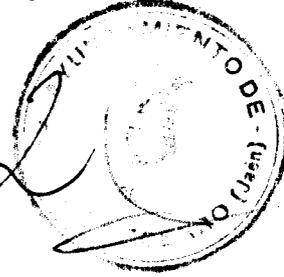


10-120/02

~~10-120/02~~ CAJA-106

912



JUNTA DE ANDALUCÍA  
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

20 MAR 2003

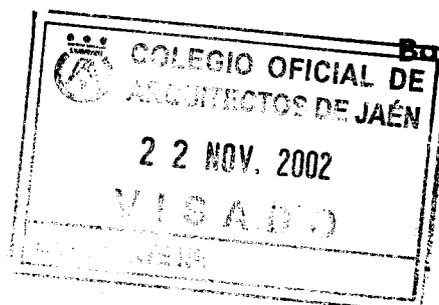
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Fdo.: Francisco Díaz Pérez

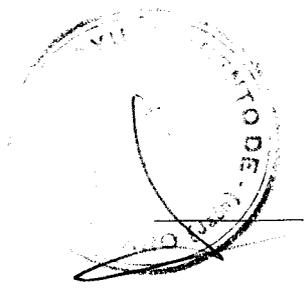
**DOCUMENTO ANEXO A LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PEAL DE BECERRO  
EN EL SITIO DE "EL CHAPARRAL"**

**AUTOR: JOSÉ M<sup>o</sup> PONCE PÉREZ**  
Arquitecto

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEAL DE BECERRO**



Baeza, Octubre de 2002



Documento nº 1: MEMORIA

1. Antecedentes
2. Objetivo
3. Condiciones impuestas
  - 3.1. Incidencia de la modificación
  - 3.2. Planos de información y ordenación
  - 3.3. Definición de área de reparto
  - 3.4. Orden de prioridades
4. Documentos
5. Conclusión

Anexo único: NOTIFICACIÓN CONSEJERÍA DE O.P. Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

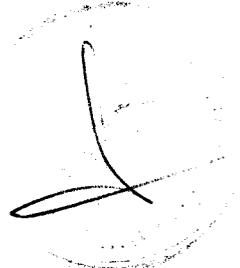
Documento nº 2: PLANOS

- Plano nº 1: Información sobre el tratamiento del SAU
- Plano nº 2: Ordenación propuesta. Tratamiento del SAU
- Plano nº 3: Ordenación propuesta. Detalle del sector delimitado
- Plano nº 4: Ordenación propuesta. Detalle de la estructura general y orgánica en el ámbito modificado.

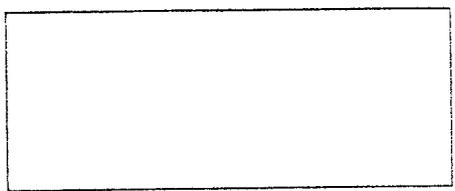
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
Y TRANSPORTES - JAR  
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
Diligencia: Para hacer constar que el  
presente expediente ha  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 MAR 2002  
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.M.

 COLEGIO OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE JAÉN  
22 NOV. 2002  
VISADO  
EXPEDIENTE Nº:

Fda. Francisco Díaz Pérez



 **JUICIO DE DEFENSA**  
**COMISIÓN PROVINCIAL DE INTEGRACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**  
**COMISIÓN PROVINCIAL DE INTEGRACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**  
Diligencia Para hacer constar que el presente expediente ha  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
20 MAR 2023  
**EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.**



 **COLEGIO OFICIAL DE**  
**ARQUITECTOS TUCUMÁN**  
22 NOV 2002  
**EXPOSICIÓN**

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha enero de 2002, el arquitecto que suscribe redactó documento de "Modificación Puntual y Ampliación de Casco Urbano en el sito de El Chaparral en Peal de Becerro (Jaén)".

La modificación contemplaba la inclusión de un sector apto para la urbanización en el sitio anteriormente indicado conocido como El Chaparral y sobre un ámbito de 131.065 m<sup>2</sup> que se conformaba por un ámbito territorial de 79.933 m<sup>2</sup> declarados actualmente por las vigentes NN.SS como Suelo no Urbanizable de protección recreativo - cultural, destinado a camping y otras atracciones de tipo recreativo y una superficie de 51.132 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable común.

