

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*CORRECCIÓN de errata de la Orden de 13 de octubre de 2016, por la que se dispone la publicación de la Orden de 13 de julio de 2016, por la que se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-6 Terciario Este de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén (BOJA núm. 201, de 19.10.2016).*

Advertida errata por omisión en la disposición de referencia a continuación procedemos a su íntegra publicación.

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 13 de julio de 2016, aprobó definitivamente las determinaciones del sector SURO-6 Terciario Este de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jaén, que resultaron suspendidas en el apartado b) de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014, por la que se aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Jaén.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó, de conformidad con el artículo 41.1 de la LOUA. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma Ley.

Con fecha 9 de agosto de 2016, la Delegación Territorial en Jaén practicó diligencia de anotación accesoria en la inscripción núm. 6735 correspondiente a la Revisión del PGOU de Jaén en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Jaén, habilitando al órgano competente para disponer su publicación, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

3. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

#### D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 13 de julio de 2016, por la que se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-6 «Terciario Este» de la Revisión del PGOU de Jaén, junto con su normativa urbanística que se publicará anexa a esa orden. El contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

Sevilla, 13 de octubre de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ  
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

#### A N E X O

ORDEN DE 13 DE JULIO DE 2016, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL SECTOR SURO-6 «TERCIARIO ESTE» DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Jaén sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2016, relativo a la aprobación del documento de «Levantamiento de suspensión y corrección de las determinaciones en el ámbito del área de reparto del SURO-6. Modificación abril

de 2016», en el que solicita la aprobación definitiva del mismo, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y demás normativa de general aplicación.

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 3 de octubre de 2014, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el apartado a) de la Disposición Primera de la Orden, suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos o de sus determinaciones contenidas en el apartado b) y denegando las contenidas en el apartado c).

El Ayuntamiento de Jaén debía elaborar un documento de cumplimiento de la orden anterior que levantase total o parcialmente las determinaciones suspendidas, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y, en su caso, someterlo a información pública. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento debía aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva a esta Consejería, según lo establecido en la disposición segunda de la Orden de 3 de octubre de 2014.

2. Por Orden de 24 de septiembre de 2015, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio aprobó el documento de levantamiento parcial de suspensión de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y de los sectores SURO-5 y SURO-6, en cumplimiento de lo dispuesto en la precitada Orden de 3 de octubre de 2014 (publicada en el BOJA núm. 193, de 2.10.2015). No obstante, esta Orden supeditaba la entrada en vigor del levantamiento de la suspensión de las citadas áreas de reparto a la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén que se produciría con la publicación oficial de su normativa urbanística.

3. Con fecha 24 de febrero de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 3 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de la Revisión del PGOU de Jaén, excepto los ámbitos y determinaciones contenidas en los apartados b) y c) de la Orden de 3 de octubre de 2014 (BOJA núm. 37, de 24.5.16)

4. Con fecha 18 de mayo de 2016 se publicó la Orden de 9 de mayo de 2016, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística del documento de levantamiento de suspensión de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y de los SURO-5 y 6 de la revisión del PGOU de Jaén (BOJA núm. 93, de 18.5.16).

5. El ámbito SURO-6 Terciario Este objeto de esta orden figura expresamente como suspendido por el apartado b), también se encuentra afectado por algunas deficiencias que deben ser objeto de subsanación contenidas en el apartado a) de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014.

6. Con fechas 27 de abril y 11 de noviembre de 2015 y 18 de febrero de 2016 tiene entrada en el Registro de esta Consejería, remitida por el Ayuntamiento de Jaén, la siguiente documentación relativa al Documento de Levantamiento de Suspensión del sector SURO-6: el documento «Levantamiento de Suspensión y Corrección de las determinaciones en el ámbito del Área de Reparto SURO-6 Terciario Este-Modificación Agosto 2015» aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión de 30 de octubre de 2015; el documento «Correcciones al Documento Levantamiento de Suspensión y Corrección de las determinaciones en el ámbito del Área de Reparto SURO-6 Terciario Este-Modificación Octubre 2015», aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión de 30 de octubre de 2015; y el expediente administrativo de las actuaciones municipales.

