

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 3 de octubre de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Jaén sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2013, relativo a la aprobación provisional segunda del documento Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén solicitando la aprobación definitiva del mismo, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de general aplicación.

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

1. El planeamiento general de la ciudad de Jaén es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Resolución de 27 de junio de 1995, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y por Resolución de 26 de febrero de 1996, de cumplimiento de la anterior, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 39, de 28.3.1996).

2. Con fecha de 12 de julio de 2011, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 243/2011, acordó la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Jaén (POTAUJ); siendo sometido a información pública en el BOJA núm. 24, de 6.2.12.

El Ayuntamiento Pleno de Jaén, en sesión celebrada el 31 de julio de 2009, acordó aprobar la Adaptación Parcial del PGOU vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto 11/2008.

3. Con posterioridad a la Adaptación Parcial se han aprobado las siguientes modificaciones estructurales del Plan vigente:

- Modificación denominada «Sistema general de espacios libres en Parque Felipe Arche y dotacional deportivo en Campo Hípico», aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 4 de noviembre de 2010.

- Modificación «Campus universitario de Las Lagunillas», aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 15 de noviembre de 2011.

Finalmente, el Ayuntamiento presentó la Modificación estructural del PGOU de Jaén en el ámbito de la Reserva de terrenos Cerro Almagro-El Valle, estando paralizada su tramitación en la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería.

4. La presente revisión del PGOU de Jaén ha seguido la siguiente tramitación administrativa, en fase municipal:

Con fecha de 9 de junio de 2006 el Ayuntamiento aprobó el documento informativo para la confección del Avance de la revisión del planeamiento vigente. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Jaén, de 11.7.2006, con exposición al público hasta el día 30 de septiembre de 2006.

El Avance de la revisión del PGOU de Jaén se adoptó por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 27 de diciembre de 2006, publicado en el BOP de Jaén, de 24.1.2007; con exposición al público hasta el día 23 de febrero de 2007.

La Aprobación inicial se adoptó por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 24 de noviembre de 2009, sometido a información pública por dos meses, mediante su inserción en el BOP de Jaén núm. 292, de 22.12.2009. El documento de la revisión fue objeto de una segunda aprobación inicial, por Acuerdo de Pleno, de 29 de febrero de 2012, sometido a una nueva información pública mediante su inserción en el BOP núm. 51, de 13.3.12. Con fecha 16 de octubre de 2012, el Ayuntamiento Pleno acordó una tercera aprobación inicial del documento. Esta tercera aprobación inicial se sometió a información pública por un mes, mediante inserción en el BOP de Jaén núm. 207, de 26.10.12.

La Aprobación provisional se acordó en la sesión plenaria celebrada el 30 de abril de 2013. Posteriormente, el 31 de mayo de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó provisionalmente el Estudio de Impacto Ambiental y de la documentación relativa a la ordenación pormenorizada del ámbito «SURO-6 Terciario Este». La Aprobación provisional segunda del documento de la revisión del PGOU de Jaén tuvo lugar en sesión celebrada

el 27 de diciembre de 2013 por el Pleno del municipio. El Acuerdo Plenario, de 28 de abril de 2014, rectifica el acuerdo anterior declarando expresamente que en el documento de revisión sometido a aprobación provisional contenían modificaciones no sustanciales respecto del último completo sometido a información pública, que fue el aprobado inicialmente el 16 de octubre de 2012.

5. La revisión del PGOU de Jaén ha seguido la siguiente tramitación administrativa, en fase autonómica:

Con fecha de 14 de enero de 2014 tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial en Jaén el oficio de solicitud de aprobación definitiva, acompañado del documento técnico. Después de diversos requerimientos al municipio para que completase la documentación, por oficio de la Dirección General de Urbanismo se comunica al Ayuntamiento de Jaén que se considera el expediente completo desde el de 8 de mayo de 2014 a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la resolución sobre la aprobación definitiva de esta revisión.

Con fecha de 7 de febrero de 2014 se emite Informe de valoración ambiental por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, con carácter de viable condicionado, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha de 24 de julio de 2014 se emite informe favorable de forma parcial de la Comisión Territorial de Ordenación Territorial y Urbanismo de Jaén a la revisión del PGOU de Jaén, conforme al artículo 12.1 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.

