

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 8 de octubre 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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado (UE-5 y UE-7), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS T-2, SUS T-3 y SUS I-1), Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable (Protección de la Laguna del Ranal) de Arjona (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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Modificación de las Determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado (UE-5 y UE-7), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS T-2, SUS T-3 y SUS I-1), Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable (Protección de la Laguna del Ranal) de Arjona, Jaén.

Conforme establece el artículo 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 6255.

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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-047/13 ARJONA, Modificación de las Determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado (UE-5 y UE-7), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS T-2, SUS T-3 y SUS I-1), Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable (Protección de la Laguna del Ranal) de Arjona (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-047/13 ARJONA, Modificación de las Determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado (UE-5 y UE-7), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS T-2, SUS T-3 y SUS I-1), Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable (Protección de la Laguna del Ranal).

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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 MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE-5 Y UE-7), SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS T-2, SUS T-3 Y SUS I-1), SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y SUELO NO URBANIZABLE (PROTECCIÓN DE LA LAGUNA DEL RANAL), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Arjona, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Arjona 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 fechas de 29 de marzo y 26 de abril de 2011, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales; habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha de 10 de mayo de 2011, en un diario de difusión provincial con fechas de 9 de abril y 18 de mayo de 2011 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Con fecha de 10 de junio de 2011, se presenta 1 Alegación al presente expediente, constando en el Documento Técnico

informe sobre la misma, y habiéndose pronunciado acerca de su desestimación el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de mayo de 2013.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE-5 Y UE-7), SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS T-2, SUS T-3 Y SUS I-1), SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y SUELO NO URBANIZABLE (PROTECCIÓN DE LA LAGUNA DEL RANAL), debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de mayo de 2013.

Tercero. El documento de Innovación del PGOU de Arjona, tiene como objetivo genérico la ejecución de lo dispuesto en el mismo respecto al cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental. Por tanto, y de forma más detallada, la propuesta de modificación consiste en lo siguiente:

1. Cambio de clasificación desde el «Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica: Vía Pecuaria» a «Suelo Urbano Consolidado» de una franja de suelo existente entre la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-5 y el Sistema General Deportivo del Campo de fútbol, justificado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, donde se dispone que procede la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley.

2. Cambio de clasificación desde «Suelo Urbano Consolidado» a «Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica: Vía Pecuaria» de una franja de suelo existente al este de la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-7, dado que en las Normas Subsidiarias anteriores al actual PGOU esta franja de terrenos se encontraba clasificada como suelo no urbanizable, por lo que en aplicación de la Ley de Vías Pecuarias procede su clasificación como SNU-EP por vías pecuarias, en lugar de como suelo urbano como aparece en el vigente PGOU.

3. Recoger cartográficamente el deslinde efectuado a la vía pecuaria «Vereda de Andújar», aprobado por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 5 de noviembre de 2002, hecho que se justifica en la misma, por lo que se trata únicamente de incorporar en planeamiento esta circunstancia sobrevenida.

4. Establecer la condición en las fichas de ordenación SUS-T2, SUS-T3 y SUS-I-1 de la necesidad de elaborar un estudio paisajístico que mitigue los impactos visuales, así como que las zonas verdes en el suelo industrial sirva de barrera con los suelos residenciales adyacentes, condición impuesta en la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de febrero de 2008.

5. Establecer la condición en las fichas del SUNS-1, SUNS-2, SUNS-3 y SUNS-4 de necesidad de someter a procedimiento preventivo ambiental el Plan de Sectorización de conformidad con lo establecido en la GICA, ya que, al igual que ocurre con la anterior innovación, además de ser un precepto legal, lo solicitaba expresamente la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de febrero de 2008.

6. Cambio de categoría dentro del Suelo No Urbanizable, para identificar un Suelo No Urbanizable es Especial Protección por Legislación Específica «Medio Natural M.N.-6 Laguna del Ranal», con su identificación en cartografía y su regulación mediante una modificación del artículo 306 de las Normas Urbanísticas, dejando sin efecto el vigente artículo 310 que preveía lo siguiente y que desaparece: «Con posterioridad a la aprobación del Plan General se tramitará a iniciativa municipal Modificación Puntual, con el objeto de localizar y proteger la zona denominada La Laguna del Ranal, todo ello para dar cumplimiento a las determinaciones de la Consejería de Medio Ambiente en el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental», renombrando el 311 como 310.

#### 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 cuanto al cambio de clasificación de la franja de terrenos entre la UE-5 y el Campo de fútbol, se comprueba que efectivamente se encontraba clasificado en las Normas Subsidiarias de 17 de junio de 1987 como suelo urbano, con la calificación de «Espacios Libres». Por su cercanía al suelo urbano presumiblemente hayan adquirido parte de las características propias del mismo, por lo que procede la aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, esto es, su desafectación.

No obstante, no queda suficientemente justificado el cumplimiento íntegro de las condiciones a que se refiere el artículo 45.2.A. LOUA para ser considerado como suelo urbano consolidado, por lo que se estima que la clasificación de esta franja de terreno debe ser suelo urbano no consolidado.

