

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo del Plan de Sectorización Sector SUNP-10, Ordenación Pormenorizada, Jaén.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 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, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba el Plan de Sectorización Sector SUNP-10, Ordenación Pormenorizada.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 2033.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-011/07 Jaén, Plan de Sectorización Sector SUNP-10, Ordenación Pormenorizada, Jaén (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-011-07, por el que se Aprueba Definitivamente el Plan sectorización del Sector SUNP-10, de Jaén.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Plan sectorización del Sector SUNP-10, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Jaén, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Jaén, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 9.6.2006 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 27.12.2006 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

2.º Propuesta. Se trata de redactar el Plan de Sectorización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en la modificación de PGOU de Jaén aprobada definitivamente el 29.10.04 y que están situados en la Nacional N-321 junto a las instalaciones de la Institución Ferial y con el mismo acceso que este sistema general Se pretende el cambio de categoría de los terrenos pasando de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado.

Este P.S. tiene en cuenta las determinaciones aprobadas en la modificación citada y el PGOU vigente aprobado el 14.1.97.

Se delimita un solo sector calificado de uso terciario.

El ámbito del Sector se delimitó en la modificación, sobre los terrenos de una única propiedad sobre los que se localizó el Sistema General de Espacios libres como enlace de la actuación con la zona consolidada de la Institución Ferial, añadiendo un sistema viario que permita establecer los accesos al Polígono desde la carretera N-321 que junto con el acceso a la Institución Ferial, será el único posible hasta que la futura ordenación urbanística de todo el entorno permita el proyecto y ejecución de nuevos accesos.

Las condiciones de desarrollo de este suelo que venían señaladas en la Modificación de PGOU son:
Figura de Planeamiento: Plan de Sectorización.

Superficie: 2,91 ha incluyendo 0,27 ha del sistema general de espacios libres que corresponde con la vía pecuaria.

Carácter de la actuación: Privada.

Objetivos:

- Programar a medio plazo suelo para ubicación de hotel.
- Introducir una dotación de S.G. de espacios libres.

Usos:

- Permitidos: Terciario y Dotacional.
- Prohibidos: industrial y residencial.

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

Edificabilidad lucrativa máxima: 0,65 m²/m².

Instrucciones de ordenación:

- Uso hospedaje: mínimo 55 % de la edificabilidad lucrativa.
- Prohibido uso alimentario.

La ordenación que se propone, sitúa el sistema general de espacios libres coincidente con la superficie correspondiente a la vía pecuaria que afecta al Sector y que se dispone paralela a la vía de acceso desde la N-321.

Desde este acceso se dispone una vía interior de circulación rodada que efectúa una circunvalación de la parcela destinada a hotel y deja a la izquierda la manzana terciaria y dotacional. El sistema local de espacios libres se coloca entre las dos manzanas.

3.º Justificación.

- Desarrollo de la Modificación de PGOU referida.

- Necesidad de suelo de uso terciario para llevar a cabo una instalación hotelera por los mismos impulsores del expediente urbanístico.

- Esta instalación junto a los equipamientos legales y reglamentarios beneficiarán a la zona (Memoria-Antecedentes-1.4).

4.º Valoración. El cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado está justificado conforme establece el artículo 12.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan de Sectorización tiene el contenido sustantivo necesario, de acuerdo con el artículo 12.4 de la LOUA, relativo a:

- Delimitación del sector.

- Previsión para viviendas de VPO. En este caso no es necesario ya que se trata de un sector de uso terciario y dotacional.

- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

- Determinaciones relativas a la organización de su gestión, plazos de ordenación y ejecución.

- Compromisos y garantías para la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total.

- Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras... mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

En el sector la edificabilidad y reserva de dotaciones son acordes con lo establecido en el PGOU para el sector y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 17. Ordenación de Áreas Urbanas y Sectores.

Se reserva un 14% de la superficie del Sector sin SG adscrito para dotaciones. En cuanto a las plazas de aparcamiento también se reserva el mínimo establecido por la ley destinando el 2% para usuarios minusválidos. Se cumple la reserva mínima de dotaciones.

Por último, el informe de la Delegación de Medio Ambiente hace referencia a la obligación de presentar a la misma Delegación de Medio Ambiente para ser informado, el Planeamiento de desarrollo de este Sector para comprobar las determinaciones que afectan a la vía pecuaria «Cordel del Camino del Calvario».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan de Sectorización del Sector SUNP-10, del municipio de Jaén, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 25 de abril de 2007, el Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Manuel López Jiménez.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.º ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Artículo 1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación.

1. Este Plan de Sectorización es el instrumento de ordenación de los terrenos delimitados, de acuerdo con la legislación urbanística y el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaén, en el sector SUNP-10 del Suelo Urbanizable, según queda representado en la documentación gráfica, teniendo por objeto el cambio de categoría de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado.

2. Además, el Plan de Sectorización determina, de conformidad con el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. El ámbito de aplicación de este Plan de Sectorización cumple los requisitos establecidos por el artículo 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 43.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para desarrollo de un sector completo, siendo el que se representa en la documentación gráfica de este documento.

