

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 27 de febrero de 2017, por la que se corrige el error en la publicación de la normativa urbanística del sector SURO-6 «Terciario Este» de la revisión del PGOU de Jaén.

ANTECEDENTES

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 13 de octubre de 2016, dispuso 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, junto con su normativa urbanística. Dicha orden se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 203, de 21 de octubre del 2016.

2. En la publicación de la Normativa urbanística de la Orden de 13 de julio de 2016 se ha detectado la existencia de un error omisivo al no haberse publicado íntegramente la normativa urbanística del levantamiento de la suspensión del SURO-6 «Terciario-Este», en concreto la ordenanza: terciario 9.4 (gran superficie minorista).

3. La Dirección General de Urbanismo, con fecha de 24 de noviembre de 2016 y visto el informe de 23 de noviembre su Servicio de Planeamiento Urbanístico, concluyó que se debía corregir la publicación del anexo normativo de la Orden de 13 de octubre de 2016, por la que se dispuso la publicación de la Orden de 13 de julio de 2016, por la que se resolvió la aprobación definitiva del sector SURO-6 «Terciario Este» de la Revisión 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 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 artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que «Las administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos».

El error a que se refiere este precepto presupone una discordancia entre lo que la Administración pretendía expresar, la declaración de voluntad administrativa y su efectiva formulación externa. El concepto de error de hecho o error material ha sido ampliamente ponderado en nuestra jurisprudencia, quedando caracterizado en su doctrina como aquél que resulte ostensible, manifiesto, indiscutible, implicado, por sí solo, la evidencia del

mismo, sin necesidad de mayores razonamientos y exteriorizándose prima facie, por su sola contemplación.

Además, la rectificación de errores no puede suponer la declaración de nulidad de acto que rectifica, por lo que no es una modalidad de revisión de oficio, quedando limitado su uso a la subsanación de aquellos errores que permitan la subsistencia del acto que los contiene porque precisamente su corrección haga conforme lo formulado con lo pretendido. Esta doctrina legal está recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4.ª), de 18 de junio de 2001; así como en la Sentencia de 2 de junio de 1995 (RJ 1995/4619).

En definitiva, es una línea jurisprudencial consolidada que por la vía del artículo 105.2 de la Ley 30/1992 (hoy art. 109.2 de la Ley 39/2015), se puede subsanar el error obstativo, pero no el error de voluntad.

Tercero. En este caso, la orden de publicación de la normativa urbanística ha omitido uno de los usos previstos para el sector SURO-6 «Terciario Este» de la Revisión del PGOU de Jaén: el terciario que se registró por la Ordenanza 9.4. Grado 4.º, Gran Superficie Minorista; que junto con el residencial (ordenanza 4: edificación abierta, grado 2.º) y el dotacional (ordenanza 8, categoría C: Uso deportivo, docente y alternativo) constituyen la ordenación pormenorizada del sector SURO-6 «Terciario Este». Por ello, se corrige el error omisivo con la publicación íntegra del contenido de la Ordenanza terciario 9.4 (Gran superficie minorista), contemplada en el Anexo VII. Anexo 14 Ordenación Pormenorizada SURO-6.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 24 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar la corrección de error omisivo del Anexo de Normativa Urbanística 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, con la publicación íntegra del contenido de la Ordenanza terciario 9.4. (Gran superficie minorista), contemplada en el Anexo 4 del Documento de levantamiento de la suspensión del SURO-6 Terciario Este de la Revisión del PGOU de Jaén denominado Anexo VII. Anexo 14 Ordenación Pormenorizada SURO-6.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contado 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 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; así como 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, 27 de febrero de 2017

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

00109062

ANEXO NORMATIVO**ORDENANZA: Terciario 9.4 (Gran Superficie Minorista)****Ámbito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la documentación gráfica del PGOU con el código 9.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se aplica el grado de Gran Superficie Minorista que corresponde al grado 4 en el Plan General.

CONDICIONES DE USO

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

Usos pormenorizados.

El uso pormenorizado es el de Gran Superficie Minorista como categoría del uso comercial sin ninguna limitación.

Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Dotacional: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público administrativo.

c) Usos terciarios de Hospedaje, Oficinas, Salas de Reunión (incluidas discotecas, cines, salas de fiesta y discotecas de juventud, tal como se define en el Nomenclátor aprobado por el Decreto 78/2002 de 26 de Febrero y sus modificaciones). En este uso deberán adaptarse a las características del área de sensibilidad en que se enclaven, siendo necesaria en su caso la realización de estudios acústicos que determinen el aislamiento a disponer según los objetivos de calidad definidos.

d) Hosteleros: Bares, cafeterías y restaurantes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Condiciones de las parcelas.**

- a) Longitud mínima del lindero frontal: Treinta (30) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Veinte mil (20.000) metros cuadrados. Serán admitidas segregaciones justificadas, con la aprobación previa del Ayuntamiento.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

Posición de la edificación.