Con fecha de 26 de septiembre de 2014 el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía ha valorado las determinaciones de la revisión del PGOU de Jaén que guardan relación con el informe de incidencia en la ordenación del territorio, de acuerdo con el artículo 18.2.e) y el apartado 1.b) de la Disposición transitoria primera del Decreto 36/2014.

Con fecha de 2 de octubre de 2014 se emite informe técnico del Servicio de Planeamiento Urbanístico y con la misma fecha la Dirección General de Urbanismo emite informe favorable de forma parcial a la presente revisión del planeamiento general de Jaén, por adecuarse en general el documento presentado a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, debiendo, no obstante, realizar una serie de correcciones que afectan a algunas determinaciones del Plan incluidas en la memoria, normas urbanísticas, fichas de ámbitos de planeamiento y planos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 26/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 7.1 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. La tramitación de este instrumento se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32, 37 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre: respecto del procedimiento (32.1.1ª.a); 32.1.3ª y 4ª; 32.4 y 33) y en cuanto a la información pública y participación (32.1.2ª y 39.1 y 3), respecto a la revisión total del planeamiento urbanístico general vigente.

Tercero. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece la obligatoriedad de evaluar ambientalmente los instrumentos de planeamiento. El apartado 12.3 del Anexo I contempla los Planes Generales de Ordenación Urbanística. El artículo 40 de la ley regula el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El procedimiento de evaluación ambiental culmina con un informe de valoración ambiental, emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre la propuesta del Plan con aprobación provisional, que tiene carácter vinculante y sus condicionamientos se deben incorporar en la resolución que lo apruebe definitivamente.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y vistos los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Dirección General de Urbanismo, ambos de fecha 2 de octubre de 2014,

DISPONGO

Primero. Aprobación definitiva.

Se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2013. En este punto primero se distinguen los siguientes subapartados:

a) La aprobación definitiva del Plan, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Dirección General de Urbanismo, ambos de fecha 2 de octubre de 2014.

b) La suspensión de las siguientes determinaciones sobre ámbitos del Plan y artículos de las Normas Urbanísticas:

- La propuesta de los ámbitos APA-7 Jabalcuz, SURO-5 Vaciacostales y SURO-6 Terciario Este, debiendo ajustarse sus determinaciones a lo establecido en el Informe de Valoración Ambiental.

- La regulación sobre la remisión al planeamiento de desarrollo de la clasificación como suelo no urbanizable de espacial protección por legislación específica del dominio público hidráulico en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados u ordenados para los que el Plan no establece la primera aproximación del mismo, contenida en el apartado 6.d) del artículo 3.23 de la Normativa Urbanística General, por no ser conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- La propuesta de los ámbitos SURNS-RE-3 y SUNC-21, debiendo extraerse de los mismos los terrenos del Centro de Conservación y Explotación de las carreteras A-44 y N-323^a, conforme lo establecido en el Informe de Carreteras del Estado.

- La propuesta de los cinco ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y su regulación, por no haberse justificado convenientemente su carácter y determinaciones, conforme a la LOUA y al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- La regulación contenida en el artículo 11.2.b) de la Normativa Urbanística General sobre la clasificación como suelo urbano de los sectores de suelo urbanizable en los que se haya iniciado el proceso de urbanización, así como la consideración como urbano de los ámbitos afectados, por no ser conforme a la LOUA.

- La regulación sobre el «uso alternativo» contenida en el artículo 5.3 de la Normativa Urbanística General, en los artículos correspondientes de las ordenanzas de edificación y, en su caso, en las fichas de planeamiento, por no ser conforme a la LOUA.

- La incorporación al planeamiento urbanístico de los ámbitos SUNC- 15, SUNC-16, SUNC-20, parte este del SUNC-23 y SUC terciario rodeado por el SG-SURS-S1, que se deberá producir conforme a los procedimientos regulados en el Decreto 2/2012.

- La propuesta de ámbitos de SUNC, debiéndose identificar convenientemente las actuaciones de dotación propuestas por el plan, conforme a los artículos 10.2.A).b), 45.2.B)c.) y 55.3 de la LOUA.

- La incorporación como suelo urbano consolidado del Centro Comercial «La Loma», su entorno y la Zona Oeste de la Urbanización «Las Beatillas», por no estar justificada convenientemente.