Artículo 2. Subsidiariedad de este Plan de Sectorización.

En todo lo no expresamente contenido en estas Normas Urbanísticas, serán de aplicación las determinaciones normativas del Plan General de Ordenación Urbana de Jaén, que este Plan de Sectorización desarrolla en su ámbito específico.

Artículo 3. Documentación del Plan de Sectorización. Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan de Sectorización integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan de Sectorización y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Planos de Información, a escalas 1:1.000/1:2.000/1:5.000. Sirven de base y complementan gráficamente la información y los análisis de la Memoria.

Planos de Ordenación: Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:500. Contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Es un plano de ordenación, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de régimen de suelo, gestión, a escala 1:500.

Contiene la clasificación del suelo, la delimitación de la unidad de ejecución y las afecciones de distinta naturaleza que inciden en el régimen de la propiedad del suelo. En las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Planos de redes de servicios urbanísticos, a escala 1:1000.

Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de Infraestructura.

Plan de Etapas del Plan de Sectorización: determina el orden natural de desarrollo y ejecución de este Plan de Sectorización, constituyendo el documento estratégico de actuación en cuanto a Inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales.

Las especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento, como Administración responsable del cumplimiento de este Plan de Sectorización, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones establecidas en el art. 42 RPU.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta.

Prevalecen sobre los restantes documentos de este Plan de Sectorización para todo lo que en el capítulo/s se regule sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

Las Normas se interpretarán según el sentido gramatical, en relación con el contexto, atendiendo al espíritu y finalidad del Plan General, teniendo en cuenta la realidad del momento en que han de ser aplicadas.

El resto de la documentación del Plan de Sectorización (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudio que han servido para fundamentar las propuestas de este Plan de Sectorización.

CAPÍTULO 2.º DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Artículo 4. Órganos actuantes.

Al amparo del artículo 31 2.B.a) de la LOUA, a la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo), le corresponde la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización.

La ejecución de este Plan de Sectorización corresponde a la empresa promotora del mismo, así mismo, propietarios afectados por la delimitación del sector, Ubelinsa, S.L., actuando como representante don Carlos Rentero Lechuga.

Artículo 5. Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de este Plan de Sectorización.

La actuación prevista para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Plan de Sectorización deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el programa de actuación.

El incumplimiento de las previsiones vinculantes de estas Normas y del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, y previa declaración formal del incumplimiento, a utilizar los mecanismos regulados al efecto y que sean aplicables al caso por la LOUA.

Artículo 6. Planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de este Plan de Sectorización, se delimita un único Sector, coincidente con una única unidad de ejecución, correspondiente a todo el ámbito delimitado incluido el Sistema General Viario, el cual no necesita de la formulación de Plan Parcial de Ordenación, al contener este documento todas las determinaciones del artículo 13 de la LOUA, convirtiendo el suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado.

Artículo 7. Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En desarrollo de este Plan de Sectorización, y de acuerdo con las condiciones de sus ordenanzas de zona, podrán formularse Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, para cualquiera de las finalidades establecidas en los artículos 14 y 15 de la LOUA y 76 y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8. Delimitación de Unidades de Ejecución.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, para el caso de modificación.

Artículo 9. Sistema de Actuación.

La unidad, de ejecución correspondiente al único sector de uso global Terciario, determinado por este Plan de Sectorización, se ejecutará por el sistema de compensación.

El sistema de compensación, se regirá por lo dispuesto en la LOUA y Reglamentos, el PGOU de Jaén y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

CAPÍTULO 3.º CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE HAYAN DE EJECUTARSE

Artículo 10. Condiciones generales.

En lo referente a las condiciones generales de las obras de urbanización, tanto en su concepción de proyecto, como en su ejecución, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Jaén, con las especificaciones complementarias contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 11. Condiciones del diseño viario.

El diseño de las vías representadas en la documentación gráfica de este documento es vinculante en lo referido a trazados, alineaciones y rasantes, cuando éstos se especifiquen; y orientativo en lo referente a la

distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución habrá de atenerse al resto de los criterios enmarcados en este artículo, debiendo, en todo caso, estar adecuadamente justificada.

Con carácter general, el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que se acompañan en los planos de ordenación.

Artículo 12. Pavimentación de las vías públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante resalte o bordillo.

A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

El pavimento de las sendas peatonales facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las posiciones de aquéllos que ocasionalmente pudieran ser atravesados por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 13. La urbanización de los Espacios Libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular, en las zonas de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia, paseo, debidamente Integrados a través de los elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escaleras, lindes, arbolado y otros análogos.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contemplados en el proyecto correspondiente a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 14. Eliminación de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización deberán aplicar el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO 4.º CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 15. Condiciones particulares.

La Vía Pecuaria denominada Cordel del Camino del Calvario, con una anchura legal de 37,61 metros (se adjunta plano), deberá tener la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo al art. 39 del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto se deberá optar por alguna de las siguientes alternativas que deberán ser presentadas y autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente:

A) Respetar la anchura legal de la Vía Pecuaria, dejando libres los terrenos pertenecientes a la misma, integrándolos en los sistemas de Espacios Libres.