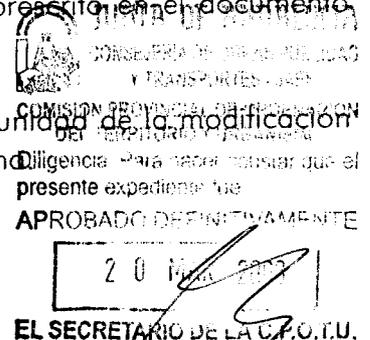
Con fecha 27 de agosto de 2002 se recibe notificación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía solicitando documentación complementaria y una ampliación de la memoria de Ordenación que permita definir con mayor grado de concreción el sector delimitado y la incidencia sobre las vigentes Normas Subsidiarias.

El presente documento es anexo a la Memoria de Ordenación y justificativo de los condicionantes impuestos para continuar con la tramitación de la referida modificación puntual.

## 2. OBJETIVO

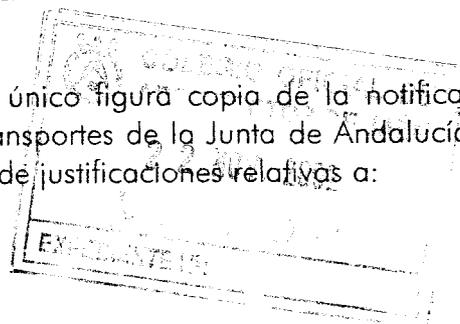
En consecuencia, se pretende documentar lo prescrito en el documento de la Consejería en su párrafo 3, apartados 1 a 4.

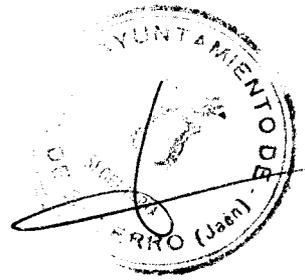
Se intenta así, justificar la conveniencia y oportunidad de la modificación puntual y conseguir posibilitar la tramitación de la misma.



## 3. CONDICIONES IMPUESTAS

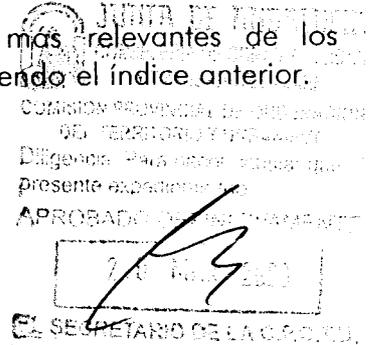
Como anexo único figura copia de la notificación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de la que, en su párrafo 3º se pide una serie de justificaciones relativas a:





- 1) Incidencia sobre los sectores delimitados
- 2) Planos aclaratorios
- 3) Definición de área de reparto
- 4) Orden de prioridades

Seguidamente se exponen las características más relevantes de los documentos presentados con la ampliación pedida siguiendo el índice anterior.



### 3.1. Incidencia de la Modificación

Las vigentes Normas Subsidiarias de Peal de Becerro fueron aprobadas definitivamente en 1997 entrando en vigor el 30 de septiembre del mismo año.

Posteriormente se tramitaron varias modificaciones puntuales, la última del año 2000.

Las referidas primeras NN.SS contemplan dos sectores de suelo apto para urbanizar denominados:

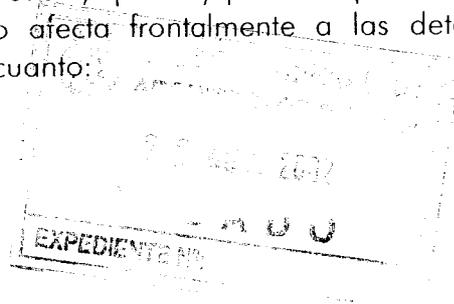
- SAURB
- SAUUT

Destinados a residencial de baja intensidad (R.B) y usos terciarios (U.T) respectivamente. Ambos se encontraban incluidos en una sola área de reparto que configura el suelo apto para urbanizar del municipio.

Posteriormente, la modificación referida incluyó un sector industrial en un solo área de reparto con aprovechamiento tipo de 0.62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dejando fuera el SAUUT convertido en UE-10 y manteniendo los SG-1 y SG-2 adscritos al SAURB.