La posición de la edificación será libre dentro del perímetro de la parcela, pudiéndose ajustar a la alineación exterior, tanto en situación sobre rasante como en situación bajo rasante.

Los espacios libres de la parcela se destinarán a áreas de aparcamiento, muelles de carga y descarga y jardines.

Se permite el almacenamiento de productos al aire libre, así como la disposición de depósitos y casetas de control de accesos sin limitación. Estos espacios estarán protegidos de las vistas mediante vallados y cerramientos arbóreos con tratamiento acorde al de la edificación. La altura respecto a la rasante de los cerramientos de estas áreas será de 3 metros (3,00 m) como mínimo.

Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en ocho (8) plantas con altura de cornisa máxima de treinta metros (30,00 m). La altura libre máxima de estas plantas no tendrá limitación.

Por encima de la altura máxima se permiten elementos de diseño ligados a la imagen comercial de conjunto, así como rótulos y construcciones singulares.

Se permitirá la instalación de torres o tótem publicitarios con una altura máxima de cuarenta y cinco metros (45,00 m).

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Las edificabilidades máximas de las parcelas comerciales en su grado de Gran Superficie Minorista son las siguientes:

- Parcela 01: 75.466,38 m²
- Parcela 02: 8.286,39 m²

Estas edificabilidades pueden modificarse entre las parcelas, permitiéndose Transferencias de Aprovechamiento.

Pasajes comerciales.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre, será semejante a la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 2,50 metros.
3. No computará a efectos de edificabilidad.

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE COMERCIO

Dimensiones.

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta de acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento o prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior a viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezca expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que estas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público solo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie

destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido (TRLRHA).

Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta cien (100) metros cuadrados construidos un retrete y un lavabo, que podrá destinarse para uso del personal del comercio.
- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público, para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie comercial (SUEVP) o fracción superior a ciento veinticinco (125) hasta 500 m². A partir de esta superficie hasta 2.000 m² se incrementarán en un inodoro y lavabo cada 500 m² de superficie comercial (SUEVP) o fracción.

A partir de 2.000 m² se incrementará la dotación con un inodoro y lavabo cada 2.000 m² de superficie comercial (SUEVP) o fracción.

En esta dotación se pueden incluir los aseos privativos destinados a empleados, así como los aseos dispuestos en los espacios destinados a aparcamiento colectivo.

Los locales que se destinen a usos hosteleros como bares, cafeterías, restaurantes..., dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados dos (2) unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará en un (1) retrete y un (1) lavabo; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará en un (1) retrete y un (1) lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

1. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. Los aseos de las agrupaciones comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total, excluidos los espacios comunes de uso público, incluyéndose en el computo los aseos interiores incorporados a los locales de uso comercial, ocio y restauración.

Altura libre de pisos.

La altura libre mínima (suelo-techo terminados) para admitir este uso será de doscientos cincuenta (250) centímetros independientemente de la planta en la que se ubique, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en los aseos y zonas no habitables.

Alturas.

Con carácter general por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, admitiéndose elementos decorativos, o publicitarios (tótem), que no tengan aprovechamiento urbanístico y con las limitaciones de sus artículos respectivos.

Rótulos.

En edificios de uso comercial se admiten rótulos luminosos dispuestos sin ninguna limitación, formando parte del diseño y composición de las fachadas, incluida en la documentación de los proyectos presentados para solicitud de Licencias.

Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados en los comercios, se dispondrá dentro o asociado al local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados o fracción; las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas

de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales.

1. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados bastará con un solo acceso.

2. Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación, existiendo al menos una zona con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro igual a diez (10) metros.

Condiciones específicas para las grandes superficies minoristas.

1. 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 del Comercio Interior de Andalucía. Solamente se podrán localizar en los lugares así previstos en el PGOU.

Dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento mínima será de 1 plaza cada 20 m² de SUEVP en los usos comerciales y la definida por el PGOU en resto de usos.

Requisitos para la instalación o ampliación de Grandes Superficies Minoristas.

1. Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico.

b) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente.

2. Sin perjuicio de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la edificación de las grandes superficies minoristas, su instalación deberá garantizar:

a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamiento sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.

c) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.

d) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciadas por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.

e) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria del edificio.

f) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fueloil.

g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima y situándose a un (1) metro, como mínimo, por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

a) La ventilación natural se dispondrá según CTE, existiendo al menos una red de conductos con rejillas situadas en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas según determinaciones de CTE.

2. En edificios con este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachadas a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.

Aparcamiento en los espacios libres privados.

Podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela sin limitación en parcelas de uso Gran Superficie Minorista que estarán limitadas por su Normativa Específica.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.