B) Proponer la modificación del trazado de las Vías Pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Decreto de 155/98, de Vías Pecuarias.

Tanto en la fase de obras como en la fase de explotación, la gestión de los residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destine, tanto si es realizada por la Administración como por particulares, han de constar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal y como las previstas en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En los espacios verdes públicos se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

Con motivo de propiciar la protección del paisaje y entorno urbanos, deberá ser prevista en los proyectos de construcción, la instalación de aparatos de aire acondicionado, con el fin de evitar la ubicación de los mismos en los exteriores de los edificios.

Igualmente deberá tenerse en cuenta en la instalación de la red de alumbrado público de los exteriores que, tanto los elementos luminosos como la intensidad de las luces, sean compatibles con el paisaje y con el entorno.

Habrà de justificarse debidamente la existencia de la dotaci3n de agua necesaria, asì como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hìdricos de la zona.

En la normativa para proyectos urbanìsticos, se exigirà a los contratistas que los àridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, asì como los materiales de préstamo para rellenos, procederàn de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

Antes del inicio de las obras, deberà realizarse Prospecci3n Arqueol3gica, Toda prospecci3n arqueol3gica està sujeta al procedimiento de autorizaci3n fijado en el Reglamento de Actividades Arqueol3gicas de la Comunidad Aut3noma de Andalucì y naturalmente debe ser realizada por arque3logos/as debidamente acreditados. El ordenamiento legal vigente en materia de protecci3n del patrimonio arqueol3gico es la Ley 6/85, de 25 de junio, de Patrimonio Hist3rico Espaol (BOE 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Hist3rico de Andalucì (BOJA 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protecci3n y Fomento del Patrimonio Hist3rico de Andalucì (BOJA 43) y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueol3gicas (BOJA 46).

En el caso de aparici3n de restos arqueol3gicos que integren el Patrimonio Hist3rico Andaluz, deberà ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegaci3n Provincial de la Consejerì de Cultura, en aplicaci3n de lo dispuesto en el art. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Hist3rico de Andalucì.

Las obras de urbanizaci3n pretenderàn la implantaci3n de servicios generales de infraestructura que se conectaràn con los actualmente existentes en el nùcleo urbano. Deberàn realizarse mediante canalizaciones subterràneas y los movimientos de tierra seràn los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenaci3n propuesta.

La red de saneamiento deberà hacerse separando las aguas negras de las aguas pluviales para evitar los problemas de desagùes de esta red por su escasa pendiente; por este motivo las aguas negras deberàn dirigirse al emisario general y de este a una Estaci3n Depuradora de Aguas Residuales, y las aguas pluviales a un desagùe distinto.

Tanto en la fase de ejecuci3n como de funcionamiento de las distintas actividades deberàn controlarse las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislaci3n vigente.

Se vigilarà que no se realicen cambios de aceites de maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames, asì como que la maquinaria se encuentra en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspecci3n Tècnica de Vehìculos.

Todas las Medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse al Proyecto de Urbanizaci3n han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberàn incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: plantaci3n de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exige que se incluyan en los pliegos de condiciones tècnicas y en su caso, econ3mico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

Durante las obras de urbanizaci3n se habràn de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatol3gicas sean desfavorables.

Los escombros procedentes de la excavaci3n de tierras en la parcela, asì como los resultantes de la urbanizaci3n de los terrenos, deberàn ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno. En ningùn caso estos residuos podràn ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos en arroyos.

El viario y la edificaci3n se adaptaran lo màximo posible a la topografìa del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona, teniendo en cuenta las condiciones desfavorables por la topografìa y litologìa de los terrenos.

La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanizaci3n y edificaci3n de los terrenos en cuesti3n, serà acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- Se harà formando caballones de altura màmima de 1,5 metros.
- Se evitarà el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.
- Se procederà al mantenimiento en vivo, esto es, semillado, abonado y riegos peri3dicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones.
- La tierra vegetal se emplearà bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto pùblicas como privadas, bien para su extendido sobre àreas agrìcolas, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto para ser utilizada en labores de restauraci3n de zonas degradadas.
- Debido al posible peligro sismico de la zona, habrà que adecuarse la edificaci3n y la urbanizaci3n a la Norma de Construcci3n Sismorresistente (NOSE 94).

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16. Delimitación del contenido normal de la propiedad.

Con arreglo en lo dispuesto en los artículos 49 y ss de la LOUA, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina este Plan de Sectorización.

Las determinaciones del planeamiento, definitivas del contenido de la propiedad del suelo, no confieren a sus titulares derecho alguno de indemnización, sino, únicamente, el de exigir, con arreglo a la legislación del suelo y al Plan General de Jaén, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y, en su caso, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, que deban completar la ordenación urbanística prevista por este Plan de Sectorización, así como, la delimitación de las unidades de ejecución correspondientes, conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 17. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a este por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además:

El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se determinará el régimen para el ejercicio de este derecho.