- La clasificación como suelo urbano consolidado de los ámbitos SUC-AL Alameda y SUC-UE-6 La Alcantarilla, debiéndose clasificar como suelo urbano no consolidado conforme al art. 45.2.b) de la LOUA.

- La propuesta de ámbitos de SUNC, debiéndose identificar para cada uno de ellos las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme a los tres apartados del artículo 45.2.B) de la LOUA, ordenándolos consecuentemente.

- Las determinaciones de densidad y/o edificabilidad de los SUNC-5, SUNC-9, SUNC-14, SUNC-15, SUNC-19, SUNC-20 y SUNC-22, debiendo ajustarse a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, en función de su consideración como sector, área de reforma interior o actuación de dotación.

- La ordenación detallada completa de los ámbitos de SUNC (excepto para los SUNC-20, 21 y 22, remitidos a Plan Especial), debiéndose completar la misma «para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo», conforme al artículo 10.2.B).b) de la LOUA, o, en caso contrario, remitirse la misma al correspondiente instrumento de desarrollo (plan parcial de ordenación o plan especial de reforma interior).

- La clasificación del SUNC-12 Residencia de ancianos, que no reúne las condiciones que permitan su clasificación como suelo urbano, conforme al artículo 45 de la LOUA, por lo que dicho ámbito deberá clasificarse como Suelo Urbanizable o como Suelo No Urbanizable sin perjuicio de, en su caso, poder desarrollarse sobre el mismo el Proyecto de Actuación aprobado en su día por el Ayuntamiento.

- El SUNC-14 Estadio La Victoria, por no tener establecido el Aprovechamiento Medio en su ficha de planeamiento, conforme al art. 10.2.A).b) de la LOUA.

- Los SUNC-21 Institución Ferial y SUNC-22 Estación de Autobuses, por no tener fijada la edificabilidad (directamente o por remisión a la ordenanza correspondiente), conforme al art. 10.2.A).b) de la LOUA.

- La propuesta del SUNC-23 Industrial Norte, debiéndose aclarar la clasificación que le corresponde a la parte que viene del SURO-6 y la que viene de SNU, que deberá incorporarse al planeamiento conforme al Decreto 2/2012.

- La ordenación detallada de los ámbitos de SURO, debiéndose completar la misma «para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo» (directamente contenida en el PGOU o por remisión al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que se incorpora), conforme al artículo 10.2.A) a) y B) de la LOUA.

- La propuesta de los SURO-2, 3, 4, 6 y RE-4, debiéndose establecer la determinación de la densidad en viviendas por hectárea en sus fichas, conforme al artículo 10.2.B).a).

- La ordenación del SURO-5 (SURO-T1) Vaciastales, debiéndose establecer su índice de edificabilidad global y las reservas de dotaciones conforme al art. 17.1.2.^ab) de la LOUA sobre el sector completo, así como completar su ordenación detallada, conforme a los puntos 1 y 2 del artículo 10 de la LOUA.

- La ordenación del SURO- 6 Terciario Este, debiéndose establecer su índice de edificabilidad global y las reservas de dotaciones conforme al art. 17.1.2.^ab) de la LOUA sobre el sector completo; la reserva, como mínimo, del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida; y completar su ordenación detallada, todo ello conforme a los puntos 1 y 2 del artículo 10 de la LOUA.

- La ordenación de los SURS-RO1 y SURS-RO2, debiéndose ajustar la densidad a lo establecido en el artículo 17.1.1.^a de la LOUA o, en su caso, eliminarse esta determinación.

- Las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y de los sectores SURO-5 y SURO-6 (los sectores y sistemas generales incluidos en todas ellas) y sus Aprovechamientos Medios, debiendo regularse de modo que se garantice que las diferencias entre ellos son inferiores al 10%, conforme a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA al objeto de garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios de los suelos, como agentes que intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, en cumplimiento de los fines específicos de la actividad urbanística conforme al art. 3.f) de la LOUA.

- El área de reparto AR.SURS-R.I, debiéndose extraer de la misma el SGI-1 Ampliación Subestación, por ser éste un SG en SNU que no puede tener Aprovechamiento Medio, que corresponde exclusivamente a los suelos urbanos y urbanizables, conforme a los art. 59 y 60 de la LOUA.

- El artículo 10.7.5.b) de la Normativa Urbanística General, debiéndose redactar conforme al Decreto 2/2012.

