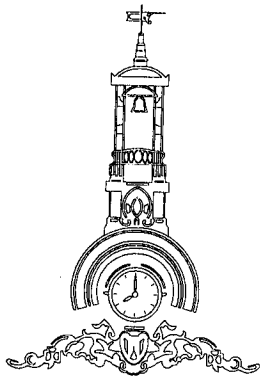
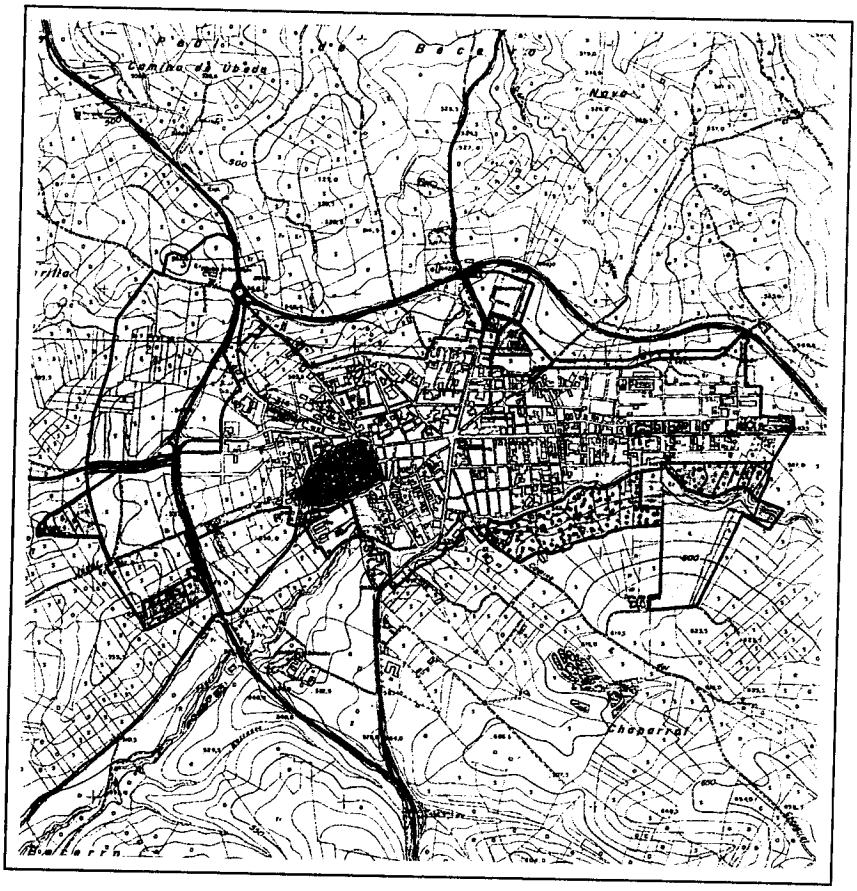
10-211/04

DIPUTACION PROVINCIAL DE JAEN

AREA DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
27 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.





SERVICIO DE URBANISMO

OFICINA COMARCAL DE URBANISMO DE LA SIERRA DE CAZORLA

EQUIPO REDACTOR:

DIRECTOR DEL PROYECTO:

Mª DOLORES CUETO CALLEJÓN
ARQUITECTO

ANTONIO MARTOS LORITE
ARQUITECTO

Mª PILAR ANTONA RODRÍGUEZ
TÉCNICO SUP. LICENCIADO EN DERECHO

FCO. LUIS SOLA-ISIDRO OLMO
GEÓGRAFO

JOSÉ ALEJO GARCÍA
DELINEANTE

TITULO

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

RECLASIFICACIÓN DE SUELO Y ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA.

DOCUMENTO MODIFICADO TRAS LA APROBACIÓN INICIAL

TIPO DE ESTUDIO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

EXPEDIENTES	FECHA	LOCALIDAD
03.R14.066.0057 04.T03.066.0029	SEPT. 2004	PEAL DE BECERRO

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha [illegible] y [illegible], aprobó inicial y [illegible] este documento. [illegible] a 05 de [illegible] de [illegible]

EL SECRETARIO

[illegible]CIA: Para hacer constar que el presente documento, [illegible]esto de los folios numerados correlativamente del.................... al ...., forma parte del Instrumento Urbanístico D.S.U. para Polígono Industrial y 6 modificaciones inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 499 mediante Resolución de fecha 11/05/05 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Jaén.