El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 18. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

CAPÍTULO 2.º EL DEBER DE CONSERVACIÓN

SECCIÓN A). DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 19. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 20. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 153, 155, 217 de la LOUA:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o en su caso de dimensiones equivalentes a la preexistente realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 21. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

1.2. En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, Instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y ruido.

Condiciones de ornato: Las fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

1.3. En carteles e instalación.

Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 22. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 18.1. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, a tenor de lo regulado en el art. 155.6 a) y b) de la LOUA y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 23. Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y mejora en los casos siguientes:

Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, a salvo siempre de los derechos de terceros o colindantes. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando

lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general o a través de los mecanismos previstos en el art. 155.6 a) y b) de la LOUA.

SECCIÓN B). CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 24. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
- Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 25. Destino provisional de los solares.

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- Descanso y estancia de personas.
- Recreo para la infancia.
- Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- Vallas publicitarias.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar para aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 3.º RÉGIMEN GENERAL

Artículo 26. Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad en el ámbito de este Plan de Sectorización se ejercerán dentro de los límites y en el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOUA y en las presentes Normas.

Artículo 27. Fijación del aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios del suelo urbanizable delimitados por este Plan de Sectorización, incluidos en la Unidad de Ejecución del Sector, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que asigna el Plan aplicado a la superficie de sus propiedades, si bien, total derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

El régimen de aprovechamiento de cada unidad predial vendrá determinada por las presentes normas y por la regulación correspondiente de la zona en que se solicita.

Artículo 28. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio para el área de reparto coincidente con el ámbito del sector y de este Plan de Sectorización es de 0,59 calculado según los criterios de la legislación urbanística.

Artículo 29. Actuaciones previas al desarrollo del sector.

El sector no podrá edificarse hasta tanto:

- No se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.
- No se hayan cumplimentado los trámites del Proyecto de Reparcelación.
- No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- No se hayan formalizado las cesiones obligatorias.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar, ni llevar a cabo obra e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 30. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable ordenado, una vez aprobados el Plan de Sectorización y el Proyecto de Urbanización correspondientes, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

- Se prestará garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por Infraestructura Básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- Explanación.

- Saneamiento.

- Encintado de bordillos y base del firme.

- Capa Intermedia asfáltica del firme.

- Red de distribución de agua.

- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones Telefónicas.

- Red de alumbrado público.

- Red de gas.

- Galería de servicios.

- Obra civil de los parques y jardines públicos.

- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- Red telefónica.

- Base de rodadura de aceras publicas.

- Capa de rodadura del pavimento.

- Red de riego e hidrantes.

- Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

- Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se o haya concedido licencia de edificación.

- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecutividad e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 31. Ejecución del planeamiento.

El Plan de Sectorización se desarrollará mediante el sistema de actuación correspondiente, en este caso, Compensación, de iniciativa privada.

La propiedad de los terrenos adscritos a este sector de suelo urbanizable deberá ejecutar el Plan de Sectorización correspondiente en el plazo máximo previsto por el mismo Plan debiendo, dentro de ese plazo haber ultimado el Proyecto de Reparcelación, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan de Sectorización dentro de dicho plazo.

CAPÍTULO 4.º RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN A). DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32. Clases de sistemas.

El conjunto de sistemas de este Plan de Sectorización está constituido por el suelo, las edificaciones y las instalaciones, públicas o privadas, que en él o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres, viario e infraestructuras urbanas básicas.

Los sistemas pueden ser:

- Sistemas locales.
- Sistemas generales.

Artículo 33. Regulación de los sistemas.

Los sistemas generales se regulan por las disposiciones correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Jaén y en las presentes Normas del Plan de Sectorización.

Los sistemas locales se regulan por lo dispuesto en las Normas Generales de Uso y Normas Generales de la Edificación del Plan General de Jaén que, en cada caso sean de aplicación, así como por las presentes Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización.

Artículo 34. Condiciones de uso y edificación.

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos correspondientes de estas Normas y que les sean de aplicación.

Artículo 35. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo con la programación y plazos previstos en el Plan y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que, en relación con ello, establece el Plan de Sectorización.

SECCIÓN B). SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

Artículo 36. Disposiciones comunes.

1. Definiciones:

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que, establece el Plan General y sus correspondientes infraestructuras de servicios urbanísticos básicos, conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio de Jaén.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales que, desde la perspectiva local, complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 37. Titularidad y régimen urbanístico.

Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión públicas.

Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor de este Plan de Sectorización sean de titularidad privada, deberán transcribirse al Ayuntamiento de Jaén, que los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los procedimientos regulados en la Ley del Suelo o en las presentes Normas.

Artículo 38. Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, las áreas libres públicas y de servicios de interés público y social, así como por los que se reflejan en el plano «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales» del presente Plan de Sectorización.

Artículo 39. Obtención de suelo para sistemas locales.

La cesión de los suelos calificados de sistemas locales será obligatoria y se formalizará mediante el sistema de actuación que, en cumplimiento de estas Normas, determine el Plan de Sectorización.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Jaén para afectarlos de los usos propios de estos sistemas se efectuará por subrogación real a la aprobación del Proyecto de Compensación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de dicho proyecto.