- Los artículos 10.23.1, 10.24.3 y 10.26.1, 5 y 6 de la Normativa Urbanística General, debiéndose redactar conforme a los artículos 42 y, en su caso, 43 de la LOUA y la legislación ambiental aplicable.

c) La denegación de las siguientes determinaciones:

- La regulación sobre el «Expediente de Adaptación» contenida en el artículo 11.4 de la NUG, por no ser conforme a la LOUA.

- La propuesta descrita en la ficha del SUC-F Ferrocarril, por no ser compatible con el Sistema General Ferroviario.

- La determinación de que «El sector podrá incrementar su densidad hasta un máximo del 20% sin que este incremento tenga carácter estructural», en las fichas de los SURO-2, 3, 4 y RE-4, por no ser de aplicación la se dice disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de modificación de la LOUA, ya que al procedimiento de aprobación definitiva de este PGOU le es de plena aplicación la LOUA modificada por la citada Ley 2/2012.

Segundo. Documentos de cumplimiento de la presente Orden.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del subapartado a) del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Dirección General de Urbanismo, ambos de fecha 2 de octubre de 2014, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Dirección General de Urbanismo que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA.

Respecto de las determinaciones suspendidas del plan del subapartado b) del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que levante total o parcialmente dichas suspensiones, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y, en su caso, someterlo a información pública. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva a esta Consejería de acuerdo con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA.

Tercero. Informe de Valoración Ambiental.

El condicionado del informe de Valoración Ambiental, emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de fecha 7 de febrero de 2014, se incorpora como Anexo de esta orden, de acuerdo con el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Cuarto. Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén.

La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén conllevará la necesidad del ajuste de las determinaciones del PGOU de Jaén a las contenidas en el mismo, de conformidad con la valoración del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 26 de septiembre de 2014, vinculándole de acuerdo con el carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994 y su normativa.

Quinto. Modificación estructural del PGOU de Jaén en el ámbito de la Reserva de terrenos Cerro Almagro-El Valle.

El expediente de «Modificación estructural del PGOU de Jaén en el ámbito de la Reserva de terrenos Cerro Almagro-El Valle» contiene una propuesta de ordenación no asumida por el Ayuntamiento de Jaén, en la aprobación provisional segunda de 27 de diciembre de 2013 de la revisión del PGOU de Jaén. Por ello, procede su archivo, mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo, por desaparición del objeto del expediente de modificación, de acuerdo con el artículo 6.2.g) 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.

Sexto. Notificación y publicación.

Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Séptimo. Impugnación ante los tribunales.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; así como recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante lo anterior, una vez que se publique la normativa de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la citada normativa del plan general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Sevilla, 3 de octubre de 2014

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

CONDICIONADOS DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

Se exponen a continuación los condicionados de obligado cumplimiento que deben incorporarse al Plan General:

«A. SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

3.1. Las sucesivas Modificaciones del Plan General vigente sobre la urbanización Valdeastillas, debido a la afección a la vía pecuaria Cañada Real de Torredelcampo a Cazalilla, han determinado sucesivos informes desfavorables por parte de la administración con competencia en dicho bien. De igual modo el Informe Previo de

Valoración Ambiental del presente documento informó desfavorablemente dicho sector por no dar cumplimiento al condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental de la Modificación Puntual emitido con fecha 25 de septiembre de 2009. Por lo que para que se informe favorablemente deberá incorporarse una ficha urbanística donde se refleje que la modificación afecta a la vía pecuaria “Cañada Real de Torredelcampo a Cazalilla” y que se propone compensar el estrechamiento producido en la vía pecuaria, como consecuencia del cambio de la clasificación del suelo, con una superficie idéntica situada en unos terrenos colindantes a la misma, lo que no supondría ningún tipo de discontinuidad; por tanto, se propone la modificación de trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Torredelcampo a Cazalilla por planeamiento urbanístico. Asimismo se hará referencia que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.2 del Decreto 155/1998, 21 de julio, la parcela cedida para el nuevo trazado tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Especial por Legislación Específica. También se contemplará lo establecido en el artículo 112.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dado que es en el Proyecto de Reparcelación en el que se sustanciará la modificación del trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Torredelcampo a Cazalilla como consecuencia del planeamiento urbanístico aprobado, se deberán reflejar en el apartado de observaciones las siguientes obligaciones:

- Presentar en la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente el Proyecto de Reparcelación que se apruebe, a efectos de comprobar la modificación de trazado admitida.

