

10-196/06  
302

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento de Peal de Becerro, en sesiones de fecha 24.02.06 y 25.09.06, aprobó inicial y definitivamente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 21 de Diciembre de 2006  
EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*

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

MODIFICACIÓN DE LAS ALTURAS PERMITIDAS EN LA AVENIDA ANTONIO MACHADO  
NORMALIZACIÓN ORDENANZA nº 4, RESIDENCIAL EXTENSIVA.  
UNIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 Y Nº 7.

 **JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
Y TRANSPORTES - JAÉN

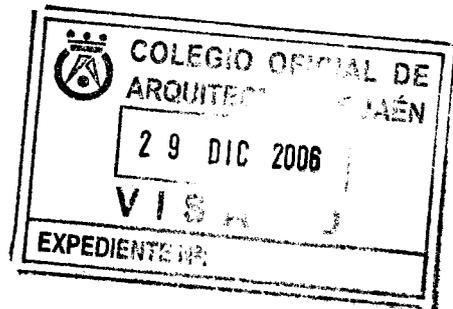
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el  
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

**17 ABR 2007**

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



ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA	3
1.1. Antecedentes	3
1.2. Planeamiento Vigente. Normativa urbanística de aplicación	3
1.3. Documentación cartográfica	3
1.4. Relación de las modificaciones previstas	4
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
2.1. Datos Urbanísticos actuales	5
2.2. Características de los terrenos en los que se localizan las modificaciones del planeamiento	6
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	7
3.1. Fines y objetivos de la modificación	7
ACTUACIÓN Nº 1, modificación de las alturas permitidas en la Avda. Antonio Machado	7
ACTUACIÓN Nº 2, normalización ordenanza nº 4, residencial extensiva	8
ACTUACIÓN Nº 3, unión de la unidad de ejecución nº 6 y nº 7	9
4. PLANOS	10
Plano 1, Zonificación	
Plano 2, Alineaciones Avenida Antonio Machado, estado actual – estado reformado	
Plano 3, Callejero	

*ANEXO I. Corrección Plano 2*

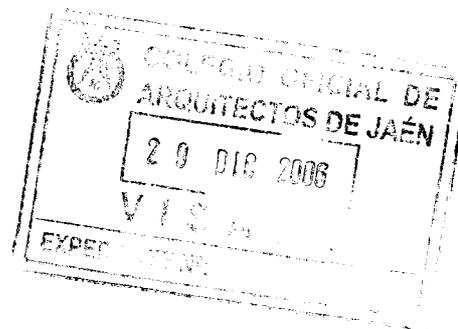
*ANEXO II. Justificación Actuación n:1 (Cumplimiento Resolución C.P.O.T.U. 9/01/2007)*

 **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 fué:  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
  
**EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.**

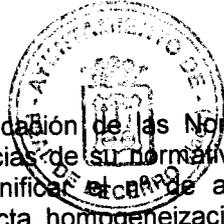
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 24.02.06 y 27.09.06, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente el presente documento. En Peal de Becerro a 29 de Diciembre de 2006,  
 EL SECRETARIO



*(Handwritten signature)*



24.02.06 y 27.09.06  
 Ayuntamiento de Peal de Becerro  
 29 de D. de 2006  
 EL SECRETARIO



# 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

## 1.1. ANTECEDENTES.

El Excmo. Ayuntamiento de Peal de Becerro solicita la Modificación de las Normas Subsidiarias de la localidad, con la finalidad de corregir algunas de las discordancias de su normativa, en su intento de dar coherencia y continuidad a su planeamiento. Se pretende unificar el campo de alturas permitidas a las edificaciones en la Avenida Antonio Machado, para la correcta homogeneización de las edificaciones construidas, también se pretende normalizar la ordenanza nº 4 en dos áreas del territorio y unir la unión de ejecución nº 6 y nº 7 en una sola unidad de ejecución

## 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, 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).

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 de nuestra comunidad está constituida:

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

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

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 23 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.