Artículo 40. Elementos de los sistemas generales de ejecución vinculada al desarrollo del Plan de Sectorización.

Los elementos de los sistemas generales previstos por el Plan General, cuya ejecución se vincula a este Plan de Sectorización, es la superficie destinada a Espacios Libres de uso y dominio público denominada S.G.

Los sistemas generales de servicios técnicos integrados por los elementos de las redes de saneamiento y energía eléctrica necesarios para la conexión del sector con las redes generales existentes.

Artículo 41. Procedimiento de obtención del sistema general.

La cesión de los suelos de titularidad privada, destinados a sistema general de Espacios Libres, será obligatoria y se formalizará mediante el sistema de actuación que, en cumplimiento de estas Normas, determine el Plan de Sectorización.

Las previsiones del Plan de Sectorización respecto a lo indicado en el número anterior se especifican en el plano de «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales» y en la ficha de planeamiento correspondiente.

TÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO ORDENADO

CAPÍTULO 1.º DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN UNIDADES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES PARA SU GESTIÓN Y DESARROLLO

Artículo 42. Desarrollo del suelo urbanizable incluido en el ámbito de este Plan de Sectorización de Ordenación.

Para el suelo urbanizable de uso Terciario corresponde un solo sector, que se desarrollará mediante un único Plan de Sectorización, cuyo ámbito es el correspondiente a la unidad de ejecución UE SUNP-10, en las condiciones que establece la ficha de planeamiento.

Artículo 43. Valor de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en la documentación de este y Plan de Sectorización tienen el alcance que a continuación se señala:

Delimitación y superficie: la delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de la superficie fijada en el Planeamiento general es, una cifra de referencia de carácter estimativo.

La superficie definitiva que se determina en este Plan de Sectorización resulta de la medición exacta del sector, a partir del deslinde de la parcela y conforme a la misma se reajustarán las determinaciones del sector.

Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en los planos de ordenación tienen carácter de determinación y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.

Se consideran, asimismo, vinculantes, las restantes características urbanísticas señaladas en los planos:

0-1: «Ordenación Estructural y Pormenorizado (Zonificación, gestión y Usos del suelo)».

0-2: «Parcelario. Cotas y superficies».

0-3 «Red Viaria. Alineaciones y rasantes».

Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de este Plan de Sectorización para los usos, que es vinculante para toda la superficie ordenada. La posición de los centros de transformación es indicativa.

CAPÍTULO 2.º NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Artículo 44. Contenido del Plan de Sectorización.

El contenido y la documentación exigible al Plan de Sectorización que desarrolla este sector se elabora de acuerdo con lo previsto en los artículos 12 y 13 de la (LOUA), 45 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP) y por el Plan General de Jaén.

Artículo 45. Desarrollo y ejecución del Plan de Sectorización.

1. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo del Plan de Sectorización podrán formularse Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, con las condiciones determinadas en el Capítulo 2.º del Título I de estas Normas y con el contenido detallado que se señala a continuación:

- Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la Justificación de la conveniencia del Plan Especial o Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para modificar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer nuevo viario; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la estructura general de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad prevista.

- Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas y la edificabilidad.

- Planos de la ordenación que expresen a escala adecuada las determinaciones que se modifiquen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. Se delimitarán las alineaciones y rasantes correspondientes a los ejes del viario y se reflejará la parcelación.

- En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales.

2. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, cuya finalidad es llevar a la práctica el planeamiento parcial, atenderá al art. 98 de la LOUA ya las determinaciones contenidas en los artículos 14 a 16 y 54 a 88 del Plan General de Jaén.

3. Proyecto de Reparcelación, con el contenido, criterios y efectos, previstos en los artículos 100 y 102 de la LOUA.

Artículo 46. Condiciones de diseño de los Jardines públicos.

El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado del terreno; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

Se conservarán, en lo posible, en aquellas zonas destinadas a espacios públicos y jardines los árboles existentes de porte notable.

En general se cumplirán las determinaciones de la declaración definitiva de 1.A de la Modificación puntual del PGOU.

Artículo 47. Condiciones de diseño de la red viaria.

El Plan de Sectorización o en su caso el Estudio de Detalle justificará los criterios de diseño de la red viaria siguientes.

El Plan de Sectorización determina el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para (garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado y hasta donde sea posible con las áreas colindantes.

En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis de circulaciones.

La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y tráfico rodado.

Artículo 48. Condiciones de los estacionamientos.

El Plan de Sectorización señala la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

El estacionamiento se resuelve al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

Se dispone en situación al aire libre y en espacios anejos a la red viaria, un mínimo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento correspondiente al uso terciario.

El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá en cordón o batería, con una anchura mínima de doscientos veinte (220) centímetros por plaza, evitándose en lo posible los estacionamientos en grandes plataformas.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan de Sectorización se reservará un dos por cien (2%) como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 5,00 x 3,60 metros.

Artículo 49. Condiciones de la edificación y uso.