- Acreditar, mediante la correspondiente inscripción registral, que los terrenos de la parcela cedida se encuentran a nombre de la Junta de Andalucía como vía pecuaria Cañada Real.

De igual modo la cartografía de ordenación reflejará adecuadamente la vía pecuaria.

3.2. Con respecto al sector APA-7 en el paraje de Jabalcuz, en la aprobación provisional de 30.4.2013 se dio cumplimiento al condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental para la zona. La nueva aprobación provisional persiste en plantearlo con las mismas dimensiones que en la Aprobación Inicial. Se han vuelto a clasificar como suelo urbano con uso Edificación Unifamiliar Terciario-Comercial las 2 ha de terreno genuino forestal que se encuentran todavía sin desarrollar, que cuentan con elevada pendiente y que tienen un importante valor ecológico y natural por afectar, una Vía Pecuaria (Cordel de Jabalcuz), a un terreno forestal de importante valor, a un Georrecurso conocido como la Cueva del Agua o Manantial de las Termas de Jabalcuz y, además, a dos Hábitats de Interés comunitario (Códigos EU: 4090 y 6220). Con independencia que sobre la vía pecuaria se proponga la modificación de trazado, dichos terrenos, por los motivos expuestos en el Informe Previo de Valoración Ambiental deben ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Por lo tanto, el APA-7 Jabalcuz, se informa ambientalmente inviable por incumplimiento del Informe Previo de Valoración Ambiental, salvo que se modifique su delimitación para que coincida con la de la aprobación provisional de 30/04/2013. En tanto no se modifique, y puesto que el Plan General del 96 no pasó procedimiento ambiental se entenderá no evaluado ambientalmente por lo que cualquier Plan de Desarrollo que le afecte deberá pasar trámite de evaluación ambiental de conformidad con lo establecido en el apartado 12.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio modificado por Decreto 356/2010, de 3 de agosto. Esto deberá quedar debidamente reflejado en el artículo 10.90 Plan Especial del Sitio Histórico de Jabalcuz.

3.3. El SG-27, junto a la antigua Muralla del Castillo de Santa Catalina ya se indicó en el informe anterior que este sector se localiza sobre terreno forestal y, además, el desarrollo de este Sistema General afectaría al Hábitat Prioritario 6220 a lo que se une la elevada pendiente del terreno, entorno al 60%. Por tanto, para que se informe favorablemente este sistema general se impone la preservación de la vegetación existente y la prohibición de cualquier actividad edificatoria lo cual debe quedar reflejado en una ficha.

3.4. En la ficha correspondiente al sector SUNC-21 Institución Ferial (y en la del Estudio de Impacto Ambiental), deberá eliminarse de las medidas correctoras la relativa a que “el desarrollo del sector estará sujeto a una modificación del trazado de la VVPP con el fin de no afectar la superficie demanial de dichos bienes”, dado que es contradictoria con la propuesta de deslinde y desafectación del tramo afectado de la vía pecuaria Cañada Real de los Vados de la Mancha al Descansadero de Las Infantas que se realiza en esa misma ficha.

3.5. En el sector SUNC-AU-03 Los Bermejales se propone en el documento de aprobación provisional de 27/12/2013 una zona verde continua dentro de los límites de la actuación que se delimita en la cartografía del Plan en color verde como Espacios Libres, la cual no figuraba en el documento de aprobación inicial ni en la primera aprobación provisional. La existencia de abundante vegetación silvestre autóctona junto a las pendientes de la zona determinan que este suelo no sea el más idóneo para destinarlo a un suelo urbanizable. No obstante, dado que su origen era un suelo agrícola que legalmente no ha revertido a suelo forestal y que su destino se pretende que sea el de espacios libres, se informa ambientalmente favorable condicionado a que se incorpore en la ficha de actuaciones urbanística, lo siguiente con el fin de compatibilizar la preservación de la biodiversidad existente en esa zona con el uso como zona verde:

- No se autorizará ningún acto edificatorio en esta banda verde de Espacios Libres.

- Se evitará en la medida de lo posible la realización de desmontes, los muros y en general los taludes.

En caso de ser estrictamente necesarios, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística por lo que se realizarían usando piedra natural en lugar de hormigón.