Con fecha 28 de marzo de 2016, este centro directivo remite oficio al Ayuntamiento de Jaén en el que se le comunicaba que, con fecha de 18 de febrero de 2016, se considera completo el expediente a los efectos del cómputo del artículo 32.4 de la LOUA.

7. Con fecha 12 de abril de 2016, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General informó el documento precedente denominado «Levantamiento de Suspensión y corrección de las determinaciones en el ámbito del Área de Reparto del SURO-6» y «Correcciones al documento de Levantamiento de Suspensión y corrección de las determinaciones en el ámbito del Área de Reparto del SURO-6» aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jaén con fecha 30 de octubre de 2015, en el que concluía que algunas de las deficiencias técnicas detectadas en la Orden de 3 de octubre de 2014 no habían sido convenientemente subsanadas, por lo que el Ayuntamiento debía elaborar y aprobar un documento complementario que las corrijiere adecuadamente y presentarlo a esta Dirección General de Urbanismo para su resolución.

8. Con fecha 10 de junio de 2016, el Ayuntamiento de Jaén presentó un nuevo documento denominado «Levantamiento de suspensión y corrección de las determinaciones en el ámbito del área de reparto del SURO-6. Modificación abril de 2016», aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 30 de mayo de 2016, con objeto de subsanar las deficiencias señaladas en el apartado b), y de corregir las simples deficiencias indicadas

en el apartado a), ambas de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014, de la Revisión del PGOU de Jaén.

9. Con fecha 8 de julio de 2016, la Dirección General de Urbanismo, conocido el informe de 4 de julio de su Servicio de Planeamiento Urbanístico, emite informe sobre el documento denominado «Levantamiento de suspensión y corrección de las determinaciones en el ámbito del área de reparto del SURO-6. Modificación abril de 2016».

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3.a) 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, así como el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 15 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. Este expediente tiene por objeto el levantamiento de la suspensión del sector SURO-6 Terciario Este y la corrección de las determinaciones en el ámbito del área de reparto SURO-6 Terciario Este con objeto de dar pleno cumplimiento a lo dispuesto en el primer párrafo de la disposición segunda de la Orden de 3 de octubre de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 8 julio de 2016 de la Dirección General de Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones del sector SURO-6 Terciario Este de la Revisión del PGOU de Jaén, que resultaron suspendidas en el apartado b) de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014, por la que se aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Jaén, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la LOUA.

Segundo. La presente Orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se realizará, una vez resuelto por el titular de la Delegación Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 13 de julio de 2016. Fdo.: José Gregorio Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## **ANEXO: NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Tomo III 2. Normas Generales de la Edificación, Ordenanzas y Urbanización.**

#### **Artículo 186 Condiciones particulares para el Grado 4º. Gran Superficie Minorista**

1.- Las grandes superficies minoristas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se entenderán conforme a ordenanza siendo de aplicación los parámetros establecidos en sus correspondientes instrumentos de desarrollo y proyectos técnicos de edificación aprobados.

2.- Las condiciones aplicables a las grandes superficies minoristas de nueva implantación incorporadas al presente Plan se especifican en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos en los que se engloban, en el apartado 3 de este tomo de normas generales de la edificación ordenanzas y urbanización: Condiciones de uso y edificación en los nuevos ámbitos con grandes superficies minoristas. En el caso del ámbito del SURO-6 se desarrollan las condiciones particulares en el documento VII. ANEXO 14 del P.G.O.U.

3.- Las grandes superficies minoristas de nueva implantación no incorporadas en este documento deberán fijar en su planeamiento de desarrollo las condiciones de parcela, posición de la edificación, altura, edificabilidad, dotación de aparcamientos y demás condiciones exigibles, de acuerdo a los preceptos del TR de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Este planeamiento de desarrollo deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de comercio.

