3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 25 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación del PGOU adaptado parcialmente a la LOUA UE-SU-15, Úbeda (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación del PGOU adaptado parcialmente a la LOUA UE-SU-15, de Úbeda (Jaén).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 5936.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-005/13 Úbeda, modificación del PGOU adaptado parcialmente a la LOUA UE-SU-15, de Úbeda (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 17 DE JUNIO DE 2013, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-005/13 ÚBEDA, MODIFICACIÓN DEL PGOU ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LOUA UE-SU-15

La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación del PGOU Adaptado Parcialmente a la LOUA UE-SU-15, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Úbeda, y en concreto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, ha adoptado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Úbeda con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 25 de septiembre de 2012, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales; habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de Innovación del PGOU Adaptado Parcialmente a la LOUA U.E. SU-15, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 12 de diciembre de 2012 y por segunda vez el 12 de abril de 2013, previos los informes preceptivos. Pretende el Ayuntamiento que se apruebe este segundo documento técnico presentado.

Tercero. Se pretende trasladar las instalaciones de fábrica de aceite que actualmente es el uso dominante del ámbito de actuación, para lo cual hay que redefinir el ámbito de la unidad de ejecución SUNC/UE-SU-15 y

por otro, alterar el régimen de usos, el nivel de densidad de viviendas y la edificabilidad bruta del ámbito, definiéndolo como un área de reforma interior a desarrollar mediante P.E.R.I.

Al alterar la delimitación del ámbito SUNC/UE-SU-15 se alteran también las delimitaciones del SUNC/UE-SU-16 y del SUS/SECTOR-SUP-6, colindantes con el primero, restándoles terreno a ambos, cambiando la categoría de 1.854 m² de no consolidado a consolidado, dejándolos fuera de la unidad, sin que formen parte de ninguna otra unidad reparcelable y conservando la calificación vigente de Residencial Unifamiliar Compacta (RUC).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

Tercero. La propuesta está justificada parcialmente conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA que establece que «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». Así, no queda suficientemente justificada la exclusión de la UE de las parcelas dentro de la delimitación del SUNC/UE-SU-15, del área de reparto. Además no se establece el aprovechamiento medio con las justificaciones necesarias de los coeficientes de ponderación utilizados. No se justifica tampoco el coeficiente de edificabilidad bruto y del nivel de densidad de viviendas alcanzado en función de la rentabilidad económica previsible en relación con otras unidades de ejecución similares y rentables, todos ellos aspectos técnicos que aunque hayan sido tenidos en cuenta a la hora de valorar la oportunidad de la opción elegida, no han sido suficientemente justificados en el expediente.

Cuarto. Según el artículo 36.2.a).regla 2.^a de la LOUA, la propuesta debe incluir, al margen de las dotaciones locales planteadas, el incremento necesario de las dotaciones pertenecientes a la estructura general del municipio para mantener la proporción y calidad de las mismas respecto al aprovechamiento. En la ordenación se han destinado 491,00 m² de superficie a Sistema General de Espacios Libres, suficiente para mantener la proporción de las dotaciones previstas, sin embargo, esta superficie debería de haberse determinado en función de la edificabilidad lucrativa total, conforme determina el artículo 10.1.A).c.1) de la LOUA, puesto que la densidad de viviendas expresada en viviendas por hectárea es una determinación de carácter pormenorizado potestativo para la modificación y, por tanto, puede ser alterada por el planeamiento de desarrollo.

En este sentido, conviene advertir sobre la localización propuesta para los terrenos del sistema general de espacios libres, ya que al tratarse de un elemento estructurante de la trama debe garantizarse lo establecido en el artículo 9.E) de la LOUA y vincularlo, al menos, con elementos de la estructura general de comunicaciones.

Quinto. La densidad de viviendas debe expresarse por niveles, según determina el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, con independencia de que también pueda hacerse expresada en viviendas por hectárea como una determinación de carácter pormenorizado potestativo, según determina el artículo 10.2.B).a).

Sexto. El hecho que supone la moderación de las dotaciones exigidas en el artículo 17.1.regla 2.^a).a) por destinarse el 34,99% de la edificabilidad a usos terciarios, debe tener su reflejo igualmente en un atemperamiento (respecto de la primera propuesta) del incremento de la densidad de viviendas para mantener el nivel de densidad en Alta, que es como se encuentra en el planeamiento vigente, sin que sea necesario alcanzar el nivel Muy Alta. Todo ello para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 9.B) de la LOUA.