- Se aplicará un tratamiento lo más natural posible evitando los suelos transformados y el porcentaje de suelo construido no excederá del 15%. Dado que el suelo presenta un grado de cobertura vegetal importante y que está contribuyendo a consolidar el terreno frente a los riesgos evidentes de erosionabilidad de la zona se recomienda la integración de dicha vegetación y su combinación con aquella otra que se considere idónea para su utilización.

- En concreto, la vegetación arbórea ya existente y la que proporciona el olivar será reforzada, tomillo, romero, ...

- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado. con otras especies arbóreas y arbustivas para lo que se usarán especies autóctonas adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo

- Cuando las pendientes superen el 12%, los suelos se destinarán a funciones exclusivamente protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y se evitarán las construcciones y se reforzará el esfuerzo de revegetación favoreciéndose la introducción de manchas más densas de vegetación y de setos irregulares con especies autóctonas adaptadas a las condiciones ecológicas de la zona.

3.6. Considerando la información aportada por los documentos de las Modificaciones Puntuales relativas a los sectores SURO-5 Vaciacostales y SURO-6 Terciario Este que se encuentran en tramitación en esta Delegación Territorial se comprueba que los valores objetivos de calidad para los usos a que se pretende destinar el suelo se superan en ambos sectores. Con independencia de la tramitación de tales expedientes, el Plan General ordena estos sectores, por lo que las medidas a adoptar deberán fijarse en el presente documento, por tanto se entenderán ambientalmente desfavorables mientras no se cumpla lo siguiente:

- Se debe demostrar, que las medidas propuestas para cada uno de los sectores u otras que se anexas, permitirán que los valores objetivos para suelo terciario, residencial y sanitario en el caso del SURO-6 (en el que además debe tener en cuenta la afección de la actividad sobre el uso colindante sanitario del Hospital Princesa Sofía), se cumplen. Y una vez se haga esto se incluyan en la ficha de cada uno de los sectores con el suficiente grado de detalle. De igual modo se cuantificarán en el Estudio Económico Financiero.

3.7. Además para el sector SURO-6 Terciario Este se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En concordancia con el informe del órgano con competencia en materia de aguas, se respetarán los terrenos considerados como cauces y su entorno afectados por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, Ley de Aguas, ya que son suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Como consecuencia, se deberán redefinir los viales de nueva creación en la parte Este del sector próximos al arroyo que afectan a vegetación de ribera, concretamente numerosos pies de olmo que presentan un estado vegetativo saludable y que constituyen el único refugio para un número importante de especies de fauna de reptiles, aves y pequeños mamíferos. Como consecuencia, la conservación de este arroyo y su integración en el paisaje urbano parece prioritaria dentro de cualquier modificación que se proponga de planeamiento urbanístico, dado que constituyen el único exponente de medio seminatural.

3.8. El sector SURS-RS2 Cerro Almodóvar informado ambientalmente inviable en los anteriores informes. En este paraje, además de varias especies de plantas amenazadas, se localiza un nido ocupado de Águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) que se encuentra catalogada como "Vulnerable" en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas recogido en el Anexo II de la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía (ver Anexo IV). Se propone en el documento de aprobación provisional una delimitación más razonable del suelo que iría destinado a uso residencial, con ella se daría continuidad y homogeneidad al borde del casco urbano desistiendo de afectar a suelos que estarían más próximos a zonas sensibles para la flora y la fauna amenazada. También se propone una zona verde continua dentro de los límites de la actuación a modo de banda de protección para la amortiguación de los posibles impactos sobre la fauna. Por tanto, el sector se informa ambientalmente favorable condicionado a que se incorporen a la ficha del sector como Criterios y Directrices para la ordenación (además de las ya incluidas) y por tanto se cumplan, las limitaciones que se establecen a continuación para la banda de protección mencionada anteriormente y que se grafía en la documentación gráfica del Plan en color verde como Espacios Libres:

- El Plan Parcial precisará obtener informe favorable de la Delegación con competencia en medio ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva, para minimizar en todo lo posible la afección sobre la especie vulnerable.

- La banda deberá estar asignada exclusivamente a zona verde.

- La función principal de esta banda de espacios libres será la de amortiguación de los impactos procedentes del casco urbano hacia el Suelo No Urbanizable por lo que esta banda tendrá tratamiento forestal.