§§§

### **OP.8 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN CON ORDENANZAS**

#### **OP.8.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

En este apartado se establecen las condiciones técnicas mínimas que ha de sujetarse la edificación, adoptando las NORMAS DE EDIFICACIÓN que con carácter vinculante fija el vigente Plan General y las que fijen tras la aprobación definitiva de la nueva Revisión del Plan General, incorporando en las ordenanzas particulares las determinaciones necesarias para la definición del desarrollo del uso comercial en su categoría de GRAN SUPERFICIE MINORISTA así como la asignación de la Ordenanza y grado para el uso residencial de la parcela 03 y de las parcelas dotacionales, sustituyendo a las Normas de Edificación del Plan General dentro del ámbito del sector.

#### **OP.8.2 CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ORDENANZAS**

##### **OP.8.2.1 DETERMINACIONES GENERALES**

##### **OBJETIVOS**

La presente Ordenación tiene como objeto la ordenación del ámbito que hemos denominado Sector SURO-6 "TERCIARIO ESTE", así como el establecimiento de las condiciones para su desarrollo.

El objetivo general de las ordenanzas es la Reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

##### **ÁMBITO**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con el Área de Reparto.

## VIGENCIA

Entrarán en vigor el día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) de la Aprobación Definitiva de la Ordenación Pormenorizada.

En todo caso, la vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación del planeamiento de alguna de rango superior, estableciendo otras determinaciones, que se tramite de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la L.O.U.A.

## DOCUMENTACIÓN, COMPETENCIA E INTERPRETACIÓN

La Ordenación está compuesta por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero, que serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance del Plan.

Las ordenanzas se encuentran en capítulos, regulando los diversos aspectos de desarrollo del territorio y teniendo como referencia los planos de Ordenación pormenorizada adjuntos.

Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento. Para su interpretación o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala.

A continuación se reflejan las ORDENANZAS con la nomenclatura indicada en el Plan General, con su descripción particularizada para el Sector SURO-6. Para los parámetros no considerados específicamente, serán de aplicación las prescripciones del Plan General.

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Una vez publicada en el B.O.P. la Aprobación Definitiva de la presente Ordenación y del Proyecto de Urbanización, la totalidad de los terrenos tendrán la calificación de urbanos, pero no tendrán la consideración de solar hasta que no se realice o se garantice la construcción de las redes de infraestructura y servicios.

### OP.8.2.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

#### ORDENANZA: EDIFICACIÓN ABIERTA 4.2

##### Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código "4".
4. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación abierta o edificación dotacional aislada.

##### Condiciones de uso

Con relación a los usos regulados en el P.G.O.U. con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - Industrial: categoría 1.
  - Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.
  - Loft
  - Aparcamiento.
  - Dotacional o equipamiento comunitario: Compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera

o semisótano. 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.

3. Usos alternativos al pormenorizado: Terciario, Dotacional y Aparcamiento.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se aplicará el grado 2 definido en el Plan General y que reflejamos en los siguientes apartados, señalado en el Plano de Ordenación con el código 2, a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.

### Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, para el grado 2, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros
- b) Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior.
2. La línea de la nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela, que no sean coincidentes con la alineación exterior una distancia igual o superior a la mitad de la altura ( $H/2$ ), con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o exista acuerdo fehaciente entre colindantes. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros, esta discontinuidad se puede resolver con cuerpos retranqueados.
  - b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte ( $H/7$ ), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos.
  - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
4. La profundidad de la edificación no podrá ser inferior a diez (10) metros ni superior a treinta (30) metros. Corresponde a la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los cuerpos salientes permitidos.
5. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un

Estudio de Detalle.

Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación de la parcela edificable según se establece para el grado 2, del sesenta por ciento (60%)
2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para el grado 2 en cinco (5) plantas.
2. La altura máxima de cornisa es la establecida en estas Normas función del número de plantas permitido.

