

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.- ORDENANZAS.

### 2.1.- GENERALIDADES.

#### 2.1.1- OBJETO.

En cumplimiento con el Art.º 83 de la vigente Ley del Suelo, las presentes ordenanzas tienen por objeto:

A) Ordenar el planeamiento urbanístico con objeto de que responda a las directrices que inspiran las NN. SS. de La Guardia de Jaén.

B) Ordenar las condiciones de uso, edificación y tratamiento de las unidades definidas.

C) Ordenar el desarrollo del planeamiento previsto mediante la correspondiente redacción de los Proyectos de Urbanización, Parcelación, Estudios de Detalle y Edificación.

#### 2.1.2.- AMBITO Y CARACTER.

Las presentes ordenanzas reguladoras serán de aplicación a cuantas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, se desarrollen en los terrenos del presente Plan Parcial, con una extensión de 405.100 m<sup>2</sup>, en el término municipal de La Guardia de Jaén y que quedan grafiados en el plano de ordenación correspondiente, en el suelo clasificado como apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de La Guardia de Jaén.

Su carácter será vinculante, desde el momento de su aprobación, para toda la extensión de Plan Parcial ( art. 154 del Reglamento de Planeamiento y art. 125 del Texto Refundido

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.1.3.- ASPECTOS NO CONTEMPLADOS.

Para aquellos aspectos no contemplados en las presentes Ordenanzas o que resulten de dudosa interpretación, se utilizarán como normas de aplicación subsidiaria y complementarias las existentes en la propia Ley del Suelo, Texto Refundido, Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y las Disposiciones complementarias que los desarrollen, la legislación de Régimen Local y demás normativas sectoriales vigentes. En caso de discrepancia entre los diferentes documentos del Plan Parcial, se estará a lo que se indica en los planos de ordenación, en primer lugar, y a las presentes ordenanzas, en segundo lugar.

## 2.1.4.- CONTENIDO.

El contenido de las presentes Ordenanzas es el siguiente:

- Generalidades.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas generales de uso.
- Normas de edificación.

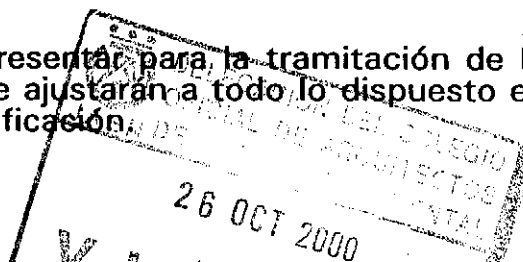
## 2.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### 2.2.1.- OBTENCION Y TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será necesaria la obtención de licencia para todos los actos urbanísticos e edificatorios, usos del suelo y actividades previstas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Igualmente la documentación a presentar para la tramitación de licencias y las condiciones de tramitación, se ajustarán a todo lo dispuesto en las referidas Ordenanzas Municipales de Edificación.

2



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, ID. JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.2.2.- SISTEMA DE ACTUACION.

La ejecución de este Plan Parcial se realizará mediante el sistema de compensación.

Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determine y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan aun solo propietario, repartiendose entre ellos las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.

Como se ha indicado en el párrafo anterior no será precisa la constitución de la Junta de Compensación en el supuesto de que los propietarios de los terrenos, comprendidos en este Plan, constituyan una comunidad proindiviso, a cuyo fin se considerará esta como propietario único a los efectos del sistema de compensación. En este caso el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas previstas en este Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

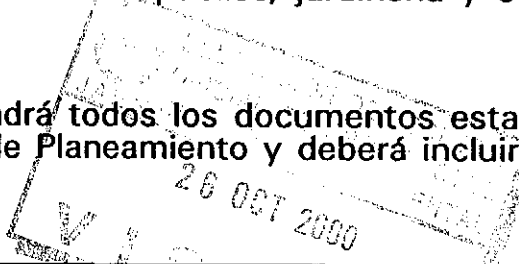
## 2.2.3.- INSTRUMENTOS DE GESTION.

### 2.2.3.1.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en el suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las presentes NSM o de los Planes que desarrollen y de los Estudios de Detalle, conforme a los art. 15 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las NSM prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

El Proyecto de Urbanización contendrá todos los documentos establecidos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y deberá incluir las



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

obras de urbanización, que se indican en el artículo 70 del mismo Reglamento y 92 del Texto Refundido.

El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios en cumplimiento de las previsiones del Plan.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique la adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas por el Plan. Los esquemas de instalaciones reflejados en el presente documento son orientativos, estando sujetos a los cálculos técnicos pertinentes y a las condiciones de las compañías titulares de los suministros.