- De forma complementaria podrá tener funciones protectoras en las zonas de más pendiente para evitar riesgos de erosión y funciones paisajísticas para minimizar los impactos que la actuación pudiese tener.

- No se autorizará ningún acto edificatorio en esta banda verde de Espacios Libres, salvo los necesarios para favorecer a la fauna (palomares).

- Se evitará en la medida de lo posible la realización de desmontes, los muros y en general los taludes. En caso de ser estrictamente necesarios, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística por lo que se realizarían usando piedra natural en lugar de hormigón.

- Se aplicará un tratamiento lo más natural posible evitando los suelos transformados tal y como se especifica en la Ficha del Sector y el porcentaje de suelo construido (senderos, muros de contención, fuentes, palomares...) no excederá del 5%.

- El olivar no será reemplazado por otro tipo de vegetación sino que será sometido a tratamientos selvícolas en los que se evite la poda de producción y, por el contrario, se favorezca el crecimiento vegetativo de la copa y así conseguir un porte más naturalizado.

- La vegetación arbórea que proporciona el olivar será reforzada con otras especies arbóreas y arbustivas para lo que se usarán especies autóctonas adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero, ...

- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado.

- Se planteará una adecuación del espacio mediante la construcción de majanos, para favorecer las poblaciones de conejo.

Este condicionado deberá recogerse expresamente en el Acuerdo por el que se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén. Su incumplimiento determinará el carácter desfavorable del sector.

3.9. Respecto al Asentamiento Urbanístico de La Mella aunque en el artículo 10.53 Relación de Asentamientos urbanísticos con clasificación de suelo no urbanizable de las Normas Urbanísticas se hace referencia a que este Asentamiento se encuentra parcialmente ubicado sobre suelo de especial protección por legislación específica, la delimitación que se realiza en la cartografía sólo puede entenderse como orientativa. Ya que no es fiel reflejo de la realidad, puesto que las construcciones allí establecidas han alterado gravemente un hábitat de interés comunitario prioritario. Por lo que al tratarse de un asentamiento urbanístico que no debe incorporarse al modelo territorial del PGOU.

3.10. El sector SURS-TO1 junto a la antigua gasolinera de CAMPSA en La Imora, que afectaría al Hábitat Prioritario 6220, incumpliendo lo establecido en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestres de Andalucía concretamente en los artículos 3 y 4, y sobre todo en el artículo 18, así como el artículo 45.3. de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que establece que los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats naturales fuera de la Red Natura 2000, como es el caso, se ha modificado clasificándolo como Sistema General sobre Suelo No Urbanizable (SG.SNU-01) lo que resulta mucho más acorde con el objetivo de preservar el Hábitat Natural Prioritario existente, por lo que se informa favorablemente quedando condicionado a que la ficha del sector recoja específicamente la categoría de suelo no urbanizable (especial protección por legislación específica) y que la cartografía de suelo urbano y urbanizable refleje la protección del hábitat prioritario. En caso contrario se entenderá ambientalmente desfavorable.

3.11. En cumplimiento de Informe Previo de Valoración Ambiental se propone la ubicación de un punto de recogida y tratamiento de residuos de la construcción y demolición en el Sector SURS-IO1 Parque Agrícola examinada la ficha del sector no se ha dado cumplimiento por cuanto se reseña únicamente como condición un punto limpio. Por lo tanto, el sector no será ambientalmente viable hasta que no se incorpore en el apartado de Ordenación Pormenorizada, 2.ª Determinaciones Preceptivas, Contribución a las Infraestructuras, la obligación de ubicarlo.

3.12. El área SURNS-RE2 Extensión Este II y S.G- SURS-E2 Ciudad Sanitaria, ambos afectados por el incendio 20092300126, la superficie con un carácter forestal innegable está incluida dentro del humedal Las Lagunillas I que excluye del área para que conserve íntegramente su carácter de suelo no urbanizable de especial protección, tal como se establece en la ficha de actuación; del resto de la superficie, del que se argumenta su histórico carácter agrícola, si se puede apreciar dicho carácter agrícola (principalmente en la ortofoto de los años 1977-78), y sin que se tenga constancia de su transformación en terreno forestal, según se establece en el punto 5 del artículo 2 del Reglamento Forestal. En el plano de clasificación del término municipal 2.05 aparece como suelo no urbanizable de especial protección SNUEP-H Humedales, pero en los planos

de clasificación de suelo urbano y urbanizable, se representa o bien como espacios libres (1:10.000) o como suelo no urbanizable sin categoría (1:5.000). La ficha del SG-SURS-E2 debe hacer referencia a la necesidad de elaboración de Plan de Autoprotección. El área SURNS-RE2 Extensión Este II y S.G- SURS-E2 Ciudad Sanitaria se informan favorablemente siempre y cuando se subsanen las deficiencias detectadas en la cartografía. En caso contrario se entenderá ambientalmente desfavorable.