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la indicada en los planos de ordenación en cada manzana resultante siguiendo la limitación establecida en el siguiente cuadro.

La edificabilidad residencial de la totalidad del ámbito es de 28.227,78m<sup>2</sup> de vivienda libre y 12.097,62m<sup>2</sup> de vivienda protegida.

La presente Ordenación Pormenorizada ha distribuido la edificabilidad residencial de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
PARCELA 03.1	7.299,88m <sup>2</sup>	12.097,62m <sup>2</sup>	VP
PARCELA 03.2	5.641,08m <sup>2</sup>	9.375,64m <sup>2</sup>	V. LIBRE
PARCELA 03.3	11.342,85m <sup>2</sup>	18.852,14m <sup>2</sup>	V. LIBRE
VIARIO LOCAL	8.462,09m <sup>2</sup>		

La ordenación pormenorizada reflejada en el presente documento puede ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Así mismo se permitirán TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO entre las parcelas.

ORDENANZA: DOTACIONAL 8C 3º

Ámbito y tipología

1. El ámbito de aplicación es el establecido en el Plano de Ordenación con el código "8".
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Condiciones de uso

Con relación a los usos regulados en el P.G.O.U. con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. El uso pormenorizado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología: DOC: Docente DEP: Deportivo SAN: Sanitario SAS: Social asistencial CUL: Cultural REG: Religioso PAD: Público administrativo SUR: Servicios urbanos ALT: Equipamiento de uso alternativo. En las parcelas calificadas con el código "ALT" Equipamiento de uso alternativo podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan.

2. Usos compatibles:

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho y uso.

En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con los usos pormenorizados docente y religioso.

3. Los usos pormenorizados asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en el PGOU.

#### Clasificación en grados y categorías

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad se establecen en el PGOU, 7 categorías que aparecen identificadas en el plano de clasificación, Ordenanzas y Usos con las letras A, B, C, D, E F Y G.

2. A los efectos de altura máxima se distinguen cinco (5) grados que aparecen identificados con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º 5º y 6º en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

#### Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada categoría.

- A: cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
- B, E y G: ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
- C: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- F: treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.

#### Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado.

- 1º: diez (10) plantas
- 2º: siete (7) plantas
- 3º: cinco (5) plantas
- 4º y 6º: tres (3) plantas
- 5º: dos (2) plantas

#### Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada categoría, es el siguiente.

- A: tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

- B: cuatro (4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- C y G: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- D: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- E: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- F: cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAEN.  
LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN Y CORRECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES  
EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO SURO-6 TERCIARIO ESTE  
MODIFICACIÓN AGOSTO 2015

SURO-6

TERCIARIO ESTE

Localización en planos (serie [nº/s]): 3.C.[15, 16, 22], 3.O.[14]

**1. DATOS DE ORDENACIÓN:**

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO**  
Instrumento de desarrollo: PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
Superficie (m<sup>2</sup>s): **324.724**  
Nivel de densidad de viviendas: Media-baja (20 viviendas por hectárea)

**2. NORMATIVA:****2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS: Terciario (\*): Ordenanza 9, grado 4º: gran superficie comercial minorista.  
Residencial: Ordenanza 4: Edificación abierta, grado 2º.  
Dotacional: Ordenanza 8, categoría C, grado 3º. Usos deportivo, docente y alternativo.

USOS COMPATIBLES: Terciario (\*): Residencial (vivienda adscrita al terciario; máx. 1 por parcela; sup. máx. const. 150 m<sup>2</sup>).  
Dotacional, con usos pormenorizados deportivo, cultural y público administrativo.  
Usos terciarios de hospedaje, oficinas, salas de reunión (incluidas discotecas, cines, salas de fiesta y discotecas de juventud, según Nomenclador del Decreto 78/2002).  
Hosteleros: bares, cafeterías y restaurantes.  
Residencial: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.  
Dotacional: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.