Séptimo. El aprovechamiento medio calculado no es correcto porque no se han utilizado los coeficientes de ponderación del planeamiento general vigente, según determina el artículo 61.1 de la LOUA. Con motivo de la Adaptación Parcial a la LOUA se adoptó un coeficiente de ponderación de uso para la vivienda protegida en relación con la vivienda libre que debe de utilizarse en esta actuación de forma literal, aunque puede matizarse para esta actuación concreta en función de las características concretas de las tipologías utilizadas, de la ubicación espacial de los tipos y de la evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento general hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

Octavo. En el cálculo del aprovechamiento medio se ha utilizado el coeficiente de ponderación 1'00 para el uso terciario. Este uso no está definido en el planeamiento general, por lo que debe hacerse en esta modificación que es quien lo introduce (en la Adaptación Parcial a la LOUA sólo se introdujo como uso característico y no como pormenorizado) o remitirse a alguno de los usos del PGOU a los que se pueda asemejar (comercial, equipamiento privado, etc.) y utilizar su coeficiente de ponderación. Una vez definido el uso y la tipología deberá justificarse su coeficiente de ponderación, el cual deberá ser función de las valoraciones catastrales matizadas con las valoraciones que el mercado de la zona ha hecho en transacciones recientes en relación con los demás usos característicos del municipio, y una vez determinados estos podrán matizarse con la ordenación pormenorizada estableciendo otros coeficientes correctores relativos de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que se establezca, así como también las que reflejen diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Noveno. El documento no incorpora las fichas y tablas justificativas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Décimo. En relación con los estándares mínimos necesarios en la ordenación de áreas urbanas y sectores, previstos en el del Anexo del R.D. 2159/1978, Reglamento de Planeamiento, y el artículo 17.1.2^a.b) de la LOUA, se contemplan las previsiones legalmente exigidas, aunque deberá eliminarse la exención de reserva para equipamiento.

A la vista de todo lo expresado y analizado el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en los arts. 31.2. B. a), 33.2 b) y 36.2.a.1^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

1.º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Úbeda, adaptado parcialmente a la LOUA, para nueva delimitación y ordenación de la UE. SUNC/EU-SU-15, a reserva de simple subsanación de los aspectos mencionados en los apartados anteriores y en concreto:

1. Establecer para las parcelas que se sacan de la delimitación del SUNC/UE-SU-15 el régimen determinado en artículo 55.3 de la LOUA, al menos, para los solares que dan fachada al Parque Norte, donde se ha materializado una edificabilidad superior a la permitida por la ordenanza RUC, cambiando esta calificación por la de R3 más acorde con la tipología y usos existentes.
2. Establecimiento del aprovechamiento medio del SUNC/UE-SU-15, aportándose las justificaciones necesarias de los coeficientes de ponderación utilizados.
3. Justificación del coeficiente de edificabilidad bruto y del nivel de densidad de viviendas alcanzado en función de la rentabilidad económica previsible en relación con otras unidades de ejecución similares y rentables.
4. Eliminar de la ordenación pormenorizada potestativa la exención de reserva para equipamiento. Deberá hacerse la reserva en las condiciones que determina el artículo 17 de la LOUA.

2.º) Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamentos anteriores, tras lo cual se remitirá a la Delegación Provincial un nuevo documento técnico, consecuentemente diligenciado.

3.º) Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.- En Jaén, 17 de junio de 2013, la Vicepresidenta Segunda de la CPOTU, Irene Sabaleta Ortega.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y GENERALIDADES

Artículo 1. Delimitación y ámbito de aplicación.

1. Esta innovación del PGOU de Úbeda desarrolla, mediante su ordenación detallada, el área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 del suelo urbano no consolidado.

2. El área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 tiene una extensión superficial de 13.676 m².

3. El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es el área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 que se incorpora al planeamiento general en virtud de la presente innovación del PGOU.

Artículo 2. Planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de las determinaciones establecidas en la presente innovación del PGOU y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la LOUA, para la unidad de ejecución SUNC/UE-SU-15 se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que establecerá la ordenación detallada de este área urbana.

Artículo 3. Vigencia y modificación.

1. La presente innovación del PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

2. La modificación de cualquiera de sus elementos se realizará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

Artículo 4. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en esta innovación del PGOU.