El proyecto de urbanización deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

- Explanación y Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Instalación telefonía.

## 2.2.3.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano por las presentes NSM.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en las NSM de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

c) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan.

d) Fijar la ordenación completa de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad mínima de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones de las presentes NSM o con las propias de los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el mismo en los demás casos.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso privado que no estén previstas en las NSM pero no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en las NSM ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél.

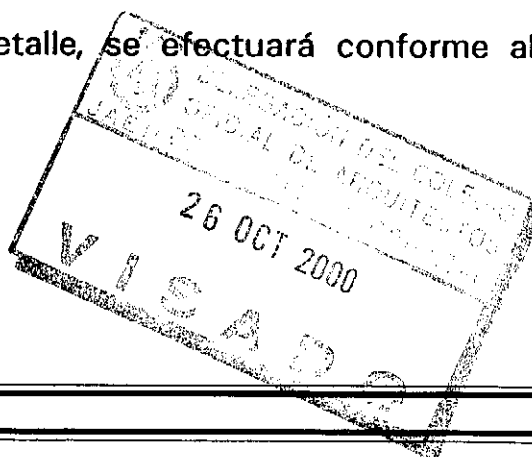
En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los propietarios afectados comprendidos en parcelas o solares como mínimo de 500 metros cuadrados de superficie total, continua o discontinua.

Los Estudios de Detalle estarán integrados por los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Planos de proyecto.

La tramitación de los Estudios de Detalle, se efectuará conforme al Art.º 117 de la Ley del Suelo.



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.2.3.4.- PROYECTOS DE PARCELACION.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas, para su edificación ó su destino a los fines específicos derivados de la Ordenación (en caso de que no hubiesen sido definidos en el Plan Parcial).

La documentación que ha de contener un Proyecto de Parcelación es la siguiente:

- Memoria y Planos justificativos de que se respetan los criterios y demás determinaciones del correspondiente Plan Parcial.
- Relación de parcelas con sus superficies.

Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela edificable, a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

Las parcelas resultantes al dividir el suelo ordenado no podrán ser inferiores a la parcela mínima que fijan estas Ordenanzas para cada uso.

Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a licencia y a las disposiciones de los art. 94, 95 y 96 LS y disposiciones reglamentarias y a cuanto les sea de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

## 2.2.3.5.- URBANIZACION SIMULTANEA.

Se podrá realizar simultaneamente la ejecución de la urbanización y la edificación en base a las garantías y condiciones establecidas en los artículos 67.1 a 67.4 de las NN.SS.

## 2.2.4.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

La conservación de las obras de urbanización, serán con cargo a la entidad urbanizadora, en tanto se procede a la ejecución de las mismas.

Una vez ejecutadas correrá a cargo de los futuros propietarios de las parcelas constituyendo una Entidad de Conservación. Por vía de convenio entre la Entidad Urbanizadora ó la Entidad de Conservación y el Ayuntamiento la propia instalación y la conservación de la misma podrá pasar a ser ejecutada por el propio Ayuntamiento.

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

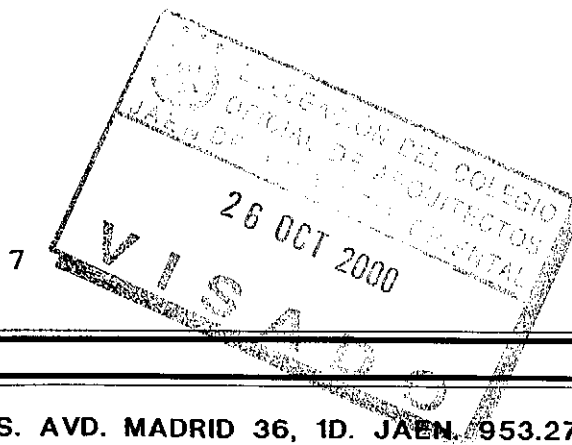
## 2.3.- NORMAS GENERALES DE USO.

### 2.3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

El Suelo ordenado por el Plan Parcial quedará clasificado como Suelo Urbano en sus diferentes modalidades, en cuanto se ejecute el planeamiento conforme al Art.º 10 de la Ley de Suelo. A su vez, el suelo urbano se clasifica según su destino en la ordenación como a continuación veremos.

### 2.3.2.- CLASES DE USOS Y DEFINICION DE ZONAS.

- Edificación residencial.
- Red viaria, peatonal y para vehículos.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Dotacional:
  - Deportivo.
  - Comercial.
  - Equipamiento Social.
  - Docente.



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.3.3.- USO RESIDENCIAL.

