

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Orden de 2 de julio de 2024, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Jaén en el ámbito del antiguo sector SURO-06 «Terciario Este».*

#### ANTECEDENTES

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso mediante Orden de 18 de marzo de 2024, aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Jaén en el ámbito del antiguo sector SURO-06 «Terciario Este», debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento incluidas en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, emitida con fecha de 19 de junio de 2023 por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático.

2. En cumplimiento de dicha orden, el Pleno del Ayuntamiento de Jaén, en sesión de 26 de abril de 2024, acordó tomar conocimiento de la documentación aportada por la Junta de Compensación del sector SURO-06 denominada «Documento Técnico Marzo 2024», en el que se introducen las subsanaciones señaladas en la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 19 de junio de 2023. Dicha documentación tuvo entrada en el registro de esta Consejería con fecha de 28 de mayo de 2024.

3. La Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, mediante Resolución de 13 de junio de 2024, ha tomado conocimiento del documento técnico subsanado sometido al Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión de 23 de abril de 2024, resolviendo tener por subsanadas, a la vista del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de dicha Dirección General de 12 de junio de 2024 y el Informe de 23 de mayo de 2024 de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, las deficiencias señaladas en la Orden de 18 de marzo de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se dispuso aprobar definitivamente la «Innovación del PGOU en el ámbito del antiguo sector SURO-06 Terciario Este».

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio 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 en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 20 de junio de 2024 la Delegación Territorial de esta Consejería en Jaén ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10.111 en la Sección de Instrumentos Urbanísticos del Libro de Registro de Jaén.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción

00304893

del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 24 de junio de 2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

#### SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 18 de marzo de 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Innovación del PGOU de Jaén en el ámbito del antiguo sector SURO-06 «Terciario Este», como Anexo I, junto a la normativa urbanística de la innovación como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:  
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Jaén y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Jaén.

Sevilla, 2 de julio de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio  
y Vivienda

#### ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JAÉN EN EL ÁMBITO DEL ANTIGUO SECTOR SURO-06 «TERCIARIO ESTE»

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

Primero. El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Jaén es la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente por Resolución de 27 de junio de 1995 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP de la provincia de Jaén núm. 118, de 23 de mayo de 1996.

La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA fue aprobada por el Pleno municipal con fecha 31 de julio de 2009 (BOP de 1.12.2009), de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP núm. 47, de 26 de diciembre de 2014.

Segundo. Con fecha de 3 de mayo de 2023, tuvo entrada en la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana documentación técnica y administrativa relativa a la «Innovación del PGOU en el ámbito del antiguo sector SURO-06 Terciario Este», tras su aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Jaén

00304893

en sesiones de 11 de octubre de 2022, 26 de enero de 2023 y 30 de marzo de 2023, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Analizado el expediente por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico, mediante Oficio de 23 de mayo de 2023 se procedió a devolver el expediente al Ayuntamiento, considerando que la innovación de referencia no había finalizado aún su tramitación municipal, dado que no constaba en el expediente remitido la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, conforme al artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Con fecha de 7 de julio y 8 de agosto de 2023 tuvo entrada documentación complementaria al expediente y nueva solicitud de aprobación definitiva del mismo. Entre dicha documentación se incluía la Declaración Ambiental Estratégica, emitida con fecha de 19 de junio de 2023 por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático y el informe en materia de vivienda, emitido con fecha de 31 de mayo de 2023 por la Delegación Territorial de esta Consejería en Jaén.

Finalmente, se completó la documentación con fecha de 5 de enero de 2024, aportándose el informe de verificación en materia de carreteras de titularidad estatal emitido con fecha de 19 de diciembre de 2023 por la Subdirección General de Planificación y Explotación de la Dirección General de Carreteras, considerándose a partir de la citada fecha el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Tercero. El objeto de la presente innovación es la clasificación como suelo urbano consolidado de un ámbito de suelo en la zona de «Las Lagunillas», que se corresponde con el del antiguo sector SURO-06 «Terciario Este» del PGOU anulado por Edicto de 20 de septiembre de 2018, de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada.