Las ordenanzas del Plan de Sectorización respetarán las condiciones generales de la edificación y uso establecidos en el Capítulo 32 del Título II de estas Normas.

El Plan de Sectorización promenorizará en el espacio los usos previstos, con arreglo a lo establecido en la ficha del sector, adaptándose las condiciones particulares a lo establecido en el Capítulo 3.º de este Título.

Artículo 50. Condiciones de Urbanización.

La urbanización del sector afectado cumplirá lo dispuesto en el Capítulo 3.º de estas Normas así como las disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPÍTULO 3.º RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS PROMENORIZADOS DEL SUELO TERCIARIO ORDENADO

SECCIÓN A). DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51. Condiciones de los usos.

Para todo lo referente a la regulación y condiciones de los usos será de aplicación lo dispuesto al efecto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Jaén.

En todo caso se deberán cumplir las normativas estatal, autonómica o municipal que, en cada caso, fuesen de aplicación.

Artículo 52. Actividades toleradas.

Solamente podrán instalarse las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resultaren inocuas, según lo dispuesto en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, de la Junta de Andalucía.

SECCIÓN B). USOS PROMENORIZADOS

Artículo 53. Uso Terciario.

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos promenorizados:

- Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende los epígrafes 661, 662 y 663 de la CNAE.

- Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a los particulares.

Comprende las actividades del epígrafe 64 y los servicios personales del epígrafe 97, con excepción del apartado 971 encuadrado en el uso industrial, así como las actividades que cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión inferior a 750 m² en comercios alimentarios y 2.000 m² en no alimentarios.
- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750 m² en comercios alimentarios y 2.000 m² en no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con los que trafiquen, se distinguen dos clases de comercios:

- Comercio alimentario: Este uso pormenorizado está expresamente prohibido.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias.
- Oficinas: corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esa naturaleza asociadas a otras actividades no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar. Comprende tanto las oficinas propiamente dichas en que esa es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE 81 a 94, 943, 944, 952 a 954, 959 y 990 y las del 966 no incluidas en el uso industrial, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- Oficinas en general.
- Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.
- Salas de Reunión, comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes de la CNAE 65, 964 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen:

- Salas de Reunión con espectáculos.
- Salas de Reunión sin espectáculos: comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los epígrafes 651, 653 y 654 de la CNAE.

Artículo 54. Uso Dotacional.

Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos del Plan General de Jaén para las dotaciones serán de aplicación en las zonas que el Plan de Sectorización destina para ellas y que, a tales efectos se representan en su documentación gráfica, en el plano 0-1: «Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada (Zonificación, gestión y Usos del suelo)».

Los módulos de reserva de suelo para uso dotacional serán los que determina el Reglamento de Planeamiento, fijadas en este caso en el cuatro por ciento (4%) de la superficie total ordenada por el Plan de Sectorización, descompuesta de acuerdo con el apartado 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la siguiente forma:

Servicios de interés público y social: 4%.

En la zona calificada para uso dotacional, denominada «servicios de interés público y social», podrán implantarse los usos pormenorizados de:

Deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural, religioso, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Artículo 55. Uso Espacios Libres Públicos.

Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos del Plan General de Jaén para el uso Espacios Libres Públicos, serán de aplicación en las zonas que el Plan de Sectorización destina para este uso y que, a tales efectos, se representan en su documentación gráfica, en el plano 0-1: «Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada (Zonificación, gestión y Usos del suelo)».

Los módulos de reserva de suelo para este uso serán los que determina el Reglamento de Planeamiento, fijadas en este caso en el diez por ciento (10%) de la superficie total ordenada por el Plan de Sectorización, descompuesta de acuerdo con el apartado 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la siguiente forma:

- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público: 10%.

Asimismo, se le adscribirá al área un sistema general PU (Parque Urbano) que se dimensiona a razón de quince (15) metros cuadrados de superficie por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable, con una superficie total de dos mil setecientos (2.700) metros cuadrados.

- Sistema general de espacios libres de dominio y uso público: 2.700 m².

Artículo 56. Uso Aparcamiento.

Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos del Plan General de Jaén para el uso aparcamiento, serán de aplicación en las zonas que el Plan de Sectorización destina para este uso y que, a tales efectos, se representan en su documentación gráfica, en el plano 0-1: «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales».

Para los aparcamientos públicos al aire libre, dispuestos anejos a la red viaria, la franja de aparcamiento en batería tendrá una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, doscientos (200) centímetros si es en línea y cuatrocientos (400) para aparcamientos en espina.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 156 del PGOU de Jaén.

En aparcamientos públicos, tanto si están situados en inmuebles como al aire libre, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada cincuenta (50) o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales, recogidas en el artículo 245 del PGOU de Jaén.

Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.

Artículo 57. Condiciones específicas del Uso de Hospedaje.

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hostelera, y en concreto:

- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de la Consejería de Turismo y Deporte, de establecimientos hoteleros en Andalucía.