Cuarto. En lo que respecta al cambio de clasificación desde «Suelo Urbano Consolidado» a «Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica: Vía Pecuaria» de la franja de suelo existente al este de la UE-7, se estima que, aunque con el mismo aparentemente se daría cumplimiento a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, así como al artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad autónoma de Andalucía, en la práctica este tipo de clasificaciones de «extremos finales» de vías pecuarias suponen un detrimento del modelo urbano e impiden una gestión adecuada. Así, si se propone la clasificación de esta franja de terrenos como Suelo No Urbanizable, la UE-7 se quedaría sin posibilidad de integración en la actual trama urbana, ya que tanto su conexión con las infraestructuras generales como el vial de acceso se tienen que realizar obligatoriamente por dichos terrenos. De hecho, la única vía pública que comunica la UE-7 con el Suelo Urbano Consolidado es una calle de escasos 3,5 m; y que además termina en desnivel que se salva mediante una escalinata. La práctica urbanística habitual es que estos tramos finales de vías pecuarias que lindan con el núcleo de población sean deslindados y desafectados, y pasen a formar parte de la propia unidad de ejecución por la vía del artículo 112 de la LOUA. De esta manera, se posibilitaría una gestión coherente de la zona en su conjunto, y se evitaría la existencia de suelos no urbanizables incrustados dentro de suelo urbano, que constituirían «vacíos urbanos». Con todo, y dado que estaríamos ante el mismo supuesto que el apartado anterior, se estima que los terrenos objeto de la presente innovación deberán ser considerados como suelo urbano no consolidado y añadirse a la Unidad de Ejecución UE-7 para facilitar su gestión y puesta en carga.

Quinto. En lo que respecta a recoger el deslinde efectuado a la vía pecuaria «Vereda de Andújar», habrá que estar a lo anteriormente comentado, dándose cumplimiento a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, así como al artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sexto. En cuanto a establecer la condición en las fichas de ordenación de los SUS-T2, SUS-T3 y SUS-I-1 de la necesidad de elaborar un estudio paisajístico y de que las zonas verdes en el suelo industrial sirva de barrera con los suelos residenciales adyacentes, se está dando cumplimiento a un requerimiento expreso de la Declaración de Impacto Ambiental al PGOU de Arjona de 4 de febrero de 2008, que no se recogió expresamente en el documento definitivamente aprobado.

Séptimo. Lo anterior es igualmente de aplicación a la condición establecida en las fichas del SUNS-1, SUNS-2, SUNS-3 y SUNS-4 de necesidad de someter a procedimiento preventivo ambiental el Plan de Sectorización de conformidad con lo establecido en la GICA, además de tratarse de un imperativo legal al amparo del punto 12.6. del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Octavo. Finalmente, la identificación, delimitación y regulación del Suelo No Urbanizable es Especial Protección por Legislación Específica «Medio Natural M.N.-6 Laguna del Ranal», deviene de la propia previsión que el artículo 310 de las Normas Urbanísticas del PGOU establecía.

Establece el artículo 36.2. de la LOUA que «la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población (..)» y, en la presente modificación, se entiende justificada la mejora que supone para la protección del medio físico que afecta directamente al bienestar de la población. Se justifican expresamente los valores ambientales que avalan la protección de esta zona, y se realiza una regulación de usos de la misma en un anexo normativo que recoge prácticamente todas las

recomendaciones de protección que establecía la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU de 4 de febrero de 2008. Esta protección se considera, desde el punto de vista urbanístico, adecuada para el fin perseguido.

Se estima que la modificación se encuentra justificada y es acorde con el artículo 36 de la LOUA, cumpliendo las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

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), 33.2 b) y 36.2.a.1ª 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 Modificación de las Determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado (UE-5 y UE-7), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS T-2, SUS T-3 y SUS I-1), Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable (Protección de la Laguna del Ranal), en el término municipal de Arjona, 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, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado, siendo las siguientes:

- Se deberán incorporar al ámbito de las Unidades de Ejecución 5 y 7, los terrenos de la Vía Pecuaria con las que limitan, procediéndose conforme establece el artículo 112 de la LOUA.

- Deberá subsanar la ficha urbanística del SUS-I-1 que recoge erróneamente como clase de suelo «Urbanizable Sectorizado Terciario», debiendo decir «Urbanizable Sectorizado Industrial». También ha eliminado de entre los Sistemas Generales adscritos o incluidos el DOT-2, con 7.871 m<sup>2</sup>; extremo que habrá de ser subsanado.

- Uno de los Planos 4.2. del Documento Técnico se encuentra mal numerado, debiendo aparecer como Plano 4.3.

- Las referencias que se realizan en los Planos modificados a la Consejería de Obras Públicas y Transportes habrán de realizarse a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

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 Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

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.