En la actualidad, este suelo se encuentra completamente desarrollado, habiéndose ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento de Jaén la urbanización según la ordenación prevista en el planeamiento que fue posteriormente anulado. Asimismo, fueron cedidos los suelos con destino a los sistemas generales previstos, destinados a sistema general viario, sistema general de espacios libres y sistema general dotacional público sanitario, éste último integrado en la propuesta de la Ciudad Sanitaria de Jaén.

Se trata de un ámbito con una superficie de 324.724 m<sup>2</sup>, clasificado por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que se ubica entre el recinto de la Universidad de Jaén, al sur, y el ámbito de la futura Ciudad Sanitaria de Jaén al norte. La presente innovación establece el uso global terciario para el nuevo ámbito y la ordenación detallada del mismo.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda 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 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 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Con fecha de 11 de marzo de 2024, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando no obstante la necesidad de realizar las subsanaciones técnicas en el documento incluidas en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

Quinto. En base a dicho informe, con fecha de 11 de marzo de 2024, la citada Dirección General ha propuesto la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por 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, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

#### SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente la «Innovación del PGOU en el ámbito del antiguo sector SURO-06 Terciario Este», debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento incluidas en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, emitida con fecha de 19 de junio de 2023 por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén. El Ayuntamiento deberá elaborar un anexo al documento en el que consten las correcciones de las deficiencias indicadas anteriormente; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento y, una vez verificada la subsanación de las mismas por parte del órgano ambiental, será presentado ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre dicha subsanación con carácter previo al registro del instrumento de planeamiento y publicación de la normativa del mismo, 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 regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Rocío Díaz Jiménez.

## ANEXO II

## NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**6. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS****6.1. 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 I, incorporando en las ordenanzas particulares las determinaciones necesarias para la definición del desarrollo del uso comercial en su categoría de GRAN SUPERFICIE MINORISTA, para el uso RESIDENCIAL de la parcela 03 y así como la asignación de las parcelas dotacionales, sustituyendo a las Normas de Edificación del Plan General dentro del ámbito del sector.

Asimismo, se deberán cumplir para todo el ámbito las siguientes condiciones:

- Previamente a la puesta en funcionamiento de cualquier construcción o actividad en el ámbito de la Innovación, el Excmo. Ayuntamiento de Jaén deberá asegurarse que la construcción en cuestión se encuentra conectada a la Red de Abastecimiento. No podrá concederse ninguna licencia de uso o actividad sin este requisito.
- Cualquier uso privativo del Dominio Público Hidráulico contemplado en el ámbito de la Innovación (aguas tratadas procedentes de depuración, aprovechamiento de aguas pluviales o cualquier otro) habrá de tramitarse ante éste Organismo de Cuenca de acuerdo con lo indicado en el citado artículo 52 del TRLA.
- Previamente a la puesta en funcionamiento de cualquier construcción o actividad en el ámbito de la Innovación, el Excmo. Ayuntamiento de Jaén deberá asegurarse que la construcción en cuestión se encuentra conectada a la red de saneamiento que permita el tratamiento de las aguas residuales generadas en la EDAR correspondiente. No podrá concederse ninguna licencia de uso ó actividad sin éste requisito."

**6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ORDENANZAS****6.2.1. 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 se aplicarán en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica.

**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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

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 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, la totalidad de los terrenos tendrán la calificación de urbanos e, igualmente, tendrán la consideración de solar al haberse ejecutado ya la construcción de las redes de infraestructura y servicios.

#### 6.2.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

##### ORDENANZA: EDIFICACIÓN ABIERTA

##### **ÁMBITO Y TIPOLOGÍA**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código "EA".
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación abierta o edificación dotacional aislada.
3. La intensidad edificatoria para el ámbito completo será Grado 2º

##### **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.
  - Aparcamiento.
  - Dotacional o equipamiento comunitario: Compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera o semisótano. Asimismo, se permiten los usos docentes, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

##### **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **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:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- 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 un tercio de la altura ( $H/3$ ), 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%)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

**ORDENANZA: DOTACIONAL**

**Ámbito y tipología**

1. El ámbito de aplicación es el establecido en el Plano de Ordenación con el código "DOT".
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: Publico administrativo SUR: Servicios Urbanos. SI: Servicios Infraestructuras ALT: Equipamiento de uso alternativo.

