

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 28 de julio de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 3 de agosto de 2017, por la que se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-5 «Vaciacostales» 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, por Orden de 3 de agosto de 2017, aprobó definitivamente las determinaciones del sector SURO-5 «Vaciacostales» de la Revisión del PGOU de Jaén, a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la LOUA. El Ayuntamiento deberá presentar un documento para su corrección cuya verificación recaerá en la Dirección General de Urbanismo.

2. Con fecha de 11 de diciembre de 2017 se registra de entrada la documentación técnica y administrativa del documento de cumplimiento de la precitada Orden de 3 de agosto de 2017, con objeto de su verificación por la Dirección General de Urbanismo. El documento se sometió a la toma de conocimiento por el Ayuntamiento Pleno de Jaén, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2017.

3. La Dirección General de Urbanismo, por Resolución de 11 de enero de 2018, informó favorablemente la simple subsanación de deficiencias del documento de Levantamiento de Suspensión del sector SURO-5 «Vaciacostales» de la Revisión del PGOU de Jaén, como cumplimiento de la Orden de 3 de agosto de 2017.

4. 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 8 de febrero de 2018 la Delegación Territorial en Jaén practicó asiento de anotación accesorio del Levantamiento de Suspensión del Sector SURO-5 «Vaciacostales» del PGOU de Jaén en la inscripción registral núm. 6735 correspondiente a la Revisión del PGOU de Jaén, en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Jaén, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, habilitando al órgano competente para disponer su publicación, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

5. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 6 del Decreto de la Presidenta 5/2018, de 6 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,

DISPONGO

Primero. Publicar la Orden de 3 de agosto de 2017 por la que se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-5 «Vaciacostales» de la Revisión del PGOU de Jaén (Anexo I), con su ficha urbanística (Anexo II).

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).

Sevilla, 28 de julio de 2018

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

ANEXO I**«ORDEN DE 3 DE AGOSTO DE 2017, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL SECTOR SURO-5 “VACIACOSTALES” 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 26 de febrero de 2016, relativo a la aprobación del “Documento para el levantamiento de suspensión del sector SURO-5 del PGOU de Jaén” y “Aclaraciones de carácter Medio Ambiental al Documento de levantamiento de suspensión del sector SURO-5 del PGOU de Jaén de fecha junio de 2015”, 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.

ANTECEDENTES

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 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 de 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 24.2.16).

4. Con fecha de 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-5 "Vaciacostales", objeto de este expediente, que figura expresamente como suspendido por el apartado b), también se encuentra afectado por algunas de las simples deficiencias que debían ser objeto de subsanación contenidas en el apartado a) de la citada Orden de 3 de octubre de 2014, respecto a una serie de deficiencias técnicas que afectan, de manera general o concreta, a distintos ámbitos.

6. El Ayuntamiento de Jaén ha elaborado una serie de documentos técnicos denominados "Documento para el levantamiento de suspensión del sector SURO-5 del PGOU de Jaén" y "Aclaraciones de carácter Medio Ambiental al Documento de levantamiento de suspensión del sector SURO-5 del PGOU de Jaén, de fecha junio de 2015", ambos con diligencia de haber sido aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2016, con el objeto de dar cumplimiento al Orden de 3 de octubre de 2014, y ha solicitado su aprobación definitiva por esta Consejería. En dicha elaboración se han tenido en cuenta las determinaciones ya aprobadas en la Orden de 24 de septiembre de 2015, por la que se aprueba el Documento de levantamiento parcial de la suspensión de las áreas de reparto y de los sectores SURO-5 y SURO-6.

7. Con fecha de 12 de junio de 2017, el Ayuntamiento de Jaén ha completado la documentación técnica y administrativa del expediente de levantamiento de suspensión del SURO-5 "Vaciacostales", después de varios requerimientos de esta Dirección General. Mediante oficio de 29 de junio de 2017 de esta Dirección General se le comunica al Ayuntamiento que desde la documentación presentada el 12 de junio de 2017 en el registro general de esta Consejería se considera completo el expediente administrativo, a los efectos del cómputo del artículo 32.4 de la LOUA.