En Jaén, 8 de abril de 2014, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

**CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.5		ARJONA	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	9.329 m <sup>2</sup> 9.329 m <sup>2</sup> 5		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).		
OBJETIVOS:	Crear un frente de fachada a la calle de nueva creación sobre la antigua carretera A-321.		
INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	1,00		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		2.799	
Vivienda en régimen libre:			6.530
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			9.329
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	s/l		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado 1º.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	8.909	CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):	891
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	8.019	EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):	0
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.364	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:		47	
Viario:			
JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La morfología de la U.E. ha llevado al presente Plan General a considerar la conveniencia de agrupar las edificabilidades que el Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores de la L.O.U.A., establece para las cesiones obligatorias destinadas a usos espacios libres, equipamientos y centros docentes, y establecer únicamente el uso espacios libres para dichas cesiones, ya que la unidad se ordena como manzana cerrada.</li> </ul>			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.7		ARJONA	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Terciario Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	5.548 m <sup>2</sup> 5.548 m <sup>2</sup> 7		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).		
OBJETIVOS: Pretende constituir una zona destinada a usos terciarios en torno al actual cementerio, para la ubicación de un tanatorio municipal.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ): 0,70			
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			
Terciario:			3.884
TOTAL:			3.884
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ordenanza 4. Grado 2º. Usos terciarios.			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	1.942	CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):	194
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	1.748	EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):	0
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	779	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:		19	
Víario:		221	
INSTRUCCIONES DE ORDENACION:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La línea de edificación se establece a una distancia cincuenta (50) metros medidos desde la alineación oficial del cementerio, con objeto de cumplir la legislación específica.</li> <li>- En caso de que el tanatorio cuente con horno crematorio deberá tenerse en cuenta que la actividad se encuentra incluida en el Catálogo del Anexo I, del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, dentro del grupo B, epígrafe 2.12.3 Hornos crematorio (hospitales y cementerios), por lo que su implantación deberá cumplir los requisitos correspondientes fijados en esta norma (art. 12 de dicho Decreto).</li> </ul>			
JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El presente Plan General ha considerado la conveniencia de agrupar las edificabilidades que el Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores de la L.O.U.A. establece para las cesiones obligatorias destinadas a usos espacios libres, equipamientos y centros docentes, y establecer únicamente el uso espacios libres para dichas cesiones, ya que parece lo más adecuado y compatible con el uso al que se destinará la unidad.</li> </ul>			

**CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO.**

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. T2		ARJONA	
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbanizable Sectorizado Terciario		
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	Plan Parcial		
<b>INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN:</b>	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AREA:</b>	17.143 m <sup>2</sup>		
<b>SISTEMAGENERAL ADS/INC:</b>	2.455m <sup>2</sup> (RV3)		
<b>SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):</b>	14.688 m <sup>2</sup>		
<b>AREA DE REPARTO N°:</b>	13		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Privada		
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Compensación		
<b>PLAZOS:</b>	4 años (desde la aprobación del PGOU)		
<b>OBJETIVOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se localiza el sector para completar la consolidación del suelo urbano en el extremo Sureste del municipio. Se sitúa como enlace entre las zonas residenciales de nueva creación y las nuevas zonas industriales.</li> </ul>		
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIIVENDA:</b>			
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,80</b>		<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,70</b>	
<b>USOS PERMITIDOS:</b>		Terciario, Industrial: Categoría I, situación C, Dotacional	
<b>USOS PROHIBIDOS:</b>		Residencial	
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>			
		DENOMINACIÓN	MINIMO MAXIMO
<b>Vivienda en Régimen Protegido:</b>			
<b>Vivienda en Régimen Libre:</b>			
<b>Industria:</b>			3.085
<b>Terciario:</b>		7.197	10.282
<b>TOTAL:</b>			<b>10.282</b>
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA):</b>	9.254	<b>CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO (UA):</b>	955
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b>	8.597	<b>EXCESO APROVECHAMIENTO (UA):</b>	-41
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá de incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.</li> <li>Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.</li> </ul>			

- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.
- Un máximo del 30% de la Edificabilidad lucrativa podrá ser destinada a industria.
- La superficie de cesión obligatoria para la dotación de Espacios Libres, deberá localizarse preferentemente formando una barrera vegetal para separar, en su caso, las zonas industriales de las dedicadas al resto de los usos, tanto incluidos en el sector como exteriores a él.
- La urbanización del sector lleva implícita la ejecución del tramo del SG-RV 3, incluido en el mismo.
- Será necesario para el desarrollo de dicho sector elaborar un Estudio Paisajístico con el fin de que el diseño del sector se realice reduciendo al máximo los impactos visuales, dicho documento para su aprobación deberá ser justificado ante la Delegación con competencia en Medio Ambiente.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. T <sub>3</sub>		ARJONA	
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbanizable Sectorizado Terciario		
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	Plan Parcial		
<b>INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN:</b>	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AREA:</b>	18.728 m <sup>2</sup>		
<b>SISTEMAGENERAL ADS/INC:</b>	1.009m <sup>2</sup> (RV3)		
<b>SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):</b>	17.719 m <sup>2</sup>		
<b>AREA DE REPARTO N°:</b>	13		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Privada		
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Compensación		
<b>PLAZOS:</b>	4 años (desde la aprobación del PGOU)		
<b>OBJETIVOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se localiza el sector para completar la consolidación del suelo urbano en el extremo Sureste del municipio. Se sitúa como enlace entre las zonas residenciales de nueva creación y las nuevas zonas industriales.</li> </ul>		
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIIVENDA:</b>			
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,80</b>		<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,70</b>	
<b>USOS PERMITIDOS:</b>	Terciario, Industrial: Categoría I, situación C, Dotacional		
<b>USOS PROHIBIDOS:</b>	Residencial		
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
<b>Vivienda en Régimen Protegido:</b>			
<b>Vivienda en Régimen Libre:</b>			
<b>Industria:</b>			3.085
<b>Terciario:</b>		7.197	10.282
<b>TOTAL:</b>			<b>10.282</b>