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, 4 categorías que aparecen identificadas en el plano de clasificación, Ordenanzas y Usos con las letras A, B, C y D.

2. A los efectos de altura máxima se distinguen cuatro (4) grados que aparecen identificados con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º 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: ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

C: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

---

D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Todas las parcelas dotacionales del sector se estipulan como Categoría C

**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: tres (3) plantas

Todas las parcelas dotacionales del sector se estipulan como Grado 3º

**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: 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

**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 "GSM".
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 un nuevo grado para definir este uso no contemplado en el Plan General de 1996, el grado de GRAN SUPERFICIE MINORISTA con la numeración grado 4.

**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:

**Usos característicos**

El uso característico es el de GRAN SUPERFICIE MINORISTA, es decir, se permitirán los siguientes usos:

- Terciario hospedaje
- Terciario comercio: Local Comercial, Agrupación Comercial, Grandes Superficies Comerciales. De carácter alimentario y no alimentario
- Terciario oficinas.
- Terciario salas de reunión: con espectáculos y son espectáculos.
- Industrial Almacenaje y Comercio Mayorista
- Industrial: Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico
- Industrial artesanal y oficios artísticos
- Transporte y comunicaciones: Servicios al automóvil.
- Transporte y comunicaciones: Aparcamientos públicos.

**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 pomenorizados de deportivo, cultural y público administrativo.

c) Usos terciarios de todos los grados: Terciarios de todos los tipos, 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 será necesario, en su caso, la realización de estudios acústicos que determinen el aislamiento a disponer según los objetivos de calidad definidos.

d) Restauración: bares, cafeterías y restaurantes.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

f) Todas las categorías incluidas en los usos característicos antes citados.

**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 (3,00m) como mínimo.

Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en ocho (8) plantas con altura de cornisa máxima de treinta metros (30,00m). 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 ó tótem publicitarios con una altura máxima de cuarenta y cinco metros (45,00m)

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Las edificabilidades máximas de las parcelas comerciales en su grado de GRAN SUPERFICIE MINORISTA son las siguientes:

Parcela 01 (Parcelas denominadas SM-01.1; SM-1.2 y SM-2): 75.466,38m<sup>2</sup>

Parcela 02 (Parcela denominada SM-3): 8.286,39m<sup>2</sup>

Esta denominación es la adoptada en el Proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el registro de la propiedad y posteriores segregaciones autorizadas por este Excmo Ayuntamiento y también inscritas en el Registro de la Propiedad.

Estas edificabilidades pueden modificarse entre las parcelas, permitiéndose TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

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

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 ó 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.

En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento ó prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes ó 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.

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.

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 (TRLCIA).

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

(125) hasta 500m<sup>2</sup>. A partir de esta superficie hasta 2.000m<sup>2</sup> se incrementarán en un inodoro y lavabo cada 500m<sup>2</sup> de superficie comercial (SUEVP) o fracción.

A partir de 2.000m<sup>2</sup> se incrementará la dotación con un inodoro y lavabo cada 2.000m<sup>2</sup> 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 comercio destinados a venta de comida y bebida 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.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

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 20m<sup>2</sup> de SUEVP en los usos comerciales y la definida por el P.G.O.U. en resto de usos.

**Requisitos para la instalación ó ampliación de grandes superficies minoristas**

1. Además de los requisitos necesarios para la instalación ó 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.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- 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.

En los espacios libres privados las zonas de aparcamientos estarán dotadas de elementos de sombra, pudiendo ser naturales (arbolado) o artificiales.

**Ventilación de garajes**

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.

Sobre las zonas destinadas a aparcamiento privado, podrá instalarse parasoles, marquesinas, elementos de publicidad, imagen corporativa, cubriciones, protecciones, elementos decorativos o cualquier otro elemento. Estos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

Estos elementos podrán contar con utilidades complementarias como la instalación de paneles solares, elementos decorativos, elementos publicitarios, lematización corporativa, etc....