### 2.3.3.1.- USO DOMINANTE.

Como uso dominante se admite el uso de vivienda unifamiliar en las siguientes categorías:

RP- Residencial unifamiliar aislada en parcelas.

R.A.H.- Residencial unifamiliar adosada o en hilera.

Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública, y con o sin retranqueos interiores de parcela.

La vivienda tendrán que ser exteriores, cumpliendo las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que dé a un espacio cerrado, o patio interior de manzana, cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 10 metros, y la altura máxima de los edificios que conformen el patio no supere en ningún caso la mínima distancia recta que separa ambas. Para la aplicación de esta condición será preciso la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la solución.

c) Que satisfaga una de las condiciones anteriores en una longitud de fachada de cinco metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

d) No se consentirán viviendas en sótanos o semisótanos.





# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

Se determinan en el Plan Parcial las siguientes zonas de uso residencial:

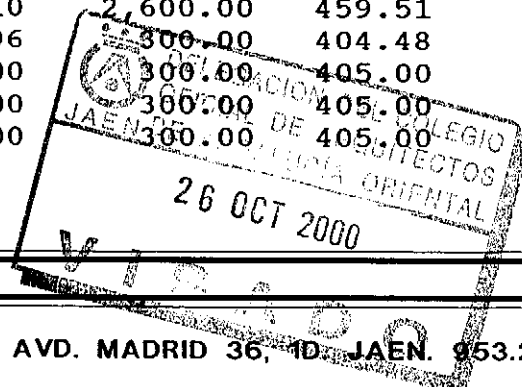
## RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELAS

| ZONA | SUP.      | TOTAL EDIF. M2 | Nº VIV. |
|------|-----------|----------------|---------|
| RP1  | 4.986.82  | 1.200          | 6       |
| RP2  | 6.111.61  | 1.400          | 7       |
| RP3  | 13.750.30 | 2.800          | 14      |
| RP4  | 23.104.59 | 5.600          | 28      |
| RP5  | 19.080.43 | 4.400          | 22      |
| RP6  | 9.338.47  | 2.200          | 11      |
| RP7  | 11.913.90 | 2.800          | 14      |
| RP8  | 925.94    | 200            | 1       |
| RP9  | 910.34    | 200            | 1       |
| RP10 | 1.287.73  | 200            | 1       |
|      | 91.410.13 | 21.000         | 105     |

## RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA

| MANZANA   | N' VIV | SUP. MANZANA | EDIF. M2 | SUP.MANZ/N' VIV |
|-----------|--------|--------------|----------|-----------------|
| R.A.H. 1  | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 2  | 16     | 6,480.00     | 2,400.00 | 405.00          |
| R.A.H. 3  | 16     | 6,480.00     | 2,400.00 | 405.00          |
| R.A.H. 4  | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 5  | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 6  | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 7  | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 8  | 16     | 6,480.00     | 2,400.00 | 405.00          |
| R.A.H. 9  | 16     | 6,462.40     | 2,400.00 | 403.90          |
| R.A.H. 10 | 18     | 7,618.88     | 2,700.00 | 423.27          |
| R.A.H. 11 | 16     | 7,023.36     | 2,400.00 | 438.96          |
| R.A.H. 12 | 19     | 7,977.29     | 2,850.00 | 419.85          |
| R.A.H. 13 | 20     | 8,100.00     | 3,000.00 | 405.00          |
| R.A.H. 14 | 16     | 6,480.00     | 2,400.00 | 405.00          |
| R.A.H. 15 | 16     | 6,480.00     | 2,400.00 | 405.00          |
| R.A.H. 16 | 2      | 908.17       | 260.00   | 454.09          |
| R.A.H. 17 | 20     | 9,190.10     | 2,600.00 | 459.51          |
| R.A.H. 18 | 2      | 808.96       | 300.00   | 404.48          |
| R.A.H. 19 | 2      | 810.00       | 300.00   | 405.00          |
| R.A.H. 20 | 2      | 810.00       | 300.00   | 405.00          |
| R.A.H. 21 | 2      | 810.00       | 300.00   | 405.00          |