(\*). Las condiciones de uso se ajustarán a lo especificado para el régimen de Grandes Superficies Minoristas, Capítulo IV del RDL 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

**2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Residencial: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.  
Dotacional: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.  
Terciario Gran Superficie Minorista:

PARCELA MÍNIMA: Longitud mínima lindero frontal: 30 metros.  
Superficie mínima de parcela: 20.000 m<sup>2</sup> (permitirá inscribir un círculo de 30 m de diámetro).  
Serán permitidas segregaciones justificadas, con aprobación del Ayto.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Libre dentro del perímetro de la parcela, tanto sobre cómo bajo rasante.  
ALTURAS: Altura máxima: 8 plantas. 30 m de altura máxima de cornisa.  
Por encima de la altura máxima se permiten elementos de diseño, rótulos y construcciones singulares.  
Torres o tótem publicitarios: Altura máxima: 45 metros.

EDIFICABILIDAD: Parcela comercial este: 75.466,38 m<sup>2</sup>.  
Parcela comercial oeste: 8.286,39 m<sup>2</sup>.

Las condiciones particulares para este uso se ajustarán a lo especificado para el régimen de Grandes Superficies Minoristas en el RDL 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y en las ordenanzas desarrolladas en el documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito SURO-6 que figura como ANEXO 14 del P.G.O.U. en su capítulo VII ANEXOS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAEN.  
 LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN Y CORRECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL  
 ÁREA DE REPARTO SURO-6 TERCIARIO ESTE.  
 MODIFICACIÓN ABRIL 2016

**SURO-6** **TERCIARIO ESTE**

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[15, 16, 22], 3.O.[14]  
 Superficie (m<sup>2</sup>s): Total: **324.724**  
 S.G. adscr.: 66.227

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)**

Reserva de Vivienda Protegida (m<sup>2</sup>t): **12.097,62** Plazo de Ejecución de la Viv. Protegida: 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Y 8 años para la finalización de las obras.

Nivel de Densidad: MEDIA-BAJA  
 Sistemas Generales (m<sup>2</sup>s): Adscritos: 66.227

Uso global: **Terciario**

EDIFICABILIDAD GLOBAL (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,480  
 COEFICIENTE DE PONDERACIÓN: 1,24  
 APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2): 0,474  
 APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR (u.a.): 153.841  
 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO. (u.a.): 15.384,10

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**2.A. DETERMINACIONES PRECEPTIVAS**

**OBJETIVOS:**

**Concretar la implantación, desarrollo y ejecución de una actuación comercial, en la tipología de gran superficie de carácter minorista.**

Aportar dotaciones complementarias que cubran las nuevas demandas urbanas generadas. Ejecutar el viario de conexión al sector y a la Ciudad Sanitaria, la rotonda de conexión norte-sur en la actual N-323, los correspondientes sistemas generales de espacios libres y ceder parte de la Ciudad Sanitaria.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES (m <sup>2</sup> SUELO):	Parques y jardines:	28.946,33
	Docente:	7.084,85
	Deportivo:	2.790,70
	Otros:	2.762,20
	Total:	41.584,08

APARCAMIENTO: 1244 plazas

**PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Planeamiento y ejecución: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.  
 Plazo de ejecución: 5 años  
 Sistema de actuación: Compensación  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAEN.  
LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN Y CORRECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL  
ÁREA DE REPARTO SURO-6 TERCIARIO ESTE.  
MODIFICACIÓN ABRIL 2016

#### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS:

Se cumplirá con los requisitos del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de Excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos. Se almacenará la capa edáfica que inevitablemente se va a retirar durante la fase de construcción y se utilizará nuevamente en aquellas zonas ocupadas por espacios verdes.

Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental del PGOU serán de obligado cumplimiento.