En el documento base, apartado 1.2 "Justificación de la propuesta" de dio una descripción de los factores que han influido en el abandono de determinadas directrices de las NN.SS por la población del núcleo y de la tendencia de los habitantes del mismo hacia un tipo residencial en vivienda aislada, mercado que sólo en parte dotaba el SAURB.

En concordancia con lo anterior, la inclusión de un nuevo ámbito que de facilidades al mercado de suelo, que hoy presenta precios en alza debido a la escasez de desarrollo, no afecta frontalmente a las determinaciones de las vigentes NN.SS y ello por cuanto:





- 1) De los dos sectores declarados, el de usos industrial ~~no puede~~ absorber las necesidades de este tipo de mercado.
- 2) El SAURB con parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> no ha generado las expectativas esperadas por tender el mercado hacia viviendas más aisladas.
- 3) El nuevo sector para baja densidad (parcela mínima propuesta de 600 m<sup>2</sup>) dará oferta a un mercado con demanda cada día más intensa.
- 4) Permitirá activar la iniciativa para cierre del núcleo con el desarrollo del SAURB.

Con relación al suelo urbano, transcribimos aquí la justificación del anterior documento que entendemos suficiente como para demostrar que no impedirá el normal desarrollo de las mismas.

- La UE-1, UE3 y UE4 están situadas cercanas al cementerio de la localidad, por lo cual su demanda es prácticamente nula.
- La UE2 está siendo desarrollada por los propietarios.
- La UE5 pertenece al patrimonio de la Cooperativa el Aceite y en ella está instalada la planta de limpieza de ésta.
- La UE6, UE7 y UE8 están situadas colindantes con el arroyo de Peal de Becerro y es una zona fácilmente inundable por las avenidas de éste, como ya ha ocurrido en varias ocasiones, lo cual hace que su atractivo sea nulo.
- La UE9 está situada junto al polígono industrial de la ciudad y está ocupada por patios de viviendas a las cuales pertenece la mayor parte de su superficie, por lo que en caso de desarrollarse no habría prácticamente ninguna parcela con posibilidades de salir al mercado.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
**COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO**  
 Diligencia Para hacer constar que el presente expediente fue  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 20 JUN 2003  
**EL SECRETARIO DE LA C.P.O.U.**

Los suelos urbanos con normativa transitoria (tres destinados a residencial y una de vocación industrial) han ido, como se ha dicho, absorbiendo las necesidades del mercado del suelo en estos cinco años y, las ocupaciones realizadas han generado un progresivo incremento de los precios de mercado que requiere de una reconducción basada en la intervención de la Administración de dicho bien escaso.

Con relación al suelo no urbanizable las vigentes NN.SS habían previsto como zona de apoyo al Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, la

APROBADO DEFINITIVAMENTE

clasificación de un entorno en el borde sur de la ciudad preservado para acampadas y actividades de apoyo a zonas turísticas del Parque.

Tampoco esta expectativa ha tenido a la fecha apoyo alguno. Además, debe considerarse que el total delimitado ascendía a 148.000 m<sup>2</sup> y de ellos sólo 51.132 m<sup>2</sup> se incluyen dentro de la presente Modificación Puntual.

Por consiguiente, la influencia que sobre las posibles necesidades que en este sentido existan es mínima y en nada cambian los criterios positivos de la vigente ordenación.

Por último, debe traerse aquí alusión del aprovechamiento tipo dentro del área de reparto a la que se adscribe.

En el párrafo tercero del presente documento (apartado 3.3) se obtienen los datos relativos a la influencia sobre el área de reparto existente para el SAURB y los sistemas generales adscritos conforme a los puntos 2 y 3 del artículo 78 del T.R.L.S (Ley 1/1997 de 18 de junio).

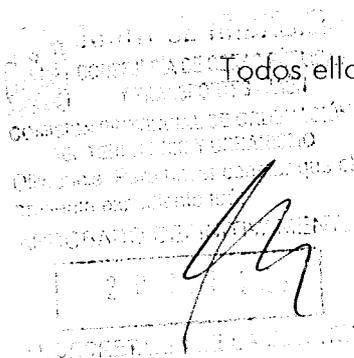
Adelantan aquí que, al no haberse desarrollado el sector programado en el área de reparto del suelo apto para urbanizar, lo más coherente es su inclusión en la misma, quedando pues englobado en el área de reparto del SAU ya aprobado en las Normas Subsidiarias. Área relativa a los suelos residenciales.