Artículo 5. Interpretación y subsidiariedad.

1. Las determinaciones que hagan referencia a conceptos no especificados expresamente en alguno de los documentos que componen la presente innovación, se interpretarán con arreglo a las definiciones y prescripciones de la LOUA, de sus Reglamentos o del P.G.O.U. al que innova.

2. Para todo lo no regulado en estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Úbeda.

Artículo 6. Carácter de las determinaciones.

1. Son determinaciones estructurales de la presente innovación del PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, las siguientes disposiciones:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b) Las que identifican los terrenos calificados de sistemas generales, así como las que establecen su regulación.

c) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales.

d) Las referidas a la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

2. Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) Los criterios y directrices de la ordenación detallada del Sector.

b) Los plazos establecidos para la ejecución y la edificación de los terrenos incluidos en su ámbito.

3. Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa el resto de las determinaciones incluidas en la presente innovación.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Clasificación del suelo.

Los terrenos comprendidos en el área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 8. Área de Reparto y Aprovechamiento medio.

1. El área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 constituye una única área de reparto denominada AR-Nº 15, con las siguientes características:

Unidad	Uso y tipología característicos	Superficie del área m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovecha. Objetivo m ²	Aprovecha. Medio m ² /m ²
SUNC/UE-SU-15	Residencial R3	13.676	491	15.770	1,15311

2. Al sistema general para parques y jardines de 491 m² de superficie se unirá la dotación local que para este mismo fin dispone el artículo 17 de la LOUA, configurando una zona verde integrada y funcionalmente adecuada.

Artículo 9. Uso, densidad y edificabilidad global.

1. El uso global asignado al SUNC/UE-SU-15 es el residencial.

2. La densidad no podrá ser superior a 92,53 viv/ha ni la edificabilidad a 1,2573 m²techo/m²suelo. Aplicadas a la superficie bruta que resulta de extraer de la superficie del área de reparto la de los sistemas generales incluidos o adscritos.

Artículo 10. Reserva de terrenos para vivienda de protección oficial.

1. En el área de reforma interior se reservará para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial.

2. El PERI, en su ordenación pormenorizada, localizará dentro del área dicha reserva, calificando el suelo necesario para la misma con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

Artículo 11. Parámetros básicos de la ordenación pormenorizada.

1. Condiciones de uso y edificabilidad:

1.1. El uso y tipología característicos es el correspondiente a la zona Residencial General R3 y R2 del PGOU, al que se le asigna una superficie máxima edificable de 10.777 m²t.

1.2. Se establece la necesidad de destinar a uso Terciario una superficie edificable de 5.801 m²t, que podrá disponerse en zona específica para este uso o en las plantas bajas y primera de los edificios de la zona residencial.

1.3. Se permiten además los usos que no están declarados como incompatibles para estas zonas en el art. 106 del PGOU.

2. Dotaciones públicas.

2.1. La reserva de terrenos para dotaciones públicas resultante de la aplicación del estándar del artículo 17 de la LOUA (30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial) será de 3.789 m².

2.2. La reserva destinada a parques y jardines se anexionará a la superficie de sistema general incluido en el área de reforma interior.

Artículo 12. Desarrollo y ejecución.

1. El desarrollo y ejecución del área de reforma interior SUNC/UE-SU-15 se llevará a cabo mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

2. Podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades señaladas en el artículo 15 de la LOUA.

Artículo 13. Sistema de actuación.

1. Para la ejecución del Plan Parcial se adoptará el Sistema de Compensación.

2. Este sistema está sujeto a los trámites, formalidades y plazos establecidos en los artículos 129 a 138 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 14. Parcelaciones.

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta innovación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística y el PGOU de Úbeda.

2. En el Proyecto de Reparcelación se concretará la división parcelaria de cada una de las zonas o manzanas resultantes de la ordenación, debiendo haberse previsto en el Proyecto de Urbanización las acometidas a las redes de servicios de manera individualizada para cada una de ellas.

Artículo 15. El Plan Especial de Reforma Interior.

1. El PERI desarrollará y complementará las determinaciones establecidas en esta innovación para el área de reforma interior SUNC/UE-SU-15, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

2. Tendrá el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberá redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que el instrumento de planeamiento que complementa.

Artículo 16. Proyectos de Urbanización.