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA:

Será de aplicación el Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio según Título XIII de la Normativa Urbanística y planos de Ordenación General Zonificación Acústica (Serie 3.R). Se contemplarán las medidas correctoras incluidas en el Estudio Acústico en el ámbito del SURO-6 que figura como ANEXO 13 del P.G.O.U. En concreto la ejecución de barreras acústicas formadas por montículos ajardinados con setos y árboles de hoja tupida y retranqueos acústicos que se detallan en el plano OP.09 de la Ordenación Pormenorizada.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

La propiedad del suelo asumirá los costes de las infraestructuras exteriores de conexión de las redes interiores de la actuación a las exteriores generales. Asimismo, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

#### 2.B. DETERMINACIONES POTESTATIVAS

<b>SUPERFICIE TOTAL USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> SUELO):</b>	Gran sup. minorista:	83,752,77
	Vivienda libre plurifamiliar:	28.227,78
	Vivienda protegida:	12.097,62
	Total:	124.078,17

#### CONDICIONES DE USOS:

USOS PORMENORIZADOS: Gran Superficie Minorista (\*):

Vivienda plurifamiliar:

Vivienda protegida:

Dotacional:

USOS COMPATIBLES: Gran Superficie minorista (\*): Residencial (vivienda adscrita al terciario; máx. 1 por parcela; sup. máx. const. 150 m<sup>2</sup>).

Dotacional, con usos pormenorizados deportivo, cultural y público administrativo.

Usos terciarios de hospedaje, oficinas, salas de reunión (incluidas discotecas, cines, salas de fiesta y discotecas de juventud, según Nomenciador del Decreto 78/2002).

Hosteleros: bares, cafeterías y restaurantes.

Vivienda plurifamiliar: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.

Vivienda protegida: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.

Dotacional: Según condiciones de la ordenanza de aplicación.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** 20 viviendas por hectárea

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN.  
LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN Y CORRECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL  
ÁREA DE REPARTO SURO-6 TERCIARIO ESTE.  
MODIFICACIÓN ABRIL 2016

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Gran Superficie Minorista (*)	Ordenanza 9.4, definida en el presente documento.
Vivienda Plurifamiliar	Ordenanza 4.2 definida en el presente documento.
Vivienda protegida:	Ordenanza 4.2, definida en el presente documento.
Dotacional:	Ordenanza 8C 3º, definida en el presente documento.

(\*) Las condiciones particulares para este uso se ajustarán a lo especificado para el régimen de Grandes Superficies Minoristas en el RDL 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y en las ordenanzas desarrolladas en el documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito SURO-6 que figura como ANEXO 14 del P.G.O.U. en su capítulo VII ANEXOS.

#### 2.C AFECCIONES

##### TRAMITACIÓN AMBIENTAL:

La Gran Superficie Minorista incluida en el sector deberá ser sometida a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada si el proyecto que se ejecute se encuentra contemplado en el apartado 13.19 del Anexo I del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Se someterá a tramitación ambiental el proyecto de urbanización.

##### DOMINIO PÚBLICO

Cauces: Arroyo Colector de Jaén. Se modifican los límites del sector para evitar la afección al dominio público hidráulico.

Vías pecuarias: Nº 26: Vereda de Las Lagunillas (23050025), se modifican los límites del sector para evitar la afección a la misma.

##### CONDICIONES IMPUESTAS POR LA ADMINISTRACIÓN HIDRAULICA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- En el proyecto de urbanización, que habrá de ser informado por el Organismo de Cuenca, se aportarán coordenadas de la poligonal de la propuesta de delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre y Policía, superponiendo dicha poligonal sobre el citado proyecto de urbanización. Se definirá completamente el vial 2 con respecto al Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre.
- En el proyecto de urbanización, que habrá de ser informado por el Organismo de Cuenca, se estudiará de nuevo la inundabilidad del Sector, teniendo en cuenta la construcción de un paso sobre el Arroyo Colector en el vial 5, así como otras que pudieran plantearse.  
Se aportarán las coordenadas de la poligonal de delimitación de las zonas inundables, que se superpondrán sobre el citado proyecto de urbanización.