

### 3. Otras disposiciones

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

*Orden de 10 de septiembre de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 26 de enero de 2018, por la que se resuelve la aprobación definitiva del artículo 5.3 de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén.*

#### 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 26 de enero de 2018, aprobó definitivamente el artículo 5.3 de la Normativa Urbanística General de la Revisión del PGOU de Jaén, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece, en su artículo 41.1, que 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. 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 de 13 de febrero de 2018, el Ayuntamiento de Jaén ha inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 95 el documento técnico «Levantamiento de suspensión del artículo 5.3 de la Normativa Urbanística de la Revisión del PGOU de Jaén».

Con fecha de 15 de febrero de 2018, la Delegación Territorial en Jaén practicó diligencia de anotación accesoria de Levantamiento de suspensión del artículo 5.3 del PGOU de Jaén en el número 6735, correspondiente a la Revisión del PGOU de Jaén de 2014, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

3. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 7 del Decreto de la Presidenta 12/2017, de 8 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 26 de enero de 2018, por la que se resuelve la aprobación definitiva del artículo 5.3 de la Normativa Urbanística de la Revisión del PGOU de Jaén (Anexo I), junto con su normativa urbanística (Anexo II), y ficha urbanística (Anexo III).

Asimismo, 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, 10 de septiembre de 2018

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

00142182

## ANEXO I

**«ORDEN DE 26 DE ENERO DE 2018, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ARTÍCULO 5.3 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Jaén denominado “Levantamiento de la Suspensión y Corrección de la Regulación de Uso Alternativo contenida en el artículo 5.3 de la Normativa Urbanística General, en los Artículos correspondientes de las Ordenanzas de Edificación y, en su caso, en las Fichas de Planeamiento”, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión de 29 de junio de 2017, en cumplimiento de la Orden de 3 de octubre de 2014 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, y solicitando su aprobación definitiva, 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 el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jaén, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la 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 subapartado a) de la disposición primera de la orden, suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos o de sus determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegando las contenidas en el apartado c).

La normativa urbanística del PGOU de Jaén se publicó, mediante Orden 3 de febrero de 2016, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 37, de 24 de febrero, excepto los ámbitos y determinaciones contenidas en los subapartados b) y c) de la disposición primera de la citada Orden de 3 de octubre de 2014.

2. Respecto de las determinaciones suspendidas en el subapartado b) de la disposición primera de la orden, el Ayuntamiento debía elaborar un documento que levantara total o parcialmente las suspensiones, previa verificación por las Administraciones sectoriales correspondientes, y en su caso, someterlo a información pública y aprobarlo por el Pleno, para posteriormente solicitar su aprobación definitiva a esta Consejería.

3. Con fecha de 19 de julio de 2017, tiene entrada en el registro de esta Consejería oficio del Ayuntamiento de Jaén, mediante el que se adjunta documentación técnica y administrativa del documento arriba mencionado, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 29 de junio de 2017, en el que se solicita su aprobación definitiva por esta Consejería.

El citado documento fue previamente aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jaén, en sesión de 30 de enero de 2017, y sometido a información pública (BOP de Jaén núm. 48, de 13.3.2017; Diario Jaén de 24.4.2017; tablón de anuncios sede electrónica municipal), sin que se recibieran alegaciones al expediente.

4. Con fecha de 14 de diciembre de 2017 la Dirección General de Urbanismo informó favorablemente las determinaciones contenidas en el documento técnico de levantamiento de suspensión del PGOU de Jaén.

**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 LOUA, en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 26/2014, 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 7 del Decreto de la Presidencia 12/2017, de 8 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. El objeto de este expediente es el levantamiento de la suspensión decretada en el apartado b) de la Orden de 3 de octubre de 2014, por la que se aprueba definitivamente, de manera parcial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, que afecta a la regulación del “uso alternativo” contenida en el artículo 5.3 de la Normativa General, en los artículos correspondientes de las Ordenanzas de Edificación y de las Fichas de Planeamiento.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el Informe de 14 de diciembre de 2017, de la Dirección General de Urbanismo,

**DISPONGO**

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones contenidas en el documento de Levantamiento de la Suspensión y Corrección de la Regulación del Uso Alternativo contenida en el artículo 5.3 de la Normativa Urbanística General, en los artículos correspondientes de las Ordenanzas de Edificación y de las Fichas de Planeamiento de la Revisión del PGOU de Jaén, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la LOUA.