Jaén, 11 de 05 de 05

El Encargado del Registro

Unidad Registral de Jaén

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 03.07.2003 y 26.10.2004 aprobó inicial y provisionalmente este documento.
En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PEAL DE BECERRO:

RECLASIFICACIÓN DE SUELO Y ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA.

DOCUMENTO MODIFICADO TRAS APROBACIÓN INICIAL

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAÉN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 03.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente, este documento.
En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

ÍNDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- Antecedentes.
1.2.- Planeamiento vigente y Normativa Urbanística de aplicación
1.3.- Documentación cartográfica.
1.4.- Relación de las innovaciones previstas.

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.- Datos Urbanísticos actuales.
2.1.1 Encuadre geográfico
2.1.2 Relieve
2.1.3.Población,vivienda y actividades socio-económicas
2.2.-Características de los terrenos en los que se localizan las modificaciones del Planeamiento.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- Fines y objetivos de la Modificación.
3.1.1.- Delimitación de S.U.S. para polígono agrícola.
3.1.2.- Especial protección del suelo adyacente a la ermita.
3.1.3.- Delimitación de la UE 12, UE 11 y cambio de la UE 1.
3.1.4.- Nueva delimitación de la UE6.
3.1.5.- Delimitación de UE 13 en el P. industrial "Los Propios"
3.1.6.- Modificación de la Ordenanza de aplicación para el margen norte de la Avda de Andalucía
3.1.7.- Interpretación de Ordenanzas de Edificación:
- Condiciones urbanísticas para viviendas de protección oficial en la ordenanza N.T.4.
- Condiciones sobre retranqueos de las edificaciones.

3.1.8.- Límite del suelo urbano consolidado y no consolidado.
3.2.- Cálculo del Aprovechamiento Medio.
3.3.- Evaluación ambiental e incidencia en la ordenación del territorio.
3.4.- Tramitación del documento.
3.5.- Ámbito de aplicación y vigencia.

4.- ORDENANZAS.

4.1.- Ordenanzas urbanísticas.
4.2.- Fichas de desarrollo y gestión.
4.3.- Ordenanzas medioambientales.

5.- PLANOS

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el [illegible] de fecha 03.07.2003 - 26.10.2004, aprobó inicial [illegible] documento.
08 Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

1. MEMORIA EXPOSITIVA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES - JAÉN
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia Para hacer constar que el presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

03.07.2003 26.10.2004
08 Noviembre 2004

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAEN
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento de Peal de Becerro solicitó a la Excma. Diputación Provincial de Jaén la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de dicha localidad, con la finalidad de dar respuesta a la demanda de la población e intentar solucionar problemas, tanto de interpretación como de ordenación del suelo y clasificación, así como ampliar el límite del suelo urbano del municipio con el objeto de poder llevar a cabo la definitiva delimitación y ordenamiento urbanístico de los bordes del casco urbano de la ciudad, en concreto los terrenos comprendidos entre el residencial "El Arpa" y el cementerio municipal.

La Excma. Diputación Provincial, por medio del Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio adscrito al Área Técnica de Infraestructura y Equipamientos Municipales y en concreto la Oficina comarcal de la UTAM de la Sierra de Cazorla, asume la redacción de la innovación referida, para la cual se han llevado a cabo distintas visitas y contactos con los Técnicos Municipales a fin de recabar toda la información necesaria.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

En la actualidad se encuentran vigentes en el término municipal de Peal de Becerro, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de julio de 1997, y sus modificaciones posteriores.

Este Planeamiento permanecerá en vigor hasta tanto no se produzcan innovaciones del mismo, o en su caso, se redacte el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante).

Desde el día 20 de enero de 2003, fecha de entrada en vigor de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la normativa urbanística de aplicación en nuestra comunidad está constituida:

A) Como legislación estatal, la ley 6/1998, de 13 de abril, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV, en adelante) además de los preceptos que quedan vigentes de Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLS, en adelante) en virtud de la Disposición Derogatoria de la LRSV.