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

## 7. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Aunque como se ya se ha indicado anteriormente el sector se encuentra completamente urbanización y recepcionado, en este apartado se establecen las condiciones técnicas mínimas que habrán de cumplir los diferentes servicios urbanos para su correcto funcionamiento, adoptando las NORMAS DE URBANIZACIÓN que con carácter vinculante fija el vigente Plan General, dándose aquí por transcritas.

Estas condiciones deberán tenerse en cuenta en los Proyectos de Urbanización y de obras que desarrollen el presente documento de Ordenación Pormenorizada.

Si por cualquier circunstancia y del estudio en profundidad de las condiciones específicas del servicio urbano que se trate, se dedujese una solución técnicamente viable, que contravenga alguna de las determinaciones de estas normas, deberá quedar claramente justificada dicha modificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como efectuado un análisis comparativo y ponderado de los efectos que supone el cambio.

Además de las Normas de Urbanización determinadas por el P.G.O.U. se cumplirán las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico y además se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, basándose en los resultados de los estudios a realizar.

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

El proyecto de urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones. De igual modo se resolverán los problemas generados por las aguas residuales en las áreas colindantes al sector para evitar problemas de olores a la población.

Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

En lo que se refiere a los escombros y restos de demolición de obra (RCD'S) se actuará de conformidad con la establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

El proyecto de urbanización deberá describir con suficiente grado de detalle las actuaciones a realizar en los espacios libres. Para su diseño se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea.
- Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.
- Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
- Los desmontes, muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística u eviten la erosión.
- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
- Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
- Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.
- Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.
- Se instalarán y mantendrán plantaciones de vegetación en franjas arboladas bordeando el viario de circulación de vehículos y en parques y jardines con el objetivo, entre otros, de atenuación del efecto islas de calor.
- Se establece que el arbolado de alineación que proporcione sombra en todos los acerados del sector, tanto perimetrales como interiores como el que lo rodea, dispondrán una distancia mínima entre alcorques no inferior a 12 metros
- Las densidades de plantación en las zonas verdes se diseñarán de tal manera que permitan que en el futuro el desarrollo del arbolado alcance una fracción de cubierta cubierta de al menos el 60%.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**SURO-6**

Localización en planos (serie [número/s]):	04.2
Superficie (m <sup>2</sup> s):	Total: <b>324.724</b>
	S.G. adscr.: 66.227

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO**

Reserva de Vivienda Protección Especial: **12.097,62** Plazo de Ejecución de la Vivienda: **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>): **0,48**  
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN: **1,24**  
APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m<sup>2</sup>): **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> ): 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**

**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 Estudio Ambiental Estratégico de esta innovación serán de obligado cumplimiento.

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA:

Se contemplarán las medidas correctoras incluidas en el Estudio Acústico en el ámbito del SURO-6 que figura como ANEXO de la presente innovación 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 08, Zonificación Acústica.

#### 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 Nomenclador 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

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Gran Superficie Minorista (*)	Ordenanza 9.4, definida en el presente documento.
Vivienda Plurifamiliar	Ordenanza definida en el presente documento.
Vivienda protegida:	Ordenanza definida en el presente documento.
Dotacional:	Ordenanza 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 en la presente innovación del planeamiento.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU JAEN PARA INCLUIR EL AMBITO CONOCIDO  
COMO SURO-6 "TERCIARIO ESTE" COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**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 y de la Gran Superficie Minorista que desarrollen el planeamiento general a los instrumentos de prevención y control ambiental que les sean de aplicación de acuerdo a lo establecido en la legislación reguladora de la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**URBANIZACIÓN**

Serán de aplicación para la determinación de las plantaciones y el mantenimiento del arbolado lo establecido en el Apartado 7 "Normas de Urbanización".

La regulación normativa deberá estar acorde a los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado, que serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias 02 y 03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como en lo establecido en el artículo 8 del mismo respecto al régimen de funcionamiento "

De conformidad con lo establecido en el Artículo 9.2 del Reglamento para la Contaminación Acústica de Andalucía, en las áreas en que se clasifique el sector se cumplirán los valores objetivos antes de que se realicen las edificaciones. En las zonas de retranqueo no se puede edificar, salvo que se tomen medidas adicionales de contención acústicas que aseguren el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos.

**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.