9



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

**PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTREGAMINOS"**

**LA GUARDIA DE JAEN**

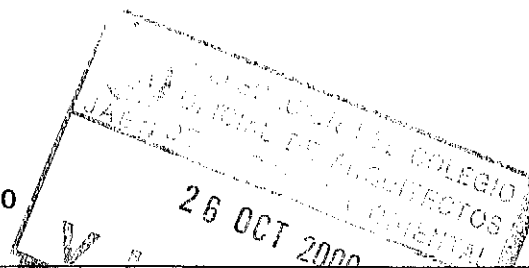
**SAU-2**

**ORDENANZAS :**

|           |   |          |        |        |
|-----------|---|----------|--------|--------|
| R.A.H. 22 | 2 | 830.25   | 300.00 | 415.13 |
| R.A.H. 23 | 2 | 830.25   | 300.00 | 415.13 |
| R.A.H. 24 | 2 | 810.00   | 300.00 | 405.00 |
| R.A.H. 25 | 2 | 810.00   | 300.00 | 405.00 |
| R.A.H. 26 | 2 | 810.00   | 300.00 | 405.00 |
| R.A.H. 27 | 2 | 830.25   | 300.00 | 415.13 |
| R.A.H. 28 | 2 | 896.38   | 260.00 | 448.19 |
| R.A.H. 29 | 2 | 876.12   | 260.00 | 438.06 |
| R.A.H. 30 | 2 | 834.86   | 260.00 | 417.43 |
| R.A.H. 31 | 2 | 858.41   | 260.00 | 429.21 |
| R.A.H. 32 | 2 | 858.41   | 260.00 | 429.21 |
| R.A.H. 33 | 2 | 858.44   | 260.00 | 429.22 |
| R.A.H. 34 | 2 | 858.28   | 260.00 | 429.14 |
| R.A.H. 35 | 2 | 886.36   | 260.00 | 443.18 |
| R.A.H. 36 | 2 | 977.06   | 260.00 | 488.53 |
| R.A.H. 37 | 2 | 1.044.35 | 260.00 | 522.18 |
| R.A.H. 38 | 2 | 1.116.32 | 260.00 | 558.16 |
| R.A.H. 39 | 2 | 1.072.42 | 260.00 | 536.21 |
| R.A.H. 40 | 2 | 803.10   | 260.00 | 401.55 |
| R.A.H. 41 | 2 | 800.18   | 260.00 | 400.09 |
| R.A.H. 42 | 2 | 822.33   | 300.00 | 411.17 |
| R.A.H. 43 | 2 | 813.80   | 300.00 | 406.90 |
| R.A.H. 44 | 2 | 885.54   | 300.00 | 442.77 |
| R.A.H. 45 | 2 | 900.02   | 300.00 | 450.01 |
| R.A.H. 46 | 2 | 968.89   | 260.00 | 484.45 |
| R.A.H. 47 | 2 | 941.81   | 260.00 | 470.91 |
| R.A.H. 48 | 2 | 1.315.18 | 260.00 | 657.59 |
| R.A.H. 49 | 2 | 982.45   | 260.00 | 491.23 |
| R.A.H. 50 | 2 | 825.04   | 260.00 | 412.52 |
| R.A.H. 51 | 2 | 803.90   | 260.00 | 401.95 |
| R.A.H. 52 | 2 | 1.388.37 | 260.00 | 694.19 |
| R.A.H. 53 | 2 | 801.66   | 300.00 | 400.83 |
| R.A.H. 54 | 2 | 982.46   | 300.00 | 491.23 |
| R.A.H. 55 | 2 | 803.54   | 300.00 | 401.77 |
| R.A.H. 56 | 2 | 818.07   | 300.00 | 409.04 |
| R.A.H. 57 | 2 | 980.27   | 260.00 | 490.14 |
| R.A.H. 58 | 2 | 1.215.47 | 260.00 | 607.74 |
| R.A.H. 59 | 2 | 885.53   | 260.00 | 442.77 |
| R.A.H. 60 | 2 | 1.038.19 | 260.00 | 519.10 |
| R.A.H. 61 | 2 | 1.358.63 | 260.00 | 679.32 |
| R.A.H. 62 | 2 | 1.042.67 | 300.00 | 521.34 |

=====  
 381      161,654.42      55,670.00  
 =====

10



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

**PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTREGAMINOS"**

**LA GUARDIA DE JAEN**

**SAU-2**

**ORDENANZAS :**

| SUP. MANZANAS VIVIENDAS |                   |                     |
|-------------------------|-------------------|---------------------|
|                         | SUP. MANZ         | EDIF. M2            |
| RP 1 A 10               | 91,410.13         | 21,000.00 M2        |
| R.A.H. 1-62             | 161,654.42        | 55,670.00 M2        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>253,064.55</b> | <b>76,670.00 M2</b> |

11



**ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27**

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.3.3.2.- USOS TOLERADOS.

En las zonas de uso residencial se toleran los siguientes usos y con las siguientes categorías y grupos:

GARAGE APARACAMIENTO. Categorías 1ª, 3ª, y 4ª.

INDUSTRIA. Categorías I y II.