3.13. En relación con el conflicto planteado por la propuesta de ampliación del vertedero en relación con el sector SURNS-RO4 Residencial Extensión Oeste en el documento de Memoria II Estudio de las Infraestructuras, se plantea que en caso de que fuera necesaria una ampliación del vertedero se amplíe en la Planta de selección, compostaje, biometanización y eliminación de Jaén Sierra Sur, por lo que este sector se informa favorable condicionado a que en el artículo 4.42 Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos de las Normas Urbanísticas se enumeren los sistemas generales existentes y previstos. Y que se indique que una vez colmatados deberán ser clausurados y sellados de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, con las consideraciones del artículo 14.1 y 14.2. (Clausura y mantenimiento posclausura).

B. SOBRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.14. Para que se entienda que se ha dado cumplimiento al condicionado ambiental deberán añadirse en el artículo 1.8 de las Normas Urbanísticas los anexos del Estudio de Impacto Ambiental. En las fichas de las actuaciones debe hacer referencia al cumplimiento de las Medidas Correctoras del Anexo VII del Estudio de Impacto Ambiental y en el artículo 1.4 Criterios de Interpretación de las Normas Urbanísticas añadir al apartado 3 "Los condicionantes ambientales del Anexo VII del Estudio de Impacto Ambiental que por su extensión no se reproducen, se entienden incorporados a las Fichas de las Actuaciones".

3.15. Deberá aportar certificado de publicación de la zonificación acústica del Plan General y remisión de las alegaciones y sugerencias presentadas en cumplimiento de la legislación vigente (no basta que se indique la fecha de publicación en Boletín Oficial de la Provincia en el informe del equipo redactor).

3.16. El articulado del Título XIII Régimen de la zonificación acústica del municipio de Jaén de las Normas Urbanísticas deberá incorporar en su articulado específicamente las zonas de conflicto que se han identificado en el Estudio Acústico, es decir, las zonas de colindancia entre dos áreas de sensibilidad acústica que difieren en más de 5 dB y que según lo establecido en el Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, deberán recogerse en una zona de transición.

3.17. De igual modo el articulado del Título XIII de las Normas Urbanísticas deberá recoger específicamente las zonas urbanas, pertenecientes a diferentes áreas de sensibilidad acústica en las que se están superando los valores objetivos.

3.18. Teniendo en cuenta que el Plan General ha delimitado nuevos espacios libres, con pendientes que superan el 40% y puesto que no se ha regulado específicamente, el artículo 4.38 Regulación y usos compatibles en el apartado 1.B) Espacios Libres con pendiente superior al 12% deberá regular la ocupación del suelo en dichos espacios no debiendo superar en ningún caso el 10% evitando desmontes y aterrazamientos. En caso de que la pendiente supere el 20% no se autorizará ningún acto edificatorio.

3.19. Las coordenadas de la Laguna de Los Barrios II: X: 424952 Y: 4191741 se deben modificar en el artículo 10.74 y en este mismo artículo se debe de especificar que el sistema de coordenadas es ED50.

3.20. De las dos Lagunas de Prados del Moral, la que se encuentra en las coordenadas X430.195 Y4.189.404 no se ha incluido en la cartografía debiendo ser incorporada con el grado de protección establecido para el resto de lagunas.

3.21. En los planos de ordenación especialmente en los de clasificación del término municipal deben quedar claramente identificadas las principales manchas de terreno forestal presentes en el municipio, sobre todo aquellas que se solapan con la capa de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial. Puesto que los suelos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, lo son en su mayoría por ser forestales.

3.22. Deberá corregir en el Estudio de Impacto Ambiental la referencia a la Resolución de 13 de diciembre de 2011, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de las Lagunillas» (BOJA de 28.12.2011), pues por error se indica 2010».