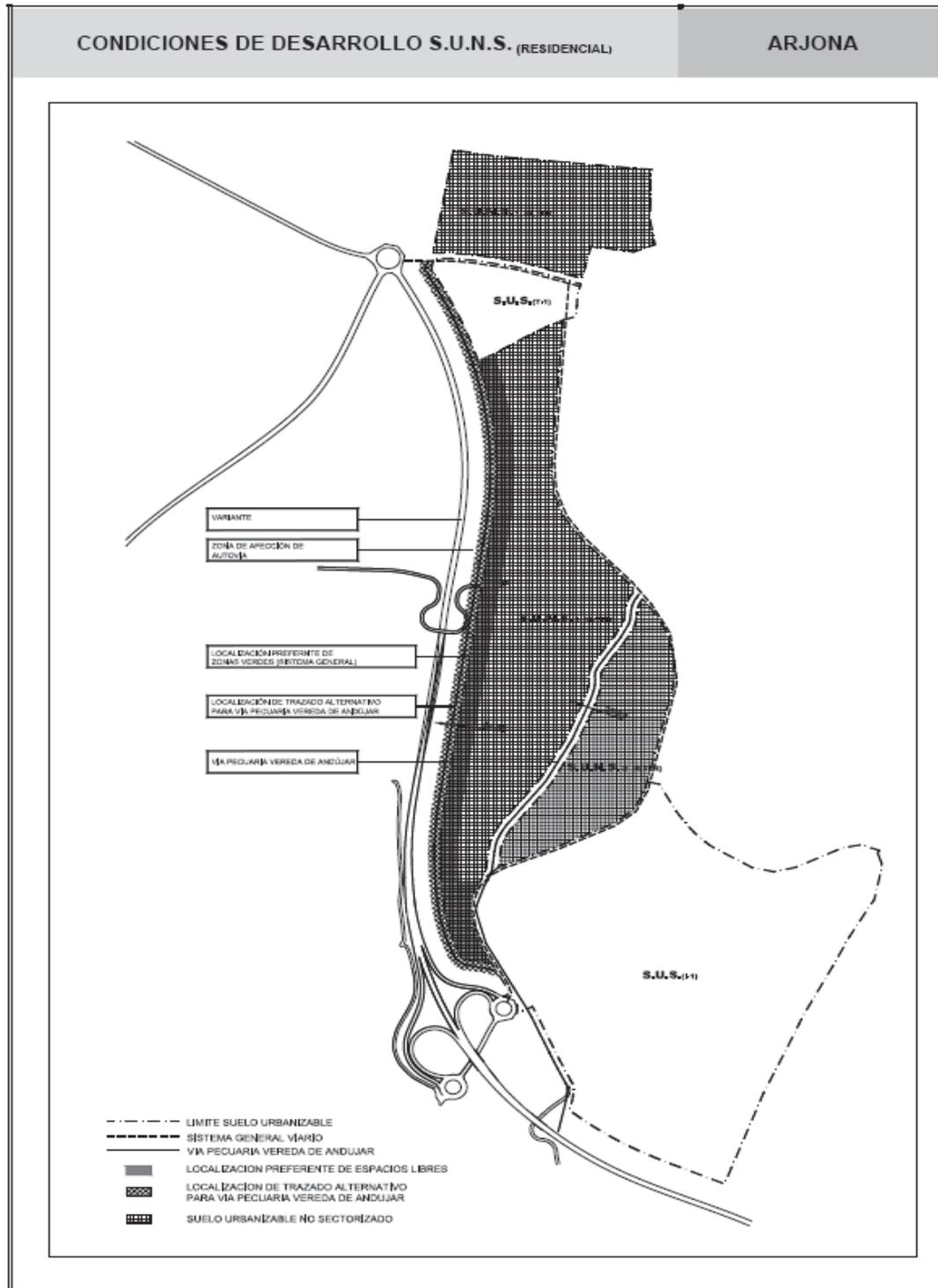
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA):</b>	11.163	<b>CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO (UA):</b>	1.044
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b>	9.392	<b>EXCESO APROVECHAMIENTO (UA):</b>	+727
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá de incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.</li> <li>Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.</li> <li>Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.</li> <li>Un máximo del 30% de la Edificabilidad lucrativa podrá se destinada a industria.</li> <li>La superficie de cesión obligatoria para la dotación de Espacios Libres, deberá localizarse preferentemente formando una barrera vegetal para separar, en su caso, las zonas industriales de las dedicadas al resto de los usos, tanto incluidos en el sector como exteriores a él.</li> <li>La urbanización del sector lleva implícita la ejecución del tramo del SG-RV 3, incluido en el mismo.</li> <li>Será necesario para el desarrollo de dicho sector elaborar un Estudio Paisajístico con el fin de que el diseño del sector se realice reduciendo al máximo los impactos visuales, dicho documento para su aprobación deberá ser justificado ante la Delegación con competencia en Medio Ambiente.</li> </ul>			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-1		ARJONA	
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbanizable Sectorizado Industrial		
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	Plan Parcial		
<b>INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN:</b>	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AREA:</b>	266.437 m <sup>2</sup>		
<b>SISTEMAGENERAL ADS/INC:</b>	15.865m <sup>2</sup> (RV2 Y RV3) 7.871m <sup>2</sup> (DOT-2)		
<b>SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):</b>	242.701 m <sup>2</sup>		
<b>AREA DE REPARTO N°:</b>	14		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Pública		
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Cooperación		
<b>PLAZOS:</b>	4 años (desde la aprobación del PGOU)		
<b>OBJETIVOS:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Este sector forma parte de una gran superficie de suelo de carácter industrial integrado por los sectores S.U.S. I-1, S.U.S. I-2, S.U.S. I-3, con lo que se pretende conseguir la localización del uso industrial en el extremo Sur del municipio. Se propone la creación de un gran polígono industrial con todo un frente paralelo a la nueva variante de modo que podría albergar industria escaparate de cierta importancia.</li> </ul>			
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:</b>			
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,80</b>	<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>): 0,70</b>		
<b>USOS PERMITIDOS:</b>	Industrial, Terciario y Dotacional		
<b>USOS PROHIBIDOS:</b>	Residencial		
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>			
	DENOMINACIÓN	MINIMO	MAXIMO
<b>Vivienda en Régimen Protegido:</b>			
<b>Vivienda en Régimen Libre:</b>			