B) Como legislación autonómica, la reciente Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 03.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial [illegible] este documento. [illegible] de Becerro a 08 de Noviembre de 2004.
EL SECRETARIO

C) Serán de aplicación, como legislación supletoria, y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, en virtud de su Disposición Transitoria Novena y hasta que no se produzca su desarrollo reglamentario:

- El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

- El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El presente documento de innovación de Normas Subsidiarias, modifica determinaciones que afectan a la ordenación estructural. En base a estas circunstancias se redacta una Modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Peal de Becerro de conformidad con lo establecido en el art. 38 de la LOUA.

Además de la normativa urbanística, tiene especial significación para el documento que se redacta, por las actuaciones que conlleva y para la implantación de nuevas actividades, otras legislaciones sectoriales como las legislaciones estatales de aguas y de carreteras y a la andaluza de protección ambiental:

- Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto-Ley de Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas y su Decreto de desarrollo.
- Ley de Carreteras Andaluza.
- Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus Reglamentos de Residuos, de Calidad del Aire, de Evaluación Ambiental, de Calificación Ambiental y otros que se dicten en su desarrollo.

1.3. DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

La base cartográfica utilizada como soporte gráfico de la presente Modificación, es la planimetría de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Sobre ésta han sido representadas las innovaciones objeto de este documento.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAÉN
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia Para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

03.07.2003 26.10.2004 ... inicial ... 08 Nbre de 2004

1.4. RELACIÓN DE LAS INNOVACIONES PREVISTAS

- Delimitación de suelo urbanizable para localización de polígono agrícola.

- Especial protección del suelo adyacente a la ermita.

- Ampliación del limite del suelo urbano: Delimitación de la UE 12, UE 11 y cambio de delimitación de la UE 1.

- Nueva delimitación de la UE 6.

- Delimitación de UE 13 en el polígono industrial "Los Propios".

- Modificación de la Ordenanza de aplicación para el margen norte de la Avda. de Andalucía.

- Interpretación de aspectos concretos de las Ordenanzas de Edificación:
  - Condiciones urbanísticas para viviendas de protección oficial en la ordenanza N.T. 4.
  - Condiciones sobre retranqueos de las edificaciones.

- Delimitación del suelo urbano no consolidado y consolidado.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia Para hacer constar que el presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 09.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento.
En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004.
EL SECRETARIO

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 07.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento.
En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. DATOS URBANÍSTICOS ACTUALES:

2.1.1. Encuadre geográfico.

Peal de Becerro se ubica en la parte sudeste de la provincia de Jaén, en la comarca de la Sierra de Cazorla. Posee una superficie de 150 km^2, limitando con los términos municipales de Quesada, Cazorla, Úbeda, Pozo Alcón, Cortes de Baza (Granada) y Castril (Granada).

Se encuentra a una distancia de 86 kilómetros de la capital y las principales vías de comunicación son las carreteras A-315 Torreperogil-Baza y la A-319 Peal de Becerro- Siles.

2.1.2. Relieve.

El término municipal de Peal de Becerro se reparte entre el valle del Guadalquivir y las Sierras de Cazorla, del Pozo y de la Cabrilla. Ambos sectores están claramente diferenciados: el occidental pertenece a la Depresión del Guadalquivir, y presenta su típico relieve suave, asiento de cultivos, mientras que el oriental, que se adscribe a las Zonas Externas de las Cordilleras Béticas (Prebético), es escarpado y prácticamente virgen.

Los relieves más importantes se encuentran en el enclave oriental, donde destacan los vértices Gilillo (1847 mts), Calar de Juana (1.841 mts), Cerro del Enjambre (1.347 mts) y Peña de Quesada (1.329 mts). En el sector del Valle del Guadalquivir, con alturas medias de 500 metros sobre el nivel del mar, se alza tímidamente la Sierra de Toya (684 metros). El término está surcado por los cauces del río Guadalquivir, el Guadiana Menor y el Guadalentín.