### **3.2. Planos de información y ordenación**

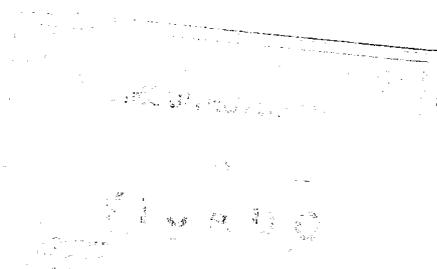
Para mejor claridad se han incluido planos basados en el proyecto de Normas Subsidiarias original.

En concreto se ha incluido:

- Plano nº 1: Información sobre el tratamiento del SAU
- Plano nº 2: Ordenación propuesta. Tratamiento del SAU
- Plano nº 3: Ordenación propuesta. Detalle del sector delimitado
- Plano nº 4: Ordenación propuesta. Detalle de la estructura general y orgánica en el ámbito modificado.



Los planos nº 1, 2, 3 y 4 figuran en el documento Planos del presente Anexo.



### 3.3. Definición del área de reparto

El sector residencial definido más el que ahora se incluye, constituyen una sola área de reparto.

#### Coeficientes de zona:

Partiendo de la unidad en el desarrollo característico de terciario se dieron los siguientes coeficientes de zona:

Terciario	....	1
Unifamiliar Baja Intensidad	....	1,50

COMISION INTERMUNICIPAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 DILIGENCIA que tiene por objeto constatar que el presente expediente ha sido  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE

Añadimos ahora un coeficiente para el tratamiento en muy baja intensidad que, debido a las buenas condiciones de mercado y las apetencias que ponderan el del SAURB nos hacen establecerlo en:

20/11/2008

$$Z_{SAURMB} = 1.75$$

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Fdo. Francisco Díaz Pérez Al sector que se incorpora se le da una edificabilidad de 0.402 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con ello el cuadro de obtención del aprovechamiento tipo queda así:

#### Cálculo del aprovechamiento tipo del Suelo Apto para Urbanizar:

El cálculo del aprovechamiento tipo para todo el SAU incluidos los terrenos destinados a Sistemas Generales es del 0.704763 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y su cálculo responde a este cuadro:

CONCEPTO	SAURB	SAURMB	SISTEMAS GENERALES		TOTAL
			SG1	SG2	
Superficie	46.290 m <sup>2</sup>	131.065 m <sup>2</sup>	9.050 m <sup>2</sup>	8.700 m <sup>2</sup>	195.105
Edificabilidad	0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.4027 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	-
Zona	Z-1	Z-2	Adscrito a Z-1/Z-2	Adscrito a Z-1/Z-2	-
Coef. Zona	1.5	1.75	-	-	-
Aprov. Total A = sup x Ed x C. zona	45.133	92.369	-	-	137.498
Aprov. Tipo	A = A.T / S = 0.7047				0.7047

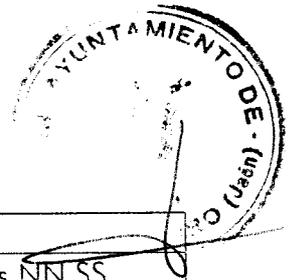
El presente cuadro, correspondiente al área de reparto y que sustituye al de las NN.SS vigentes demuestra el aprovechamiento tipo adaptado a la Modificación.

Los sistemas generales 1 y 2 quedan adscritos al sector SAURB y SAURMB, mientras se mantienen las previsiones del sector SAUT que mantiene adscritos los SG3 y SG4.

31 FEB. 2009  
 23700







b) SAURB	
Plazo de adquisición del derecho a Urbanizar	5 años desde la aprobación de las NN.SS
Plazo de adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico	2 años desde la aprobación del Planeamiento preciso
Plazo de adquisición del derecho a Edificar	3 años desde la adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico
Plazo de adquisición del derecho a la Edificación	El que se especifique en el acto de concesión de la licencia (en su defecto 2 años desde la notificación del acto de otorgamiento)

c) SAURMB (suelo apto para urbanizar muy baja densidad)	
Plazo de adquisición del derecho a Urbanizar	2 años desde la aprobación de la Modificación de las NN.SS
Plazo de adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico	2 años desde la aprobación del Planeamiento preciso
Plazo de adquisición del derecho a Edificar	2 años desde la adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico
Plazo de adquisición del derecho a la Edificación	El que se especifique en el acto de concesión de la licencia (en su defecto 2 años desde la notificación del acto de otorgamiento)