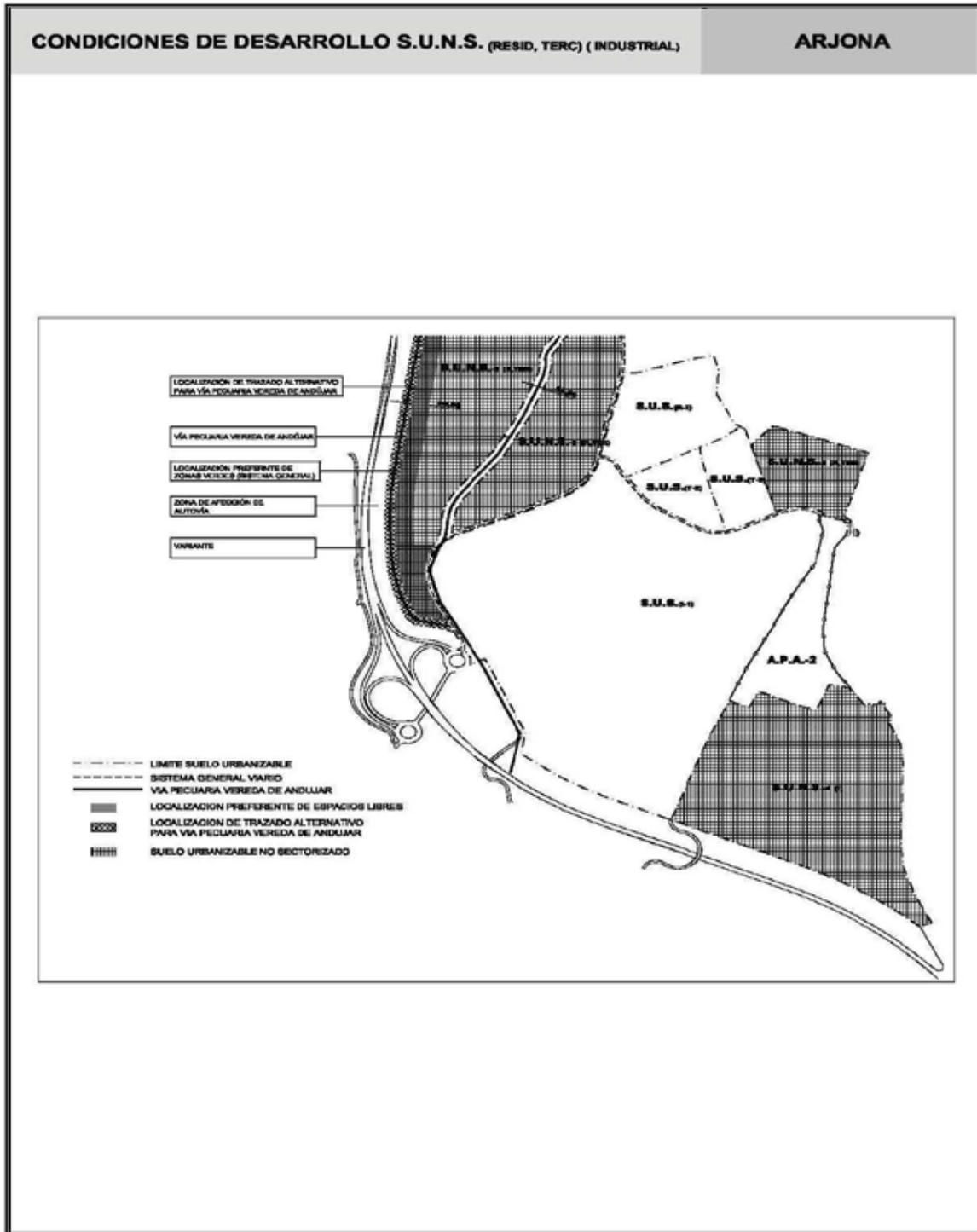
<b>Industria:</b>			169.891
<b>Terciario:</b>			
<b>TOTAL:</b>			169.891
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA):</b>	152.902	<b>CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO (UA):</b>	15.290
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b>	137.611	<b>EXCESO APROVECHAMIENTO (UA):</b>	0
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan parcial podrá iniciar expediente de trazado alternativo para el tramo de la vía pecuaria que se solapa con el sistema RV-3, proponiendo su trazado en paralelo con la variante.</li> <li>El SISTEMA GENERAL DOTACIONAL, que se establece, tendrá los siguientes usos: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Depuradora:</b> con previsión suficiente para dar servicio a todos los sectores industriales de nueva creación. Los vertidos se llevarán hasta dicha depuradora antes de enlazar con la red municipal de saneamiento o realizar vertidos a cauce alguno.</li> <li><b>Subestación eléctrica:</b> con previsión suficiente para dar servicio a todos los sectores industriales de nueva creación.</li> </ul> </li> <li>El Plan Parcial deberá de incluir un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.</li> <li>Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.</li> <li>Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.</li> <li>Se establece un retranqueo obligatorio de cinco (5) metros con respecto a la alineación oficial en las parcelas que den frente al sistema general viario SG-RV 2 y SG-RV 3.</li> <li>Se cumplirá lo establecido en el <b>artículo 55. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización de los sectores de uso industrial.</b></li> <li>La superficie de cesión obligatoria para la dotación de Espacios Libres, deberá localizarse preferentemente formando una barrera vegetal para separar, en su caso, las zonas industriales de las dedicadas al resto de los usos.</li> <li>Será necesario para el desarrollo de dicho sector elaborar un Estudio Paisajístico con el fin de que el diseño del sector se realice reduciendo al máximo los impactos visuales, dicho documento para su aprobación deberá ser justificado ante la Delegación con competencia en Medio Ambiente.</li> </ul>			
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las edificaciones y, en general, toda la implantación del sector, deberán ser especialmente sensibles al medio natural, procurando en todo caso la integración con el mismo, debido a la proximidad con zonas de protección de visualizaciones.</li> <li>En cubiertas, faldones y petos superiores, se prohíbe expresamente la chapa galvanizada, el fibrocemento en su color natural o cualquier material que produzca brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones y entorno.</li> </ul>			