8. Con fecha 19 de julio de 2017, la Dirección General de Urbanismo, visto el informe de 30 de junio de 2017 de su Servicio de Planeamiento Urbanístico, informó favorablemente el documento de levantamiento de suspensión del sector SURO-5 "Vaciacostales" 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 (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. El expediente tiene por objeto el levantamiento de la suspensión del sector SURO-5 "Vaciacostales" para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado b) de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de manera parcial de la Revisión del PGOU de Jaén, así como al apartado a) por la que se dispone la necesidad de subsanar las deficiencias sobre este ámbito en los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Dirección General de Urbanismo, ambos de fecha 2 de octubre de 2014.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 19 julio de 2017 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones del sector SURO-5 "Vaciacostales" 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.b) de la LOUA, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias:

- Se deberá reflejar en la planimetría del documento técnico la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que posee el suelo de dominio público hidráulico delimitado, de acuerdo con los artículos 46.1.a) y 46.2.a) de la LOUA; y excluir la superficie afectada de la del sector de suelo urbanizable ordenado.

- Se deberá incluir en la ficha del ámbito SURO-5 la observación incluida en el apartado de conclusiones del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 26 de octubre de 2015, relativo a la afección del arroyo El Turbio; y eliminarse en el documento (apartado 4.1.6 de la memoria y artículo 7.5 de las ordenanzas) la observación de que "al tratarse de un cauce formado por una conducción cerrada y enterrada, no existe zona de policía".

- Se deberá reflejar en la planimetría del documento técnico la zona de servidumbre y de policía del dominio público hidráulico por coherencia con el documento del PGOU de Jaén aprobado definitivamente.

El Ayuntamiento deberá corregir los documentos reseñados, cuya verificación le corresponderá a la Dirección General de Urbanismo.

Segunda. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se realizará después de corregido el documento, y una vez depositado e inscrito el documento de levantamiento de la suspensión en la inscripción de la Revisión del PGOU de Jaén en los registros autonómico y municipal, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (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, 3 de agosto de 2017. Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

ANEXO II**FICHA URBANÍSTICA SECTOR SURO-5 «VACIACOSTALES»**

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[10], 3.0.[05, 07, 08]

A. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA:**A.0) OBJETIVOS.**

- Dotar a la ciudad de instalaciones comerciales en gran superficie de carácter minorista, así como cerrar de la forma más correcta posible zonas de suelo de difícil aprovechamiento.
- Aportar dotaciones complementarias que cubran las nuevas demandas urbanas generadas.

A.1) DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**A.1.a) Clase y categoría de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO.**

- Superficie bruta (m²s): 156.785,75.
- Superficie neta sin sistemas generales: (m²s): 143.754,95.

A.1.b) Reserva para Vivienda Protegida: No se prevé. Sector sin uso residencial.**A.1.c) Sistemas Generales: SG-110. Sistema General Interior al sector.**

- Superficie: 13.030,80 m².
- Uso: Espacios libres públicos; parques y jardines.

A.1.d) Usos y edificabilidades globales:

- Uso global: Terciario.
- Edificabilidad (m²t/m²s): 0,377976952 (Redondeado: 0,378).
- Edificabilidad total lucrativa: 59.261,40 m² (Redondeado: 59.261).

A.1.f) Área de reparto y aprovechamiento medio:

- Área de Reparto: AR-SURO-5.
- Aprovechamiento Medio: 0,467 (Redondeado).

A.1.g) Reparto de aprovechamiento urbanístico:

- Aprovechamiento urbanístico objetivo: 74.581 U.A.
- Aprovechamiento urbanístico subjetivo: 67.123 U.A.
- Cesión de aprovechamiento urbanístico al municipio: 7.458 U.A.

Los propietarios de suelo destinado al sistema general interior SG-110 recibirán el aprovechamiento urbanístico que les corresponde en el Área de Reparto/Sector SURO-5.

A.2) DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.**A.2.a) Usos y edificabilidades lucrativas pormenorizadas:**

- Terciario grado A: Gran Superficie Minorista: 67,50 % de la edificabilidad.
- Terciario grado B: 32,50 % de la edificabilidad.

A.2.b) Usos y edificabilidades no lucrativas pormenorizadas:

- Sistema General SG-110.
 - * Superficie de suelo: 13.030,80 m².
 - * Edificabilidad: La resultante de la ordenanza de aplicación.
- Sistema Local de Espacios Libres:
 - * Superficie de suelo: Mínimo de 14.672,30 m².
 - * Edificabilidad: La resultante de la ordenanza de aplicación.