- Decreto 14/1990, de 30 de enero, de la Consejería de Fomento y Trabajo, sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía; y el Decreto 15/1999, de 30 de enero, de la Consejería de la Presidencia, por el que se crea y regula la organización y el funcionamiento del Registro de Establecimientos y Actividades turísticas, y se simplifica la tramitación de los expedientes administrativos.

Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso pormenorizado.

Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 197, apartado 2, del PGOU de Jaén.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase un número mayor.

Artículo 58. Condiciones específicas del Uso de Comercio.

Será de aplicación las condiciones establecidas en la Sección 2.º Uso Comercio del PGOU.

Artículo 59. Condiciones específicas del Uso de Oficinas.

Será de aplicación lo establecido en la Sección 3.º Uso de oficinas del PGOU de Jaén.

Artículo 60. Condiciones específicas del Uso de las Salas de Reunión.

Será de aplicación lo establecido en la Sección 4.º Uso de las salas de reunión del PGOU de Jaén.

CAPÍTULO 4.º NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN A). DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 61. Condiciones de la edificación.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 1. Disposiciones Generales. Del Plan General de Jaén.

Artículo 62. Condiciones particulares para el aprovechamiento de las parcelas.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 111, Superficie edificada por planta.

SECCIÓN B). CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 63. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 2. Condiciones de volumen. Del Plan General de Jaén y en las ordenanzas particulares de zona del presente documento de Innovación.

Artículo 64. Medición de la altura en número de plantas.

Para la medición de altura en número de plantas, dada la condición de edificación aislada en parcela para la ordenación del sector, en todo caso es el número de plantas existente por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 65. Medición de la altura en unidades métricas.

La altura de la edificación medida en unidades métricas, será la que se deduzca y en todo caso, se justifique en el proyecto de ejecución, para el cumplimiento de las exigencias que para los usos terciario y dotacional se deriven del código técnico de la edificación y de toda la normativa específica para cada uso.

SECCIÓN C). CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 66. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 3. Condiciones de calidad e higiene de los edificios del Plan General de Jaén y en las ordenanzas particulares de zona del presente documento de Innovación.

Artículo 67. Condiciones de Calidad.

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección 1.ª Condiciones de calidad del PGOU de Jaén.

Artículo 68. Condiciones higiénicas de los locales.

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección 2.ª Condiciones higienicas de los locales del PGOU de Jaén.

Artículo 69. Condiciones higiénicas en los edificios.

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección 3.ª Condiciones higienicas en los edificios del PGOU de Jaén.

SECCIÓN D). CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 70. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios del Plan General de Jaén y en las ordenanzas particulares de zona del presente documento de Innovación.

SECCIÓN E). CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Artículo 71. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 5.º Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales del Plan General de Jaén y en las ordenanzas (1) particulares de zona del presente documento de Innovación.

Artículo 72. Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Código Técnico de la edificación y cuantas normas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, así como las que se señalan en el Capítulo 6. Condiciones Ambientales- del Título IV del PGOU.

SECCIÓN F). CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 73. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 6. Condiciones ambientales del Plan General de Jaén y en las ordenanzas particulares de zona del presente documento de Innovación.

Artículo 74. Limitaciones por ruido.

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía y en el Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN G). CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 75. Definición.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV. Capítulo 7. Condiciones estéticas. Del Plan General de Jaén y en las ordenanzas particulares de zona del presente documento de Innovación.

CAPÍTULO 5.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA

Artículo 76. Denominación e identificación.

Comprende esta zona las áreas calificadas para uso Terciario, que abarca a su vez la Ordenanza 1 y 2 del plano de «Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizado (Zonificación, gestión y Usos del suelo)».

Artículo 77. Clasificación en ordenanzas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se distinguen dos (2) ordenanzas, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados con los números 1 y 2.

Artículo 78. Condiciones de uso.

1. Usos característicos.

1.1. En la ordenanza 1 es uso característico el de Hospedaje.

1.2. En la ordenanza 2 son usos característicos los siguientes:

- Hospedaje.
- Comercio excluido el Comercio Alimentario definido en el art. 215 del PGOU de Jaén.
- Oficinas.
- Salas de Reunión.
- Dotacional.

2. Usos compatibles.

2.1. En la ordenanza 1: son usos compatibles:

- 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.

- Dotacional: se admiten cualquiera de los usos pormenorizados que establece el PGOU.

2.2. En la ordenanza 2 son usos compatibles los siguientes:

- 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.

3. Usos prohibidos.

Se consideran Usos Prohibidos para ambas ordenanzas (1 y 2) el Industrial y el Residencial destinado a viviendas.

Artículo 79. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones de las parcelas. Parcela mínima:

1.1. En la ordenanza 1: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

1.2. En la ordenanza 2: dos mil (2.000) metros cuadrados.

Podrán agregarse y segregarse parcelas, siempre que se cumplan las condiciones anteriores.

2. Posición de la edificación.

2.1. En la ordenanza 1, la posición de la edificación en la parcela es libre, con un mínimo de retranqueo a todos los linderos de cinco (5) metros.

2.2. En la ordenanza 2, el plano de la fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) a linderos frontal, laterales y testero. Se permitirá adosarse a testero lateral contiguo, siempre que haya acuerdo entre los colindantes.

