

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 12 de noviembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 23 de septiembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de Baeza (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).*

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 23 de septiembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de Baeza (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 6680.

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 23 de septiembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 BAEZA, Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de Baeza (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 23 de septiembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 BAEZA, Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Baeza, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes,

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Baeza, 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 de 27 de noviembre de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido 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.

Segundo. Que con fecha de 10 de noviembre de 2011, la CPOTU acordó aprobar definitivamente de manera parcial el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Revisión del PGOU de Baeza (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias reseñadas en la misma. Asimismo, se acordó suspender el ámbito definido como SUC-BA-ED-3 así como algunas de las actividades de Suelo No Urbanizable por las condiciones desproporcionadas que se establecieron para su implantación, y denegar la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-LE-2, con uso industrial) del núcleo urbano de Las Escuelas, ya que debía de ser clasificado como Suelo No Urbanizable, por presentar riesgos ciertos para la población.

Tercero. Que las deficiencias advertidas en el punto 1.º de la Resolución de 10 de noviembre de 2011, quedaron subsanadas por la Resolución del Delegado en fecha de 14 de mayo de 2012, manteniéndose la suspensión conforme al apartado 2.º y la denegatoria del apartado 3.º

Cuarto. Que con fecha de 5 de junio de 2015, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, la documentación relativa al levantamiento de suspensión de las determinados suspendidas en el apartado 2.º de la Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la CPOTU.

Quinto. Que esta propuesta tiene como objetivo genérico dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «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, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), 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.

Tercero. En el punto 2.º de la Resolución de la CPOTU de fecha de 10 de noviembre de 2011, se acordaba suspender del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza (Jaén), el ámbito del SUC-BA-ED-3 al establecer que los terrenos deberían tener la consideración de Suelo Urbano No consolidado, dado que se precisan obras de urbanización o de dotación complementarias de infraestructuras, pudiendo dejar como consolidado la parte edificada.

En cumplimiento a la Resolución de suspensión, la propuesta recoge como Suelo Urbano No Consolidado una parte a la que se le carga la dotación de las infraestructuras y la apertura de la calle que se prevé en la parte sur del ámbito, configurándose con unidad de ejecución SUNC-BA-22 que mantiene la edificabilidad residencial prevista, y reduce la edificabilidad terciaria, haciendo una reserva de espacios libres de 600 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento semejante al resto de áreas de reparto; y la parte que queda como Suelo Urbano Consolidado, se le asigna la Ordenanza Terciario 1 con altura máxima de 4 plantas.

Cuarto. También la citada Resolución acordaba suspender determinadas actividades en Suelo No Urbanizable y algunas categorías hasta tanto se fijasen las determinaciones de la ordenación que eviten la formación de nuevos asentamientos. Para cumplir con las determinaciones suspendidas, se ha dado una nueva redacción a los artículos 11.150, 11.172.4., 11.176.B.2.A.2., 11.176.B.2.B.2., 11.176.B.2.C.1., 11.176.B.2.D, 11.176.B.2.F y 11.177, estimándose que con dicha nueva redacción se da cumplimiento a lo establecido en la Resolución de 10 de noviembre de 2011.

Quinto. Por último, se han fijado las determinaciones para el «Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental, Red Natura 2000: ZEPAs, Hábitats de Interés Comunitario, Zona de Importancia para las Aves y Sitios Ramsar» (que se regulan en los apartados B., C., D. y E. del artículo 11.154), así como para el «Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística, Áreas de Interés Biótico», redacción que da por solventado lo dispuesto en la citada Resolución.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

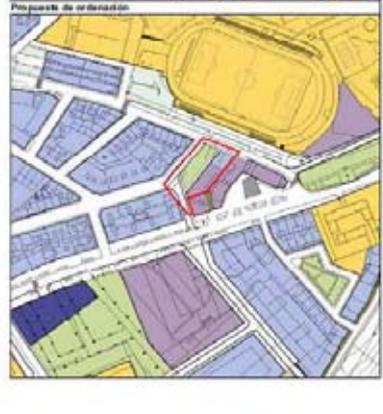
1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el Acuerdo de la Comisión con fecha de 10 de noviembre de 2011.