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.S. (RESIDENCIAL)</b>	<b>ARJONA</b>
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbanizable No Sectorizado
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:</b>	Plan de Sectorización / Plan Parcial / Proyecto de Urbanización:
<b>PLAZO PARA DESARROLLO:</b>	Solo es posible su desarrollo una vez que los suelos sectorizados de uso residencial estén desarrollados y no antes de 8 años.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AREA:</b>	71.645 m <sup>2</sup> (S.U.N.S – 1) 256.346 m <sup>2</sup> (S.U.N.S – 2)
<b>OBJETIVOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programar el desarrollo residencial de la ciudad hacia el Oeste, organizando así el vacío que se crea entre la propuesta de trazado de la variante y la ciudad consolidada y la programada mediante los sectores de suelo Sectorizado planificados por el presente P.G.O.U.</li> <li>Completar el trazado los Sistemas Generales Viarios propuestos en los suelos Sectorizados y en los No Consolidados.</li> <li>Localizar los Sistemas Generales de Espacios Libres en el borde Oeste del suelo, de manera que se creé un parque lineal que sirva de barrera entre la variante y la ciudad.</li> </ul>

<b>CARACTERÍSTICAS:</b>	
<b>Usos permitidos:</b>	Residencia unifamiliar Terciario Dotacional
<b>Usos prohibidos o incompatibles:</b>	Industrial
<b>Edificabilidad máxima:</b>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.
<b>Edificabilidad lucrativa máxima:</b>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>	
<b>Superficie mínima de Proyecto de Sectorización:</b>	3 Ha
<b>Sistemas Generales Viarios:</b>	Los distintos sectores en que pudiera dividirse el suelo No Sectorizado incluirán la ejecución de los tramos de Sistemas Generales que les fuesen incluidos o adscritos.
<b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La dotación de Sistemas Generales reflejados en los planos de ordenación se consideran vinculantes, independientemente de los nuevos planificados por el correspondiente Plan de Sectorización.</li> <li>• Destinará en su ámbito una superficie de Sistema General de Espacios Libres de al menos 5 m<sup>2</sup> por habitante según el Reglamento de la Ley del Suelo.</li> <li>• Dar continuidad a las tramas viarias que se definan en el desarrollo de los sectores limítrofes.</li> <li>• Al menos un 30% del aprovechamiento objetivo serán viviendas de protección oficial o acogidas a otros regímenes de protección pública.</li> <li>• La edificación se irán graduando en altura en orden descendente desde el suelo limítrofe a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado hacia la variante.</li> <li>• Se incluirá la construcción de viviendas unifamiliares en las zonas colindantes con el parque lineal que configura el Sistema General de Espacios Libres.</li> <li>• El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta la consideración de suelo No Urbanizable y sus condiciones de protección en el recorrido de las vías pecuarias que atraviesen el sector, y paralelo a tramitación del Plan de Sectorización se podrá iniciar expediente de trazado alternativo para la vía pecuaria que podría localizarse paralelo al trazado de la variante.</li> <li>• El Plan de Sectorización estará sometido a Evaluación Ambiental, Instrumento de Prevención y Control Ambiental establecido en el punto 12.6 del Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.</li> </ul>	



CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.S. (RESID. TERC) (INDUSTRIAL)		ARJONA		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbanizable No Sectorizado			
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:</b>	Plan de Sectorización / Plan Parcial / Proyecto de Urbanización:			
<b>PLAZO PARA DESARROLLO:</b>	Solo es posible su desarrollo una vez que los suelos sectorizados de uso residencial, terciario y/o industrial estén desarrollados y no antes de 8 años.			
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AREA:</b>	28.958 m <sup>2</sup> (S.U.N.S – 3) 137.854 m <sup>2</sup> (S.U.N.S – 4)			
<b>OBJETIVOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programar el desarrollo industrial de la ciudad hacia el Sureste, organizando así el vacío que se crea entre la propuesta de trazado de la variante y la ciudad consolidada y la programada mediante los sectores de suelo Sectorizado planificados por el presente P.G.O.U.</li> <li>• Completar el trazado los Sistemas Generales Viarios propuestos en los suelos Sectorizados y en los No Consolidados.</li> </ul>			
<b>CARACTERÍSTICAS:</b>				
<b>Usos permitidos:</b>	S.U.N.S – 3	Residencial Terciario Dotacional	S.U.N.S – 4	Industrial Terciario Dotacional
<b>Usos prohibidos o incompatibles:</b>	S.U.N.S – 3	Industrial	S.U.N.S – 4	Residencial
<b>Edificabilidad máxima:</b>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.			
<b>Edificabilidad lucrativa máxima:</b>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>				
<b>Superficie mínima de Proyecto de Sectorización:</b>	3 Ha			
<b>Sistemas Generales Viarios:</b>	Los distintos sectores en que pudiera dividirse el suelo No Sectorizado incluirán la ejecución de los tramos de Sistemas Generales que les fuesen incluidos o adscritos.			
<b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La dotación de Sistemas Generales reflejados en los planos de ordenación se consideran vinculantes, independientemente de los nuevos planificados por el correspondiente Plan de Sectorización.</li> <li>• Destinará en su ámbito una superficie de Sistema General de Espacios Libres de al menos 5 m<sup>2</sup> por habitante según el Reglamento de la Ley del Suelo.</li> <li>• Dar continuidad a las tramas viarias que se definan en el desarrollo de los sectores limítrofes.</li> <li>• El Plan de Sectorización estará sometido a Evaluación Ambiental, Instrumento de Prevención y Control Ambiental establecido en el punto 12.6 del Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.</li> </ul>				



Artículo 305. Condiciones ambientales.

1. Todas las masas de arbolado, zonas de interés geológico, arqueológico, zoológico, ecológico, paisajístico o de potencial acuífero o mineral extractivo que deban preservarse a juicio de los respectivos organismo competentes en la materia, tanto para proteger los elementos o espacios existentes, como para las futuras plantaciones, descubrimientos o alumbramientos, se considerarán como de especial protección siendo su régimen de protección el previsto en las disposiciones vigentes sobre la materia específica que se trate de proteger, sin perjuicio de poder ser objeto de redacción de Planes Especiales para su conservación.

2. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio natural.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN

Artículo 306. Protección especial Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

1. Será de aplicación lo establecido en los artículos 271 al 281 de las presentes normas y todo lo establecido en la reglamentación específica en cada caso.

2. Patrimonio Natural. MEDIO NATURAL M.N.-6: LAGUNA DEL RANAL.

2.1. Usos característicos: Se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la restauración de los ambientes naturales, conservación de la naturaleza y actividades científicas-educativas.

2.2. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles:

- Actividades de interpretación ambiental con infraestructura: dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- No afectará más de un 1% del espacio de protección especial.
- No deberá afectar a la cobertura arbórea ni a la topografía de los terrenos. En caso de que sea así debe estar sometido a Informe Ambiental.

- Las actividades relacionadas con el pastoreo orientado a la gestión de la vegetación y limitada en el espacio y tiempo.

- Mientras tanto no se encuentre una solución para el traslado de las alpechineras, será un uso compatible y a regular se funcionamiento para afectar lo mínimo posible a la flora y fauna del lugar. Cualquier modificación de la topografía y manejo debe ser acordada con la Consejería con competencias en Medio Ambiente, para lo que se aconseja se elabore un plan de manejo.

2.3. Usos prohibidos: La urbanización, infraestructura, la construcción de viviendas de cualquier tipo, construcción de naves de apero, naves industriales y naves de ganadería, explotaciones mineras y vertidos de residuos, escombros, la caza, el drenaje y la transformación o movimientos de tierra de toda o parte del área actual, sin el oportuno procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 307. Protección especial Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

1. Protección de yacimientos.

1.1. Será de aplicación todo lo establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Protección de visualizaciones. Vistas del entorno urbano. M.N.-5.