COMERCIO. Grupos I y II.

OFICINAS. Grupos III y IV.

HOSTELERIA. Grupos V y VI.

RELIGIOSO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

CULTURAL. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

DEPORTIVO. Categorías 1ª y 5ª.

SANITARIO. Categorías 4ª y 5ª.

## 2.3.4.- USO COMERCIAL.

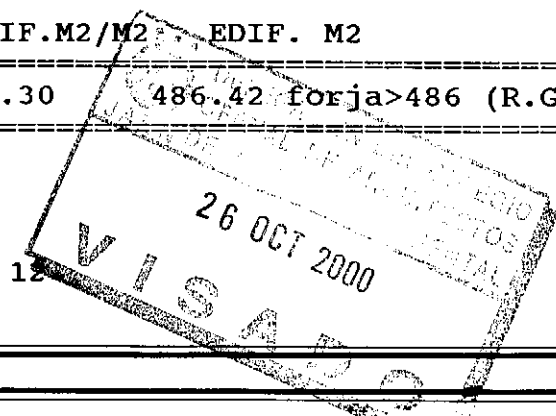
El uso comercial es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

Los comercios al por mayor (rúbricas 61 y 62) serán asimilados a almacenes industriales, admisibles en las situaciones de la Categoría II del art. 77.2.

Los restantes usos comerciales al por menor y servicios personales (rúbricas 64, 67 y 97) se dividirán en dos grupos:

Se determinan en el Plan Parcial las siguientes zonas de uso Comercial:

|           | SUP. MANZ | EDIF. M2/M2 | EDIF. M2                |
|-----------|-----------|-------------|-------------------------|
| COMERCIAL | 1,621.40  | 0.30        | 486.42 forja>486 (R.G.) |
| (PRIVADO) |           |             |                         |



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.3.5.- USO EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Se determinan en el Plan Parcial las siguientes zonas para Equipamiento Social:

|              | SUP. MANZ | EDIF.M2/M2 | EDIF. M2                   |
|--------------|-----------|------------|----------------------------|
| EQ. SOCIAL 1 | 1,714.30  | 0.30       | 514.29                     |
| EQ. SOCIAL 2 | 9,606.40  |            | 3,639.31 forja>1458 (R.P.) |
|              | 11,320.70 |            | 4,153.60                   |

EQ. SOCIAL 1 (PUBLICO), EQ. SOCIAL2 (PRIVADO).

Como usos admitidos dentro del Equipamiento Social están los siguientes:

GARAGE APARACAMIENTO. Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

OFICINAS. Grupos III y IV.

HOSTELERIA. Grupos V y VI.

RELIGIOSO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

CULTURAL. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

SANITARIO. Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

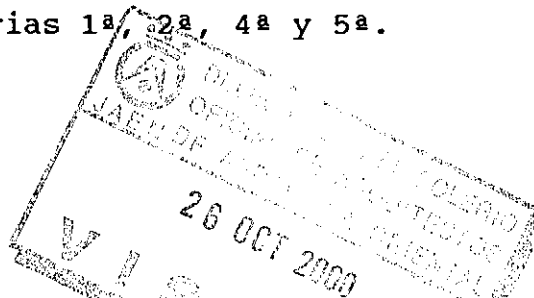
En las zonas destinadas a Equipamiento Social se toleran los siguientes usos y con las siguientes categorías y grupos:

VIVIENDA. 1 viv. para guarda-conserje.

COMERCIO. Grupos I y II.

DEPORTIVO. Categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

13



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.3.6.- USO DEPORTIVO.

Se determina en el Plan Parcial la siguiente zona para uso Deportivo:

|           | SUP. MANZ | EDIF.M2/M2 | EDIF. M2                |
|-----------|-----------|------------|-------------------------|
| DEPORTIVO | 3,138.80  | 0.30       | 200.00 solar>2916(R.P.) |
| (PRIVADO) |           |            |                         |

Definición.- Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª.- Campos de deportes con más de 100 espectadores.
- 2ª.- Campos de deportes con más de 1.000 y menos de 10.000 espectadores.
- 3ª.- Campos de deportes con más de 500 y menos de 1.000 espectadores.
- 4ª.- Piscinas cubiertas y salas de deportes públicas sin espectadores, con zonas libres de baño o manzanas aisladas.
- 5ª.- Piscinas, campos de tenis y otros deportes sin espectadores.

Condiciones que deberán cumplir estos locales.- Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fijen la Delegación de Deportes y el Ayuntamiento.

No computarán edificabilidad las pistas deportivas cubiertas.