Segundo. El documento de levantamiento de suspensión deberá inscribirse en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento autonómico y municipal, con carácter previo a la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, podrá ser objeto de 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 publicación de la citada normativa del plan general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 26 de enero de 2018.  
Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

**ANEXO II****NORMATIVA URBANÍSTICA****Artículo 5.3. Tipos de Usos.**

1. En razón a la competencia entre los distintos usos y en relación a su implantación, los usos se tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Usos Admisibles o Permitidos.

Son aquellos que son permitidos por las Normas del presente Plan General o por las ordenanzas de su planeamiento de desarrollo, al posibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de este Plan.

b) Usos Prohibidos.

Son aquellos que son impedidos por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, y además aquellos que aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

En cualquier caso tendrán la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o rural.

2. Dentro de los usos admisibles se consideraran los siguientes tipos:

a) Uso global.

Aquel que se caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, sector o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que se realizaba con la ordenación. Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fijen sus ficha reguladoras.

b) Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta.

El uso pormenorizado puede ser principal o compatible.

c) (eliminado)

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano.

Con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Aprobado (APA) en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dicho instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes Normas.

En el suelo urbano no consolidado sin ordenar, remitido a planeamiento de desarrollo, se asignan los usos globales, y en su caso los alternativos, de cada área o sector.

b) En el suelo urbanizable ordenado.

Con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado.

Se asignan los usos globales de cada sector, y en su caso los alternativos e incompatibles, debiendo concretarse su pormenorización en los correspondientes planes parciales que se formulan para su desarrollo. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse como orientativas pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes Normas.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado.

Se señalan los usos dominantes y, expresamente, los prohibidos.

e) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

4. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter principal la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificará esta particularización.

**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN**

De la ordenanza 1: Casco Antiguo:

Artículo 119. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y 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.

- Dotacional: 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.

- Aparcamiento.

3. (Eliminado)

De la Ordenanza 2: Ensanche:

Artículo 126. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y 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.

- Dotacional: compatible en todas sus categorías en planta 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.

- Aparcamiento.

3. (Eliminado)

De la Ordenanza 3: Alineaciones y Alturas Determinadas:

Artículo 131. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y 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.

- Aparcamiento.

- Dotacional: compatible en todas sus categorías en planta 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. (Eliminado)

De la Ordenanza 4: Edificación Abierta:

Artículo 136. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y 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.

- Aparcamiento.

- Dotacional o equipamiento comunitario: compatible en todas sus categorías en planta 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. (Eliminado)

De la Ordenanza 5: Edificación Unifamiliar:

Artículo 144. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial de vivienda en edificación unifamiliar en todos los grados; admitiéndose además en el grado 1.º el residencial de vivienda colectiva en tipología de «adosadas», con acceso independiente desde la calle o espacio público o privado para cada vivienda.

2. Usos compatibles:

- Residencial: residencia comunitaria.

- Industrial: categoría 1.

- Terciario: comercio, oficinas y salas de reunión.

- Turístico: hospedaje.

- Dotacional.

- Aparcamiento.

3. (Eliminado)

De la Ordenanza 6: Barrios Periféricos:

Artículo 154. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial de vivienda en edificación unifamiliar admitiéndose además el residencial de vivienda colectiva en tipología de «adosadas», con acceso independiente desde la calle o espacio público o privado para cada vivienda.

2. Usos compatibles:

- Residencial: residencia comunitaria.

- Industrial en categoría 1.<sup>a</sup>

- Terciario: comercio, oficinas y salas de reunión.

- Turístico: hospedaje.

- Dotacional.

- Aparcamiento.

3. (Eliminado)

De la Ordenanza 7: Industrial:

Artículo 162.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

En todos los grados el uso pormenorizado es el industrial.

2. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:

a) Dotacional: se admiten los usos deportivo, público administrativo y servicios urbanos.

b) Terciario: oficinas, comercio, salas de reunión.

