en contacto con ésta al menos una parte del sistema de zonas verdes. El diseño del parque fluvial resultante contemplará la utilización de especies características de vegetación de ribera y deberá tener en cuenta episodios de avenida. El arroyo podrá ser cruzado por los viarios necesarios pero no podrá ser embovedado ni se realizarán muros colindantes - Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. El arbolado del parque ligado al arroyo no debe afectar a la circulación del agua en momentos de avenida. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. - Deberá ejecutar la Ronda Norte comprendida en su ámbito hasta las glorietas de enlace previstas con el sector de suelo urbanizable sectorizado S3 colindante y con la Unidad de Ejecución del borde oeste. - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 850.688 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-2	
DENOMINACIÓN	FACHADA SUR	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS N^o	AND-2.4/5
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 11,70	INICIATIVA	Pública
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Configurar una nueva fachada en el sur de la ciudad con usos terciarios. - Ejecutar la ronda sur de la ciudad. 		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	58.492 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
<ul style="list-style-type: none"> - El desarrollo del sector está condicionado a la desafectación del tramo de la Cañada Real de Marmolejo incluido en el ámbito. - Su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años. Para ello se tendrán en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado en abril del 2006, para el PGOU. - En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. - Deberá ejecutar la ronda sur de la ciudad. - En el borde este se calificará suelo dotacional para reubicar el Colegio Público de San Eufrasio. - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 738.352 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 			

Artículo 184. Régimen urbanístico (DU).

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes, debidamente autorizadas y aquellas para las que se den las circunstancias contenidas en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística o para las que se hayan superado los plazos señalados en el artículo 185.1 de la LOUA y que a la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

a) Respecto a las citadas actividades, aquellas que conforme al artículo 53.1 del PGOU resulten con usos existentes prohibidos, les será de aplicación el contenido del apartado tercero de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y del artículo 7.6.a) del PGOU y solo podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación y reforma menor.

b) Respecto a las que resulten como usos existentes compatibles, también conforme al artículo 53.1 del PGOU, en aplicación del contenido del apartado segundo de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y de la modulación que expresa el artículo 34.b) del citado texto legal, podrán ser objeto de cualquiera de las obras recogidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas como «obras en los edificios» así como circunstanciales obras de ampliación, debidamente justificadas, en cualquier caso de acuerdo con el Proyecto de Actuación que se tramite.

3. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable que no estaba sometido a protección especial en el PGOU de 1989, para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística recogido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o para las que concurren las circunstancias señaladas en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística y que a la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación y solo podrán ser objeto de las obras recogidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas como «obras en los edificios».

4. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos de monte público, incluidos en la Red Natura 2000 (Parque Natural y LIC) o zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

5. En el Suelo No Urbanizable se establecen 7 Áreas de Reserva para la ampliación del patrimonio público del suelo, de acuerdo a lo establecido por el art. 73 de la LOUA, y con las siguientes superficies y objetivos:

- ÁREA DE RESERVA «ENCINAREJO»: 61.240 metros cuadrados.

El objetivo es su adquisición para la realización de una actuación pública relacionada con la investigación y/o educación ambiental ligada a la educación formal, no permitiendo otro tipo de usos como los turísticos, y limitando las actividades edificatorias a las mínimas imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en el poblado.

- ÁREA DE RESERVA «RONDA MESTANZA»: 8.541 metros cuadrados.

El objetivo es su adquisición para dotaciones públicas.

- ÁREA DE RESERVA «ESTACION FERROCARRIL»: 663.796 metros cuadrados.

El objetivo es su adquisición para actuaciones públicas encaminadas al desarrollo económico del municipio.

- ÁREAS DE RESERVA «HOSPITAL» (119.465 metros cuadrados), «LOS VILLARES» (9.222 metros cuadrados), «SAN JOSÉ DE ESCOBAR» (21.396 metros cuadrados) y «VEGAS DE TRIANA» (10.994 metros cuadrados).

El objetivo es su adquisición para garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y/o a la introducción de dotaciones públicas.

Artículo 203. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU).

1. Cercas o vallados. A3. Se entienden por tales todos aquellos cerramientos en suelo no urbanizable que por sus materiales y/o diseño no supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna, en los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

2. Desmontes y aterramientos. A4. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características morfológicas.

3. Captaciones de agua. A5. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

4. Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación. A6. (Casetas agrarias). Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias tales como almacenes de material y maquinaria, cuadras, establos y similares vinculadas a la actividad primaria de la finca.

5. Naves agrarias, almacenes y similares A7. (Naves agrarias) Se incluyen aquí las naves agrarias, las instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; las edificaciones vinculadas a la actividad cinegética; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

6. Invernaderos. A8. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

7. Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares. A9. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales, vinculados o no a la finca sobre la que se ubican.

8. Piscifactorías. A10. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

9. Infraestructuras de servicio a la explotación. A11. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 226. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU-AT). (DU).

1. El uso característico de este suelo es el agrícola en regadío con explotación intensiva basado en su alta productividad.

2. Se consideran usos compatibles los siguientes:

a) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3, los desmontes y aterramientos, clave A4 y las captaciones de agua, clave A5.

b) Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, en parcela mínima de una (1) hectárea y los invernaderos, clave A8. Los establos, granjas agrícolas y similares, clave A9, las piscifactorías, clave A10, y las infraestructuras anejas a la explotación, clave A11, podrán ser objeto del procedimiento de prevención ambiental si por su entidad están incluidos dentro de alguno de los Anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros y sus instalaciones anejas, claves M1, M2, M3, M4 y M5, las infraestructuras de servicio, clave M6, serán objeto del procedimiento de prevención ambiental y se tramitarán de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002.

d) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I1 a I4. Se deberán conectar a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito y tramitarse, en su caso, con el correspondiente proyecto de actuación.

e) Las construcciones y edificaciones singulares, P1 y P2, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

f) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo, claves T1 a T10, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

g) Las actuaciones de carácter infraestructural, claves C1 a C7, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

h) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos.

a) La ubicación de helipuertos y aeródromos, clave C8.

b) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9.

c) Soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos, claves S1 y S2.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 228. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR). (DU).

Las determinaciones contenidas en el presente artículo son aplicables con carácter transitorio en tanto se redacte el «Plan Especial de mejora de los Habitats Rurales de Andújar» programado en el primer cuatrienio del Programa de Actuación del PGOU. El ámbito territorial del Plan Especial podrá ajustar, justificadamente por criterios de propiedad, topográficos o territoriales, las áreas delimitadas como SNU-HR sin que la superficie resultante supere en más del diez por ciento (10%) la de éstas. El Plan Especial, establecerá las determinaciones aplicables al suelo delimitado de acuerdo con los resultados del análisis detallado de las características de los usos, las edificaciones y las actividades existentes.

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agraria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos: las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7 y los invernaderos, clave A8.

b) Las construcciones y edificaciones singulares (tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, equipamientos al servicio de la población del área, etc.), siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito. Como excepción a lo establecido en los apartados 3 a) y b) del artículo 211, estas construcciones se separarán, como mínimo, tres (3) metros de los linderos de la finca y su edificabilidad podrá superar los cero con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (0,15 m²/m²) siempre que, de acuerdo con la actividad específica a que se destine, se justifique adecuadamente en el Proyecto de Actuación.

c) Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

e) Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

g) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6.

b) Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios, claves I2 e I4.

c) Los parques de atracciones y los campamentos de turismo, claves T5 y T7.

d) Los helipuertos y aeródromos, clave C8.

e) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas, clave C9.

f) Los establos, granjas avícolas y similares, clave A9.

g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.

4. En este suelo solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.