2.1. Usos característicos: Se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.

2.2. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles todas las actividades de recreo sin infraestructura.

2.3. Usos prohibidos: El resto. a estos efectos, se considera como uso expresamente prohibido la escombrera de residuos inertes, dada la incidencia visual del mismo. Dicha escombrera deberá ser clausurada y sellada en el plazo de dos (2) años. Este proceso deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Se deberá aportar un Programa de clausura adecuado a las características y efectos negativos previsibles de sus residuos, que asegure la estabilidad del vertedero y que no represente un riesgo significativo para la salud pública ni para el medio ambiente.

- Los criterios técnicos para el sellado, deberán tener en cuenta el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

- Antes del sellado se deberá proceder a la separación de aquellos residuos no admisibles, como puedan ser: electrodomésticos, maderas, neumáticos, metálicos, etc., y su traslado posterior a los canales de recogida selectiva o valorización existentes.

- Previamente al sellado final y restauración se deberán realizar ensayos geotécnicos que garanticen la estabilidad de la nueva estructura allí confinada.

- Se deberá extender sobre la superficie final del vertido dos capas de suelo de 0.25 m de espesor compactadas y exentas de materiales de derribo y/o excavaciones. Una vez que estas se hayan asentado suficientemente, se procederá a extender una capa de tierra vegetal de 30 cm de espesor mínimo.

- La lista de especies vegetales a emplear en la restauración ambiental deberá ser aprobada previamente por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- El material de préstamo, necesario tanto para la impermeabilización del área, como para el recubrimiento y sellado del vertedero, realización de obras o cualquier otra actividad, se obtendrá de explotaciones autorizadas.

- Después de la clausura del dicho vertedero, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo un plan de restauración de la zona afectada. Además, exigirá el traslado de residuos inertes a un vertedero de inertes debidamente autorizado, tanto los del vertedero como los de las nuevas obras de urbanización. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la Ley 1011998, de 21 de abril, de Residuos.

### 3. Protección de elementos.

3.1. Será de aplicación todo lo establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

### 4. Protección del medio natural.

#### 4.1. Medio Natural M.N.-1: Arroyo Salado.

4.1.1. **Ámbito de aplicación:** Se trata de una unidad ambiental homogénea situada al Noroeste del término municipal de Arjona y cuya extensión conforma una franja que coincide con el límite de la jurisdiccional del municipio, definida en el Estudio de Impacto Ambiental.

Está protagonizada por un elemento de la red hidrológica, afluente directo al Guadalquivir, que es el Arroyo Salado de Arjona, uno de los cursos de agua más estables de la campiña jiennense. Es un entorno de gran valor estético y paisajístico, y posee un gran interés científico y cultural, dado sus valores de vegetación, edafología, fauna, etc... Pero simultáneamente y debido a dicha singularidad, el grado de fragilidad y vulnerabilidad respecto a cualquier tipo de acción humana es muy alto.

4.1.2. **Usos característicos:** Se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.

4.1.3. **Usos compatibles:** Se consideran usos compatibles:

- Usos permitidos sin limitaciones: Actividades de recreo sin infraestructura - -- Usos permitidos con limitaciones:

I. **Actividades de recreo con infraestructuras:** dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

- Las condiciones de la edificación son las establecidas en el artículo 303.

II. **Actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga.** Ligado a este uso tan solo se permiten las construcciones agrícolas destinadas a naves de aperos con las limitaciones establecidas en estas normas.

4.1.4. **Usos incompatibles o prohibidos:** Se consideran prohibidos todos los demás usos:

#### 4.2. Medio Natural M.N.-2: Enclaves Naturales.

4.2.1. **Ámbito de aplicación:** comprende el encinar existente a orillas del Arroyo de la Raya, localizado al suroeste del núcleo urbano de Arjona, señalado en los planos que integran el presente Plan General.

4.2.2. **Clasificación de usos:** en este tipo de suelo, será de aplicación lo establecido para el Medio Natural M.N.-1: Arroyo Salado.

#### 4.3. Medio Natural M.N.-3: Antiguo Vertedero.

4.3.1. **Usos característicos:** Se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.

4.3.2. **Usos compatibles:** Se consideran usos compatibles todas las actividades de recreo sin infraestructura.

4.3.3. **Usos prohibidos:** el resto.

Artículo 308. Protección especial Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

1. Ámbito de aplicación: comprende el territorio formado por la Campiña Olivarera, de gran riqueza ambiental e interés paisajístico, denominada M.N.-4 en los planos que integran el presente Plan General.
2. Usos característicos: Uso agrícola.
3. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles todas las actividades de conservación, regeneración, actividades científico-culturales, actividades de recreo con o sin infraestructuras, caza y pesca, uso forestal y ganadero, industria e infraestructuras.
4. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 309. Protección especial Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

1. No se delimita en este Plan General ningún ámbito de protección de este tipo.

Artículo 310. Especial.

Estarán afectas al cumplimiento del Código Técnico, todas aquellas disposiciones que se contemplen en el presente Plan General, que por su objeto o ámbito de aplicación deban de cumplirlo a tenor de la normativa reguladora del Código Técnico de la Edificación.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6255.

Jaén, 8 de octubre de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.