De la Ordenanza 6 en Casco Histórico:

Artículo 198. Subzona 6 Ch.

1. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la preexistente, no permitiéndose en caso de sustitución parcial o total el incremento del techo edificable.

2. Posición de la edificación.

Para edificaciones de nueva planta y en caso de autorizarse excepcionalmente la sustitución parcial o total de la edificación, se aplicarán las siguientes reglas:

a) La edificación coincidirá con la alineación oficial exterior.

b) No se permiten plantas bajo rasante.

c) La planta baja y el resto de las plantas sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que se cumpla las condiciones de calidad e higiene de los edificios establecidos en estas Normas y no se supere el techo edificable de la edificación preexistente.

3. Altura de la edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja. La altura máxima de cornisa se establece en seis con cincuenta (6,50) metros.

4. Condiciones de uso.

a) Uso pormenorizado:

- Residencial unifamiliar: el cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar será excepcional y el número de viviendas será limitado y justificado.

b) Usos compatibles:

- Industrial: categoría 1.

- Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.

- Dotacional: compatible en todas sus categorías en planta baja y primera. 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.

- Aparcamiento: deberán tenerse en cuenta aspectos compositivos de fuerte impacto visual como son las dimensiones de las puertas de garaje e instalaciones.

c) (Eliminado)

5. Condiciones estéticas, composición de fachadas y cubiertas.

Serán de aplicación los criterios generales sobre condiciones estéticas Capítulo 1.6 Título I de estas Normas y, en particular las siguientes reglas:

a) Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno, sobre todo en relación a las alturas, para evitar en lo posible que queden medianeras al descubierto. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

b) Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberán estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

b.1. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios ( $\frac{2}{3}$ ) de la de huecos.

b.2. Cuando sean garajes, las puertas de acceso tendrán el ancho mínimo imprescindible para el acceso del vehículo. El diseño de las carpinterías será acorde con la estética tradicional, no permitiéndose puertas de chapa metálica.

Los mecanismos de apertura quedarán ocultos en el interior.

c) No se permitirán escaparates sobrepuestos, marquesinas, toldos y, en general, cualquier elemento que sobresalga del plano de la fachada en planta baja, a excepción de las portadas con el saliente máximo permitido.

d) Los rótulos publicitarios deberán coincidir con los huecos de planta baja, prohibiéndose los perpendiculares al plano de fachada.

e) En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

f) Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

g) La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso la cubierta deberá ser rematada en fachada con cornisa y la pendiente estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

### ANEXO III

#### FICHA URBANÍSTICA

OP-16

(Antiguo SUP-I-1)

Localización en planos (serie [número/s]): 3.CO.[13,14]

#### 1. DATOS DE ORDENACIÓN

Clase y categoría de suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Instrumento de desarrollo: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
Plan Parcial (AD 27/12/2004, BOP 11/08/2005)

#### 2. NORMATIVA

##### 2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Industrial

Terciario

Dotacional

(Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES

Residencial: (Adscrita al edificio terciario)

Salas de reunión: Se admitirá como alternativo al uso Industrial (incluyendo Discotecas, Salas de fiesta, Discotecas de juventud, tal y como se definen en el Nomenclator aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, y sus modificaciones, y actividades recreativas con música al aire libre)

##### 2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Industrial: 100%

Dotacional: 60%

EDIFICABILIDAD: Industrial: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Terciario: 1,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Dotacional: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MÍNIMA:	Industrial: Grado 1.º: 400 m <sup>2</sup> . Lindero frontal: 12 m Grado 2.º: 1000 m <sup>2</sup> . Lindero frontal: 25 m Terciario: 2000 m <sup>2</sup> . Lindero frontal: 30 m En los tres casos la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal. Dotacional: -
ALTURAS:	Industrial: 2 plantas. 9,50 m de altura. Terciario: 3 plantas. 13 m de altura. Dotacional: 3 plantas.
RETRANQUEOS:	Industrial: Grado 1.º 5 m a la alineación exterior. 3 m a linderos laterales. Grado 2.º: 10 m a la alineación exterior. 4 m a linderos laterales Terciario: 5 m como mínimo de la alineación exterior, linderos laterales y testero Dotacional: -

**OBSERVACIONES**

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.