2.1.3. Población, vivienda y actividades socioeconómicas.

El término municipal de Peal de Becerro tiene una extensión aproximada de 14.736 km^2 y su población de derecho, según datos del año 1996 era de 5.147 habitantes, registrando un crecimiento negativo desde el año 1945; las pérdidas se han dado en el medio rural. Tiene un millar y medio de viviendas ocupadas, y algo más de medio millar de uso temporal. Aunque una tercera parte de las vivendas son anteriores a la Guerra Civil, hay que señalar que durante las dos últimas décadas se ha producido un fuerte desarrollo de construcción de nuevas viviendas.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

En la distribución de la **población activa** y por sectores económicos, se aprecia el fuerte peso que significa la agricultura para los empleos en el municipio, ya que concentra el 63,37 % del total de los activos, configurando de esta manera un municipio con un marcado carácter rural. Le sigue en importancia los servicios con 26,48 % y la

PARA HACER CONSTAR: Que el ... Estatutos de fecha 03.07.2003 26.10.2004, aprobó inicial ... este documento. 08 Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

industria- construcción con un 10,13 %. Estas cifras indican el marcado carácter agrario de la mayoría de empleos del municipio.

En la estructura del **VAN** el que aporta mayor valor añadido neto a la economía del municipio es el sector servicios, en concreto un 42,42 %, seguido del sector agricultura con el 42,24 %, siendo prácticamente insignificante el valor que presenta la industria y la construcción (15,32 %).

De esta manera, el establecimiento de un suelo específico para la implantación de la actividad agraria, supondrá un impacto muy positivo porque, por un lado favorecerá que exista una ordenación de estas actividades en el casco urbano, sacando actividades que pueden causar molestias a la población, hacia una zona adecuada y que puede posibilitar su crecimiento y ampliación, y por otro lado podrá favorecer la instalación de nuevas industrias en este suelo, aumentando el empleo y la participación del sector industrial en la economía local, máxime cuando se encuentra en una comarca en pleno desarrollo y con una serie de ayudas procedentes de la Unión Europea y destinadas al desarrollo rural (Fondos PRODER- II).

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS EN LOS QUE SE LOCALIZAN LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

El área de trabajo se sitúa concretamente en el dominio de la depresión del Guadalquivir formada por sedimentos recientes (Mioceno–Cuaternario) que ocultan la historia previa de la zona.

La columna estratigrafía de los materiales presentes descrita de más antiguo a más moderno podría ser:

- Unidad Olistostrómica: En su composición dominan los materiales arcillosos que son fácilmente erosionables. La litología básica son arcillas y margas de tonos variados.
- Margas Blancas: Sobre materiales cretácicos, aparece un conjunto formado fundamentalmente por margas blancas o ligeramente amarillentas.
- Cuaternario: adosados a los suaves relieves margosos de la Depresión del Guadalquivir pueden aparecer depósitos de Glacis de acumulación, frecuentes en los alrededores de Peal de Becerro. La potencia que presentan es muy variable y la edad que se le atribuye es Pleistoceno.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

En las dos áreas objeto del presente informe, no se han localizado afloramientos geológicos de relevancia, por lo tanto, la actuación no va a producir ninguna alteración sobre el medio ambiente en este aspecto.

Geotécnia:

Desde el punto de vista geotécnico las dos zonas de actuación se presentan con unas **características constructivas desfavorables**, ya que esta constituida por materiales neógenos de naturaleza fundamentalmente margosa de presentan una

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el [illegible] de fecha 09.07.2003 y 26.10.2004 aprobó inicial [illegible] documento. Jaén a 08 Noviembre de 2004
EL SECRETARIO

morfología alomada, la estratificación es prácticamente nula, los taludes suelen ser muy inestables incluso con inclinaciones suaves, los materiales se erosionan con facilidad produciendo abarrancamientos importantes. Así mismo los terrenos son impermeables aunque pueden aparecer pequeños niveles de agua en relación con las intercalaciones areniscosas, El drenaje es en general deficiente. Por último las características mecánicas son en general muy desfavorables al presentar baja capacidad de carga y asientos de magnitud elevada. En los casos en que haya un recubrimiento cuaternario importante sobre las margas, mejorarán las condiciones constructivas.

Por tanto se recomienda que previa a la realización de cualquier construcción o infraestructura en las dos zonas de actuación, se realicen Estudios Geotécnicos detallados que determinen las condiciones de cimentación idóneas para este tipo de terrenos.

Es también reseñable, que aunque no es probable la presencia de yeso, pero como hemos comentado en la descripción geológica, en relación con la Unidad Olistostrómica pueden aparecer olistolitos con yesos, por lo tanto, si al realizarse los Estudios Geotécnicos se detecta la presencia de sulfatos, será obligatorio el uso de hormigones fabricados con cemento sulforesistente en todos los elementos estructurales en contacto con el terreno.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.