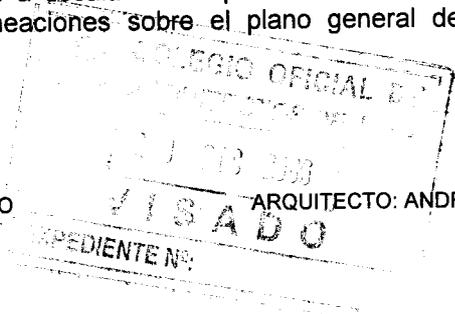
El presente documento de Modificación de Normas Subsidiarias, varía y adecua algunas determinaciones de las Normas Subsidiarias. En base a estas circunstancias se redacta una Modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Peal de Becerro de conformidad con lo establecido en el art. 38 de LOUA.

## 1.3. DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA.

La base cartográfica en soporte gráfico de la presente Modificación, es la planimetría de las actuales Normas Subsidiarias. Sobre ésta han sido representadas las modificaciones objeto de este documento. El presente expediente fue:

Se añade a la documentación cartográfica existente en el municipio, plano detallado de las nuevas alineaciones de la Avenida Antonio Machado a escala 1:500 para la correcta definición de las mismas, dada la imposibilidad de definir dichas alineaciones sobre el plano general de usos pormenorizados existente a escala 1:2000.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
 Y TRANSPORTES JAÉN  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
 URBANÍSTICA DE JAÉN  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.



1.4. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PREVISTAS.

Modificación de las alturas permitidas en la Avenida Antonio Machado.  
Normalización ordenanza nº 4, residencial extensiva.  
Unión de la unidad de ejecución nº 6 y nº 7.

COMUNICACIÓN PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 24.02.06 y 20.09.06, aprobó inicial y definitivamente respectivamente este documento. El Pleno de Peal de Becerro a 29 de Diciembre de 2006.

EL SECRETARIO



 **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 fué:  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  

17 ABR 2007
-------------

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





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 fué:

APROBADO FORMALMENTE

17 ABR 2007

DECLARACIÓN PARA HACER CONSTAR: Que en  
Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha  
24.02.06 y 25.09.06, aprobó inicial  
mente para la respectiva modificación de este documento.  
El Ayuntamiento a 29 de Dec de 2006,

EL SECRETARIO



## 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 2.1. DATOS URBANÍSTICOS DE UACES.T.U.

#### 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<sup>2</sup>, 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, es escarpado y prácticamente virgen.

Los relieves más importantes se encuentran en el enclave oriental, donde destacan los vértices Gilillo (1847 m.), Calar de Juana (1841 m.), Cerro del Enjambre (1347 m.) y Peña de Quesada (1329 m.). 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 m.). 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 14736 km<sup>2</sup> y su población de derecho, según datos del año 1996 era de 5147 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 viviendas 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.

En la distribución de la población activa y por sectores económicos, se aprecia el fuerte peso que significa la agricultura para los empleos del 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 un 26,48% y la 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 un valor a promover el que presenta la industria y la construcción, con un 15,32%.

De esta manera, las modificaciones van dirigidas a la renovación de las viviendas sitas en la Avenida Antonio Machado (anteriores a la Guerra Civil) y a la oportuna transformación del tejido urbano de uso industrial situado dentro de un sector de marcado carácter residencial.

**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 estratigráfica 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, frecuente en los alrededores de Peal de Becerro. La potencia que presentan es muy variable y la edad que se le atribuye es Pleistoceno.

En las 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.

**Geotecnia:**

Dada la ubicación de los terrenos y la tipología constructiva a desarrollar (vivienda plurifamiliar), se recomienda, previo a la realización de cualquier construcción o infraestructura, 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 sulfuresistente en todos los elementos estructurales en contacto con el terreno.

**JUNTA DE ANBALUCIA**  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
 Y TRANSPORTES - JAÉN  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 Diligencia Para hacer constar que el  
 presente expediente fué:  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 17 ABR 2007  
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

... PARA HACER CONSTAR: Que el  
 ... Plano, en cuantía de fecha  
 24.02.06 / 21.09.06 aprobó inicial  
 ... de este documento.  
 ... de 19 de Dore de 2006.  
 EL SECRETARIO



...  
 ...  
 29 DIC 2006  
 ...  
 EXPEDIENTE Nº