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 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, 23 de septiembre de 2015. El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN  
Ficha Planeamiento

<p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA</b></p> <table border="1"> <tr> <td>CLASE DE SUELO: USO GLOBAL:</td> <td>Suelo Urbano no Consolidado Tercero</td> <td>Superficie: m<sup>2</sup></td> <td>0,09 Global m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>Densidad: v/ha</td> <td>Edificabilidad: Área protegida m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2.800,00</td> <td>0,79</td> <td>14,00</td> <td>100,00</td> </tr> </table>	CLASE DE SUELO: USO GLOBAL:	Suelo Urbano no Consolidado Tercero	Superficie: m <sup>2</sup>	0,09 Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad: v/ha	Edificabilidad: Área protegida m <sup>2</sup>			2.800,00	0,79	14,00	100,00	<p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b></p> <p>Área de Intervención: Extensión: noventa</p> <p><b>ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN</b></p> <p>Separabilidad en m<sup>2</sup>: 1.877,40</p> <p><b>VIVIENDA Y DENSIDAD</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Nº viviendas</td> <td>Nº viviendas libres</td> <td>Nº viviendas totales</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </table> <p><b>APROVECHAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Nº Área reparto</td> <td>Aprovechamiento en U.A.</td> <td>Aprovechamiento en U.A.</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>2.097,60</td> <td>1.807,06</td> </tr> </table> <p><b>USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA</b></p> <table border="1"> <tr> <td>USOS TIPOLOGÍA</td> <td>Edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>ER-Vivienda Plan</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>ER-Vivienda Libre</td> <td>340</td> </tr> <tr> <td>ER-Tercero</td> <td>10,47</td> </tr> </table>	Nº viviendas	Nº viviendas libres	Nº viviendas totales	3	3	3	Nº Área reparto	Aprovechamiento en U.A.	Aprovechamiento en U.A.	15	2.097,60	1.807,06	USOS TIPOLOGÍA	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	ER-Vivienda Plan	190	ER-Vivienda Libre	340	ER-Tercero	10,47	<p><b>DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b></p> <p><b>En relación con el acceso:</b> La edificación se realizará a una distancia en la calle de su fachada que como mínimo deberá tener 11 metros anchura.</p> <p><b>En relación con la distribución de usos:</b> Se establecerá como uso de la edificación el residencial con una altura máxima de 4 plantas y el residencial en tipología plantañal en el frente del camino de la Redonda. La edificación se localizará en el frente de las calles de nueva apertura, Calle Tres Fuentes y Camino de la Redonda. Se destinará a espacio libre público la parte la parcela con frente a la calle Tres Fuentes. Los volúmenes edificables permanecerán tachados a las calles y al espacio libre público.</p> <p><b>En relación con la protección de recursos:</b></p> <p><b>En relación con la protección del ámbito público histórico, zona de servidumbre a monumentos:</b></p> <p><b>OBSERVACIONES:</b></p>
CLASE DE SUELO: USO GLOBAL:	Suelo Urbano no Consolidado Tercero	Superficie: m <sup>2</sup>	0,09 Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad: v/ha	Edificabilidad: Área protegida m <sup>2</sup>																													
		2.800,00	0,79	14,00	100,00																													
Nº viviendas	Nº viviendas libres	Nº viviendas totales																																
3	3	3																																
Nº Área reparto	Aprovechamiento en U.A.	Aprovechamiento en U.A.																																
15	2.097,60	1.807,06																																
USOS TIPOLOGÍA	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )																																	
ER-Vivienda Plan	190																																	
ER-Vivienda Libre	340																																	
ER-Tercero	10,47																																	
<p><b>Ámbito</b></p> 	<p><b>DOTACIONES</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Espacio Libre</td> <td>Dot-Total</td> <td>Superficie en m<sup>2</sup> de suelo</td> </tr> <tr> <td>400,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en m <sup>2</sup> de suelo	400,00																													
Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en m <sup>2</sup> de suelo																																
400,00																																		
<p><b>Propuesta de ordenación</b></p> 	<p><b>DESARROLLO:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Módulo de Planeamiento</td> <td>Privado</td> </tr> <tr> <td>Sistema de Actuación</td> <td>Compensación</td> </tr> <tr> <td>Figura de Planeamiento</td> <td>Estudio de Detalle</td> </tr> </table> <p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Cuentas</td> <td>1</td> <td>Plenaria</td> <td>Media</td> </tr> </table>	Módulo de Planeamiento	Privado	Sistema de Actuación	Compensación	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle	Cuentas	1	Plenaria	Media																							
Módulo de Planeamiento	Privado																																	
Sistema de Actuación	Compensación																																	
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle																																	
Cuentas	1	Plenaria	Media																															
	<p><b>AMBITO:</b> (1) AMBITO de la actuación se circunscribe a la parte de parcela no construida del antiguo Hotel Alcazar. La parcela tiene frente al Camino de la Redonda, y Tres Fuentes. La actuación se realizará en planta. (2) Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes sin superar los parámetros máximos asignados en esta ficha a la actuación.</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> Las exigencias de la actuación garantizará una disposición de alturas y usos acorde con las que aparecen en este lugar de la ciudad. Se abrirá una calle en el lado sur de la parcela que unirá las calles Puñete Plado y Tres Fuentes según se recoge en planta. (3) Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes sin superar los parámetros máximos asignados en esta ficha a la actuación.</p>																																	