1. Son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica la ejecución del área de reforma interior SUNC/UE-SU-15.

2. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que comprenda la totalidad de las infraestructuras y servicios previstos en el área.

3. Las obras de urbanización podrán ejecutarse en los plazos y fases que se señalan en el Programa de Actuación.

4. Su contenido y documentación será el que se establece en los artículos 98 de la LOUA y 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, así como en la Sección 2.^a del Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC/UE-SU-15		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN				
Delimitar como área de reforma interior terrenos ocupados por edificaciones industriales que han quedado mal emplazadas, implantando usos y tipologías edificatorias más acordes con su entorno urbano y el modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada y con dotaciones públicas e infraestructuras adecuadas a las necesidades de la población.				
ÁREA DE REPARTO AR-Nº 15				
SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
13.676 m ²	1,15311 m ² _{ua} / m ² _s	PARQUES Y JARDINES 491 m ² EQUIPAMIENTO VIARIO-APARCAMIENTO		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ORDENACIÓN PORMENORIZADA BÁSICA		
SUPERFICIE BRUTA..... 13.185 m ²		DENSIDAD MÁXIMA 92,53 viv/Ha		
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS..... 122		
EDIFICABILIDAD GLOBAL 1,2573 m ² _t /m ² _s		USOS		
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE 16.578 m ² _t		SUP. SUELO		
DENSIDAD..... MUY ALTA (>75 viv/Ha)		SUP. EDIFIC.		
VIVIENDAS PROTEGIDAS ≥3.233 m ² _t		Residencial General ⁽¹⁾ 7.544 m ² _t		
USOS INCOMPATIBLES IP-IA		Residen. General VPO ⁽²⁾ 3.233 m ² _t		
		Terciario 5.801 m ² _t		
		Dotaciones Públicas:		
		-Por medidas compensatorias 556 m ²		
		-Por aplicación Art. 17 LOUA 3.233 m ²		
		Viario-Aparcamiento >25% > 3.296 m ²		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHA. OBJETIVO	APROVECHA. SUBJETIVO
Residencial General	7.544 m ² _t	1,00	7.544 m ² _{ua}	
Residencial General VPO	3.233 m ² _t	0,75	2.425 m ² _{ua}	
Terciario	5.801 m ² _t	1,00	5.801 m ² _{ua}	
TOTAL	16.578 m ² _t		15.770 m ² _{ua}	14.193 m ² _{ua}
DESARROLLO Y GESTIÓN		CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Compensación		10% DE APROVECHAMIENTO..... 1.577 m ² _{ua}		
DESARROLLO: - PERI		RED VIARIA Y APARCAMIENTO..... > 3.296 m ²		
- Proyecto de Urbanización		SISTEMAS GENERALES 491 m ²		
- Proyecto de Reparcelación		DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES 3.789 m ²		

(1) En tipología R3 y R2

(2) El PERI, en su ordenación pormenorizada, localizará esta reserva de terrenos para VPO

				Nº VIVIENDAS LIBRES: 76 Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 0		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. (m ²)	EDIFI. m ² /m ²	APROV. m ²	USOS INCOM.	PARC. MIN. m ²
SUNC/UE-SU-16	RUC	11.358	1,00	11.358	IP-IA-R	150
	VIARIO	0				
	Z. VERDES	0				
	EQUIPAM.	0				
	TOTAL	11.358		11.358		
EDIF. GLOBAL			1,00	AREA REPARTO AR-Nº 16		

SUS/SECTOR SUP-06			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SUPERFICIE BRUTA.....	28.552 m ²	USOS	SUPERFICIE
USO GLOBAL.....	RESIDENCIAL		EDIFICABI LI.
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL.....	17.621 m ² _t	RUC	12.335 m ² _t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA.....	14.080 m ² _{ua}	RUC- VPO	5.286 m ² _t
ÁREA DE REPARTO.....	AR-1º CUATRIENIO	Z. VERDES	3.172 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO.....	0,434 m ² _{ua} / m ² _s	EQUIPAMIENTO	2.115 m ²
COEFICIENTE DE SECTOR.....	0,799	VIARIO	5.085 m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	116	Usos incompatibles: IA-IL-IP	
VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	48	Sistema de actuación: Compensación	
VIVIENDAS NO SOMETIDA A PROTECCIÓN.....	68	Figura de planeamiento: Plan Parcial	
Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático.			

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 5936.

Jaén, 25 de abril de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.