## 2.3.7.- USO DOCENTE.

Se determina en el Plan Parcial las siguientes zonas para uso Docente:

|            | SUP. MANZ | EDIF.M2/M2 | EDIF. M2 |
|------------|-----------|------------|----------|
| E.G.B.     | 5,302.42  | 0.30       | 1,590.73 |
| PREESCOLAR | 1,544.40  | 0.30       | 463.32   |
|            | 6.846.82  |            | 2,054.05 |
|            | 14        |            |          |



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D, JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

**Definición.-** Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la enseñanza en todos sus grados y matices.

Se clasifican en tres categorías:

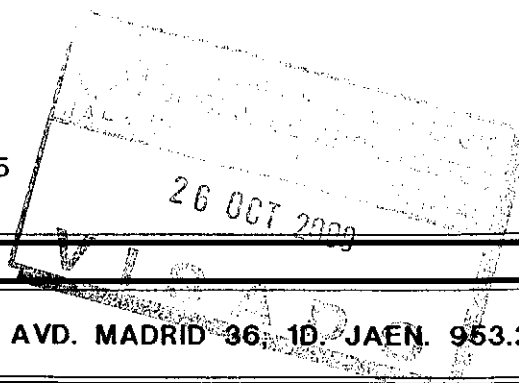
1ª.- Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2ª.- Academias especiales, centros de investigación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centro de estudios con carácter particular (colegios y academias).

3ª.- Centros de estudio con carácter particular (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

**Condiciones que deberán cumplir estos locales.-** Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijadas la Consejería de Cultura o Departamento Ministerial que corresponda.

15



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.3.8.- USO ZONA VERDE.

Se determina en el Plan Parcial las siguientes zonas para uso Zona Verde:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| ZONAS VERDES             | 43,558.52 |
| ZONA VERDE COMPUTABLE    | 41,583.86 |
| ZONA VERDE NO COMPUTABLE | 1,974.66  |

### ZONA VERDE COMPUTABLE

| ZONA VERDE | SUP. Z.V. | EDIF. M2/M2 | EDIF. M2 |
|------------|-----------|-------------|----------|
| Z.V.1      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.2      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.3      | 1,232.12  | 0.01        | 12.32    |
| Z.V.4      | 1,232.12  | 0.01        | 12.32    |
| Z.V.5      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.6      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.7      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.8      | 1,318.88  | 0.01        | 13.19    |
| Z.V.9      | 9,672.80  | 0.01        | 96.73    |
| Z.V.10     | 15,369.13 | 0.01        | 153.69   |
| Z.V.11     | 4,798.81  | 0.01        | 47.99    |
| Z.V.12     | 1,365.60  | 0.01        | 13.66    |
|            | 41,583.86 |             | 415.84   |

### ZONA VERDE NO COMPUTABLE

| ZONA VERDE | SUP. Z.V. | EDIF. M2/M2 | EDIF. M2 |
|------------|-----------|-------------|----------|
| Z.V.13     | 116.25    | 0.01        | 1.16     |
| Z.V.14     | 1,185.14  | 0.01        | 11.85    |
| Z.V.15     | 176.71    | 0.01        | 1.77     |
| Z.V.16     | 176.71    | 0.01        | 1.77     |



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

|        |          |      |       |
|--------|----------|------|-------|
| Z.V.17 | 176.71   | 0.01 | 1.77  |
| Z.V.18 | 143.14   | 0.01 | 1.43  |
| =====  |          |      |       |
|        | 1,974.66 |      | 19.75 |
| =====  |          |      |       |

**Definición.-** Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de las vías de la Red Arterial; de las zonas y establecimientos que requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

**Clasificación.-** Se clasifican en : de Uso Público, de Uso Comunitario y de Uso Privado.

**Comprenden.-** Zonas verdes generales de la ciudad los parques y las zonas de protección de las vías de la Red Arterial, así como los espacios que queden calificados como tales e inscritos en el Registro de la Propiedad. Los espacios verdes de uso público serán realizados, vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

La plantación y conservación de las zonas verdes de uso privado conrrerán a cargo de la propiedad. El Ayuntamiento exigirá su adecuación al carácter de la zona y conservación.

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica.

**Retranqueos.-** Aparte de los retranqueos que se fijan para la Red Arterial, cualquier edificación estará retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a los 10 metros.

**Edificabilidad.-** No podrán sobrepasar de 0,04 metros cúbicos por metro cuadrado de la superficie del terreno que se trate.

**Superficie máxima construible.-** Será del 1 por 100 de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 5 por 100 de espacio abierto (terrazas, etc.) para el mismo uso.