Modificaciones a la Normativa-Ordenanza

Artículo 11.150. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m<sup>2</sup> y separada de los linderos de la parcela al menos 10 m.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 80 m.

c) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con centro en el centro geométrico de la edificación y un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 11.154. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. B. Zona de Especial Protección para las Aves. Red Natura 2000.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos.

- Alto Guadalquivir.

2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

C. Hábitats de Interés Comunitario.

Los hábitats naturales de interés comunitario localizados en el término municipal de Baeza y recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, son:

a) 92DO: Arbustedas, tarayales y espinales ribereños:

- 82DO13: Tamaricetum gallicae.

- 82DO33: Rubus ulmifolius-Nerium oleandri

b) 92AO: Bosques de galería de Salix y Populus alba:

- 82AO34: Rubus tinctorum-Populetum albae.

c) 5210: Matorrales arborescentes de Juniperus spp:

- 421011: Crataegus monogyna-Quercetum cocciferae.

d) 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion:

- 542015: Cirsium monspessulani-Holoschoenion.

e) 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (Prioritaria).

- 522076: Phlomis lychnitidis-Brachypodietum retusi.

En esta zona será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

D. Zona de Importancia para las Aves.

1. Un tramo del río Guadalquivir está declarado Zona Importante para las Aves, denominada IBA 228, coincidente en el Término Municipal de Baeza con el Embalse de Pedro Marín.

2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

E. Sitio Ramsar.

La Resolución de 31 de julio de 2009, de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal, que autoriza la inclusión en la lista del Convenio de Ramsar el Paraje Natural Laguna Grande.

2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 11.162. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Biótico.

4. En esta zona son usos característicos las actividades agropecuarias.

Artículo 11.172. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.

4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones superiores a 50 ha, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

Artículo 11.176. Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.

B.2 .A.2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.

- La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

- La superficie mínima de la parcela será de 1 ha.
- La edificación ocupará como máximo un 15% la parcela.

B 2. B.1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares.

B.2 .B.2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
2. La altura no podrá superar los siete (7) metros.
3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%.
4. La superficie mínima de la parcela será de 1 ha.

B.2. C. Actividades de turismo rural y otros al servicio de la carretera.

1. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:

- 1.<sup>a</sup> Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento.
- 2.<sup>a</sup> Para la implantación de establecimientos hoteleros rurales y complejos turísticos rurales la parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 ha. Para el resto de establecimientos la parcela tendrá una superficie no inferior a 1 ha.
- 3.<sup>a</sup> La edificación ocupará como máximo un 30% de la superficie de la parcela.
- 4.<sup>a</sup> Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- 5.<sup>a</sup> Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno.
- 6.<sup>a</sup> En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

2. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m<sup>2</sup> de techo.

3. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

B.2.D. Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable.

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- d) La parcela tendrá una superficie mínima de 2 ha.

B.2.F. Industrias no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.

F.1. Las industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima 3 ha.
2. Se separará de los linderos al menos 20 m.
3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20%.
4. La altura de la edificación no excederá de 9m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar.
5. La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico.

F.2. Para las instalaciones de producción de energía se establecen los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima 1 ha.
2. Se separará de los linderos al menos 15 m.
3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%.
4. Las edificaciones auxiliares de mantenimiento y almacén al servicio de estas instalaciones tendrán una superficie adecuada y proporcionada al uso al que se destinan y nunca superiores a una ocupación del 10%.

Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Capítulo 1. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros.

Capítulo 2. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) ha de superficie.

Capítulo 3. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

Capítulo 4. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Capítulo 5. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6680.

Jaén, 12 de noviembre de 2015.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.