#### 4. DOCUMENTOS

Consta el presente Anexo de los siguientes documentos:

Documento nº 1: Memoria  
Anexo Único

Documento nº 2: Planos

- Plano nº 1: Información sobre el tratamiento del SAU
- Plano nº 2: Ordenación propuesta. Tratamiento del SAU
- Plano nº 3: Ordenación propuesta. Detalle del sector delimitado
- Plano nº 4: Ordenación propuesta. Detalle de la estructura general y orgánica en el ámbito modificado.

**JUNTA DE REGIDORES**  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente ha sido  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
20 MAR 2002  
EL SECRETARIO DE LA C.F.U.U.

**COLEGIO**  
22 NOV 2002  
SECRETARIO



*[Handwritten signature]*



JUNTA DE TERRITORIOS  
COMUNITARIOS DE DESARROLLO  
Y AUTOSUSTENTABLES

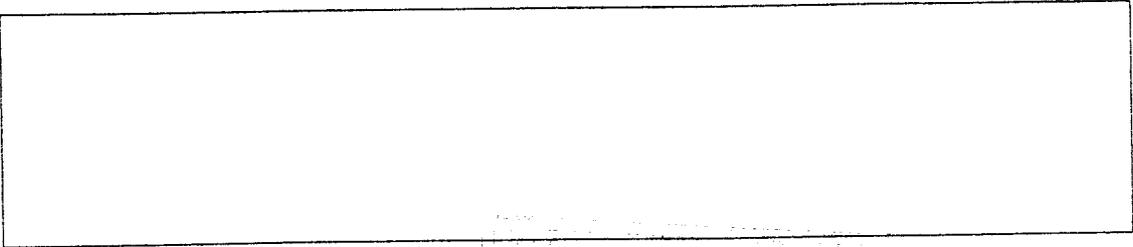
COMISION PROPIETARIA DE REGULACION  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Diligencia Para hacer constar que el  
presente expediente fue

APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA C.P.C.U.



SECRETARIA DE LA C.P.C.U.  
CALLE 100 N. AV. 100 N. 100 N. 100 N.  
20 MAR 2003

Act. 150

0562

0562

953233407

6 FEB 2002

Sr. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE REAL DE BELTRÁN

LEUGA

En el supuesto de poder tramitar el expediente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de este municipio promovida por su Ayuntamiento, relativa a la Reclasificación de suelo delimitación de sector apto para urbanizar en el sitio del "Chaparral", sin perjuicio de otras consideraciones sobre el fondo del asunto que se recojan en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es necesario que nos remitan la siguiente documentación:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 12 de marzo de 2002.
- UN ejemplar del documento de Estudio de Impacto Ambiental
- Del Documento de Modificación:
  - La Memoria ha de contener la incidencia que la Modificación propuesta tiene sobre la ordenación actual y sobre las determinaciones de la NN.SS., sobre todo en lo que se refiere al suelo apto para urbanizar del mismo uso, sector SAUR.B y los Sistemas Generales adscritos.
  - Planos de Información y de Ordenación que contengan la leyenda correspondiente que permita una adecuada lectura de los mismos.
  - Definición del Área de Reparto a que corresponda el nuevo sector, fijando el correspondiente Aprovechamiento Tipo en función de la proyección demográfica y características del desarrollo previsible, conforme a los puntos 2 y 3 del artículo 78 del TRLS- Ley 1/1997 de 18 de junio).
  - Orden de prioridades para el desarrollo del sector respecto a los ya delimitados, con fijación de los plazos para su ejecución ( punto 1) del artículo 78 del TRLS-Ley 1/1997 de 18 de junio).

Mediante el presente escrito se suspende el plazo previsto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, declarado vigente como derecho propio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de junio (artículo nº 73 de 26 de junio).


 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (C.O.P.U.)  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 de Andalucía  
 para hacer constar que el presente expediente fue  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
**20 MAR 2003**  
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.U.

EL DELEGADO PROVINCIAL  
 Fdo: Manuel Fernández Rascón  