- Sistema de Interés Público y Social:
 - * Superficie de suelo: Mínimo de 5.868,92 m².
 - * Uso y ordenanza: Dotacional, categoría B, Grado 3.º
 - * Uso característico: Dotacional alternativo (ALT).
 - * Edificabilidad: La resultante de la ordenanza de aplicación.
- Aparcamientos públicos: Mínimo de 297 plazas.

A.2.c) Gestión:

- Iniciativa: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.

A.2.d) Otras condiciones preceptivas:

- Autorización Ambiental Unificada:

El proyecto o proyectos de urbanización que se deriven del presente Documento se deberán someter al trámite de Autorización Ambiental Unificada (AAU). (Asunto ya considerado en el artículo 14.1 de las Ordenanzas del Documento de Junio de 2015).

- Objetivos de Calidad Acústica:

Será de aplicación lo expuesto en este Documento para el Levantamiento de la Suspensión del sector SURO-5, tanto en el Anexo II.3: Estudio acústico pormenorizado del sector SURO-5, como los planos de 3.R.II.3.06 y 3.R.II.3.08.

Asimismo, será de aplicación en lo que no contradiga a lo expuesto en el párrafo anterior, 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) (Asunto implícitamente expuesto en el Anexo II.3: Estudio acústico pormenorizado del sector SURO-5 de junio de 2015, concretamente en su página 5).

- Zonas de conflicto acústico:

Para solucionar las zonas de conflicto se prevé la colocación de pantallas acústicas anti-ruido. Se presupuestan en el Estudio Económico y Financiero y habrán de incluirse en el proyecto de urbanización. (Asunto ya contenido en la Ficha del apartado 3 de la Memoria del Documento de Levantamiento de Junio de 2015, que se traslada a este nuevo apartado desde el punto B.3 de aquel titulado allí «tramitación ambiental»)

A.3) DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

A.3.a) Por aplicación del artículo 10.2.B.b) la ordenación pormenorizada potestativa es la que resulta de la redacción de este Documento en cuanto al cumplimiento de las condiciones de Levantamiento de la Suspensión.

A.3.b) Contribución a las infraestructuras:

1. 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. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación.

A.3.c) Plazos de ejecución:

A.3.c).1. Establecimiento del sistema de compensación y presentación del Proyecto de Reparcelación a la Administración actuante (Artículos 130.1 y 132 de la LOUA):

Plazo: seis meses desde la aprobación definitiva del presente Documento.

A.3.c).2. Presentación del Proyecto de Urbanización a la Administración actuante:

Plazo: un año desde la aprobación definitiva del presente Documento.

A.3.c).3. Inicio de las obras de urbanización:

Plazo: un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

A.3.c).4. Finalización de las obras de urbanización:

Plazo: 18 meses desde la firma del acta de replanteo e inicio de las obras.

A.3.c).5. Solicitud de licencias de obras:

Plazo: Máximo de seis meses desde la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

A.3.c).6. Inicio de las obras de edificación:

Plazo: Máximo de seis meses desde la obtención de la licencias de obras y licencias de actividad específica para cada uso.

A.3.c).7. Ejecución de las obras de edificación:

Plazo: Máximo de veinticuatro meses desde el inicio de las obras de edificación.

A.3.c).8. Puesta en uso de las edificaciones:

Plazo: Máximo de ocho meses desde la finalización de las obras de edificación.

A.3.c).9. Recepción parcial de las obras de urbanización:

Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público. La cesión a que alude el párrafo anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

Urbanización y edificación simultánea: De conformidad con los artículos 54.3 y 55 de la LOUA, se prevé la posibilidad de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

B. VARIOS:

B.1. DOMINIO PÚBLICO.

El sector SURO-5 se encuentra dividido en dos partes que separa Dominio Público Hidráulico del cauce del Arroyo Turbio, clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

En consecuencia, todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, y el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo).

B.2. ARQUEOLOGÍA.

Parte del sector se encuentra ocupado por la Zona Arqueológica catalogada A28 «Arroyo Turbio».