**Alturas.-** La altura máxima será de cuatro metros.

**Cerramientos.-** El cerramiento de los espacios abiertos sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente

17

26 OCT 2000

ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTREGAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

admisibles.

Condiciones de uso.- Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona. En su consecuencia, son usos permitidos en zonas verdes de uso público:

1º.- Vivienda.- Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente par guardería de la zona. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Sólo en verde público.

2º.- Comercial.- Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

3º.- Espectáculos.- En categoría 6ª, cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan. Dispondrán de una plaza de aparcamiento, dentro del recinto propio, por cada 25 espectadores o por cada 100 metros cuadrados.

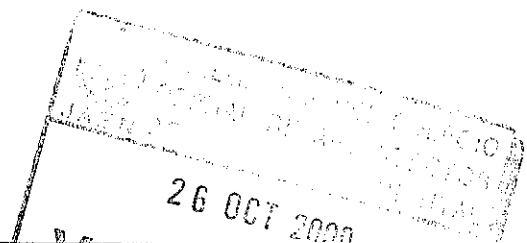
4º.- Salas de reunión.- Sólo puestos de bebidas, fijos o de temporadas, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

5º.- Cultural.- En categoría 1ª. Solamente para quioscos-bibliotecas, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

6º.- Deportivo.- En categoría 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

7º.- Sanitario.- En categoría 5ª. Dispondrán de éste únicamente con carácter de puesto de socorro.

8º.- Instalaciones de servicios.- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTREGAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.4.- NORMAS DE EDIFICACION.

### 2.4.1.- NORMAS GENERALES.

#### 2.4.1.1.- EDIFICABILIDAD.

Las NN. SS. determinan una edificabilidad sobre parcelas netas resultantes de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Plan Parcial determina para cada manzana la edificabilidad expresada en m<sup>2</sup> construibles.

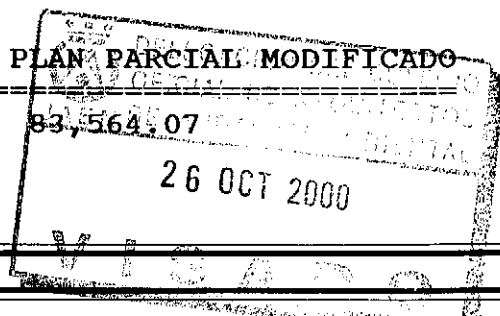
La suma de la edificabilidad de todas las manzanas del Plan Parcial es menor que la que resulta de multiplicar 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por el total de la superficie de las parcelas netas resultantes.

| SUP. MANZANAS DOTACIONALES | SUP. MANZ | EDIF. M2    |
|----------------------------|-----------|-------------|
| COMERCIAL                  | 1,621.40  | 486.42      |
| EQ. SOCIAL 1               | 1,714.30  | 514.29      |
| EQ. SOCIAL 2               | 9,606.40  | 3,639.31    |
| DEPORTIVO                  | 3,138.80  | 200.00      |
| EGB.                       | 5,302.42  | 1,590.73    |
| PREESCOLAR                 | 1,544.40  | 463.32      |
| TOTAL                      | 22,927.72 | 6,894.07 M2 |

| SUP. MANZANAS VIVIENDAS | SUP. MANZ  | EDIF. M2     |
|-------------------------|------------|--------------|
| RP 1 A 10               | 91,410.13  | 21,000.00 M2 |
| R.A.H. 1-21             | 161,654.42 | 55,670.00 M2 |
| TOTAL                   | 253,064.55 | 76,670.00 M2 |

| EDIF. M2 PLAN PARCIAL | EDIF. M2 PLAN PARCIAL MODIFICADO |
|-----------------------|----------------------------------|
| 83,584.07             | >                                |

19



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

Sólo se permitirán construcciones por encima de la altura correspondiente a la línea de cornisa, con destino a la caja de escaleras y a lavaderos, tendedores, etc. siempre que no se dejen las instalaciones (depósitos de agua y otros) visibles desde la calle.

Los sótanos y los semisótanos no computarán edificabilidad.

## 2.4.1.2.- ALTURA MAXIMA.

Las NN.SS. determinan los siguientes condicionantes:

ALTURA MAXIMA: 6,50 M.

NUMERO DE PLANTAS: 2

La altura máxima de la edificación de ~~7,00 m~~ <sup>6,50</sup>, anteriormente indicada, se medirá en la línea de intersección del plano de fachada con el plano del terreno. Esta condición, en edificaciones con retranqueo a fachadas, se cumplirá en al menos una de las fachadas.

## 2.4.1.3.- RETRANQUEOS.

Se establece un retranqueo con respecto a la fachada de 5,00 m y con respecto a medianerías de 3,00 m.