3. Altura de la edificación.

3.1. Altura máxima de edificación en número de plantas:

- Ordenanza 1: cinco (5) plantas.
- Ordenanza 2: tres (3) plantas.

4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

4.1. Edificabilidad neta sobre parcela:

- Ordenanza 1: uno con trece (1,13) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Ordenanza 2: un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

4.2. La edificabilidad resultante del punto anterior ha sido calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112 del PGOU.

5. Condiciones de composición de las fachadas.

5.1. Regulación de entrantes en fachada:

- Ordenanza 1 y Ordenanza 2: Por tratarse de tipología de edificación abierta la regulación de los entrantes en fachada será libre.

5.2. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

- Ordenanza 1 y Ordenanza 2: por tratarse de tipología de edificación abierta la regulación de los cuerpos salientes en fachada será libre.

5.3. Regulación de cornisas y aleros.

- Ordenanza 1 y Ordenanza 2: por tratarse de tipología de edificación abierta la regulación de cornisas y aleros será libre.

5.4. Regulación de marquesinas.

- Ordenanza 1 y Ordenanza 2: por tratarse de tipología de edificación abierta la regulación de las marquesinas en fachada será libre.

5.5. Regulación de las portadas, escaparates, toldos y rótulos publicitarios.

- Ordenanza 1 y Ordenanza 2: por tratarse de tipología de edificación abierta la regulación de las portadas, escaparates, toldos y rótulos será libre.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

Artículo 80. Denominación e Identificación.

Comprende esta zona el área calificada como Dotacional (DOT), en el plano de Zonificación y gestión. Usos del suelo.

Artículo 81. Condiciones de uso.

En las parcelas calificadas como dotacional sin tener asignado un uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los señalados en el punto 2 del artículo 232 del Capítulo 5. Uso Dotacional del PGOU de Jaén.

Artículo 82. Condiciones de la edificación.

1. Alineación exterior y retranqueos.

Las edificaciones se retranquearán cinco (5) a linderos frontal, laterales y testero. Se permitirá adosarse a testero lateral contiguo, siempre que haya acuerdo entre los colindantes. Todo ello según lo grafiado en el plano Red viaria. Alineaciones y rasantes.

2. Alturas.

La altura de la edificación no superará las tres (3) plantas.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta zona será de uno con veinticinco (1,25) metros cuadrado por metro cuadrado.

Artículo 83. Otras condiciones.

Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamiento, en cuantía mínima, de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, o una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad en caso de que el uso implique concentración de personas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES

Artículo 84. Denominación e Identificación.

Comprende esta zona el área calificada como Espacios Libres (AA-SL), en el plano de Zonificación y gestión. Usos del suelo.

Artículo 85. Condiciones de uso.

En las parcelas calificadas como Espacios Libres, se corresponden con Zona Área Ajardinada.

Artículo 86. Condiciones de las áreas ajardinadas.

Será de aplicación lo establecido en el art. 240 del PGOU de Jaén.

Particularmente, en estas zonas se permite la compatibilidad con el uso de Servicios Infraestructurales.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Denominación del área SUNP-10 Suelo Urbanizable Ordenado		Plano ZONA NORTE		S.U.O T 10		
OBJETIVOS URBANÍSTICOS		2. CONDICIONES DE GESTIÓN				
Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta de suelo terciado urbanizado con el objetivo principal de crear plazas hoteleras.		INICIATIVA		U E 1 PRIVADA		
		SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
		PROGRAMACIÓN		2.º CUATRIENIO		
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		PLAZO PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN (desde la aprobación del Plan de Sectorización)			6 meses	
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN - PROYECTO DE URBANIZACIÓN		PLAZO PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN (desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación)			6 meses	
4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN		PLANOS: 0•1,0-2,0-3.1,0-3.2, 0•4.1,0.4.2,0•4.3,0-4.4 DE ESTE DOCUMENTO				
SUPERFICIE TOTAL (M2)		29.105				
SUPERFICIE S. G. ADSCRITO.(M2)		2,700				
SUPERFICIE SIN S.G. (M2)		26.405		CONDICIONES ESPECIFICAS		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(M21M2)		0,65		USO		TERCIARIO Ordenanzas 1 y 2 Dotacional. infraestructuras
COEFICIENTE DE USO		1				
APROVECHAMIENTO TOTAL		17.409,45		PARCELA MÍNIMA		Según ordenanza
APROVECHAMIENTO (U.A.)		0,60		ALTURA		Según ordenanza
CESIONES LOCALES				TIPOLOGÍA		Edificación aislada
ESPACIOS LIBRES		2,644				
EQUIPAMIENTOS		1.060		N'MAX VIVIENDAS		
VIARIO Y APARCAMIENTOS		6,635				
5. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN						
- La Urbanización se adecuará a las condiciones reguladas en las condiciones particulares, recogidas en la ficha de Condiciones de Desarrollo del Area SUNP-10.						

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 2033.

Jaén, 6 de mayo de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.