Sólo se permitirán adosarse a la fachada edificaciones con destino a garage de una sólo planta y de un ancho máximo de 6,00 m.

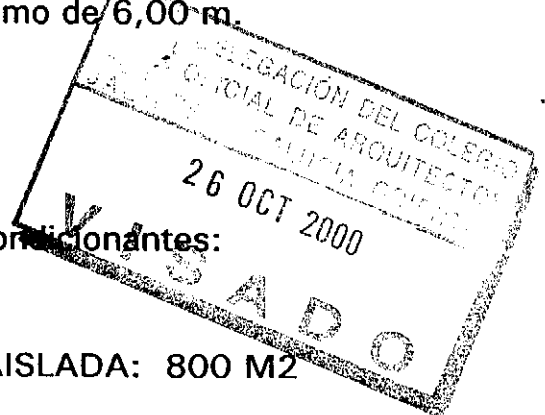
## 2.4.1.4.- PARCELA MINIMA.

Las NN.SS. determinan los siguientes condicionantes:

PARCELA MINIMA:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: 800 M2
- VIVIENDA INIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA:

En cada actuación unitaria la relación entre el nº de viviendas y la superficie total de la parcela sobre la que actúa, tanto las zonas privadas como las comunes, será de 400 m<sup>2</sup>/viv.



# PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

ORDENANZAS :

## 2.4.2.- NORMAS PARTICULARES PARA EL USO DE VIVIENDAS.

Programa mínimo.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha. Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dote de servicios comunes domésticos, conserjería, limpieza recogida de basura, cafetería, etc., de acuerdo con la definición de apartamento.

Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6.00 metros cuadrados.

Los de dos camas tendrán, al menos 10 metros cuadrados.

El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 m<sup>2</sup>

La cocina tendrá, al menos 7 m<sup>2</sup>, que se podrá dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

El aseo con ducha habrá de tener 1,5 m<sup>2</sup> como mínimo.

El aseo sin ducha, 1 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura mínima será de 1,2 m. Cuando existan moquetas, el ancho mínimo del pasillo se podrá reducirse a 0,85 m.

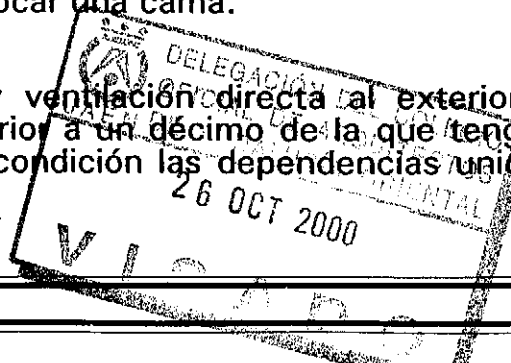
Se ha de cumplir la definición de vivienda exterior.

Las cocinas ha de ser independientes de los aseos. No servirán de paso entre aseos y dormitorios y no abrirán directamente a los dormitorios.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc., podrá tener en planta lados mayores de 1,70 m. al menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un décimo de la que tenga en planta. Se considera que cumplen esta condición las dependencias unidas a

21



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

**PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"**

**LA GUARDIA DE JAEN**

**SAU-2**

**ORDENANZAS :**

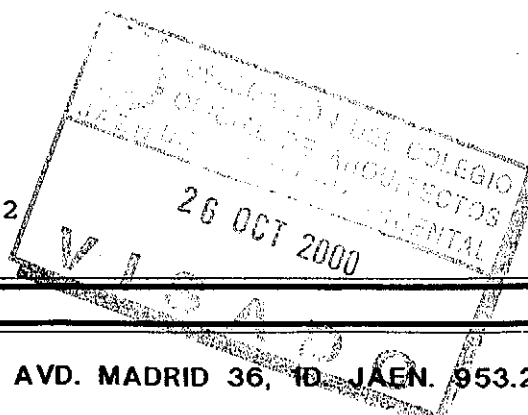
salas o gabinetes por medio de grandes embocaduras de comunicación, con dos metros de ancho mínimo, sin puerta y con fondo total máximo de seis metros.

Los antepechos, balcones, ventanas, barandillas de escalera, terrazas, etc., no tendrán menos de 0,95 m. de altura y sus vanos entre barrotes o huecos de cualquier forma no tendrán su menor dimensión superior a 0,10 m. En todo caso será precisa la colocación de una protección adecuada.

JAEN. 20 DE JULIO DE 2.000  
EL ARQUITECTO

FDO: PEDRO ESTEBAN CAMARA RAMOS

22



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 10. JAEN. 953.27.25.27