

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 8 de mayo de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 22 de diciembre de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la «Delimitación de S.U. para polígono industrial y 6 modificaciones más» de Peal de Becerro (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 22 de diciembre de 2004 que aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la «Delimitación de S.U. para polígono industrial y 6 modificaciones más» de Peal de Becerro (Jaén) a reserva de la simple subsanación que se cita en el fundamento de derecho cuarto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 499, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- Resolución de 22 de diciembre de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la «Delimitación de S.U. para polígono industrial y 6 modificaciones más» de Peal de Becerro (Anexo I).
- Resolución de 7 de mayo 2024, del Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias del instrumento aprobado (Anexo II).
- Las normas urbanísticas del citado instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA POLÍGONO INDUSTRIAL Y OTRAS MODIFICACIONES)
EXPTE. NÚM. 10-211/04.

«Examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Peal de Becerro (Delimitación de suelo urbano para polígono industrial y otras modificaciones), formulado y promovido de oficio por su Ayuntamiento y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las

00301599

competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

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

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Peal de Becerro, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, se formuló una alegación, informada y desestimada por no ser objeto de la presente modificación, al quedar fuera del ámbito de la misma, según consta en el expediente, por lo que el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 26.10.04, elevando el expediente una vez diligenciado por la Secretaria de la Corporación, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. En el presente expediente se propone la alteración de diversos elementos del vigente planeamiento general, que cabe sistematizarlo de la forma siguiente:

1. Delimitación de suelo urbanizable para la localización del polígono agrícola. Reclasificación de unos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, con una extensión de 505.343,79 m², para que tengan la consideración de Suelo Urbanizable. Se crea un sector de 31,601,00 m² y el resto de los terrenos integrarán el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Especial protección del suelo adyacente a la ermita: Se establecen dos ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección; el primero de una extensión de 25.419,00 m², se trata de un Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística. Por otra parte, la vía pecuaria denominada Cordel de Úbeda, con una extensión de 14.079,50 m² correspondientes a una anchura de 37,61 m medidos desde el eje de la vía, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

3. Ampliación del límite del suelo urbano: Delimitación de la UE12, UE11 y cambio de delimitación de la UE1: La actuación implica la ordenación del borde norte, desde la zona residencial «El Arpa» hasta el cementerio. La zona tiene una extensión total de 70,065,10 m². En la ordenación de este sector de suelo urbano no consolidado se han tenido en cuenta las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

4. Nueva delimitación de la UE- 6: La unidad está limitada por el arroyo, los terrenos próximos al cauce pasan a tener la clasificación de Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

5. Delimitación de la UE-13 en el polígono industrial «Los Propios»: Se trata de una superficie de 7.854,28 m², limitando con la antigua C-328. El planeamiento general ya establece su ordenación pormenorizada, incluyendo viales, zonas de espacios libres y equipamiento deportivo local, por lo que la actuación consiste en delimitar la unidad de ejecución, siendo el sistema de actuación elegido el de cooperación.

6. Modificación de la Ordenanza de aplicación para el margen norte de la Avenida de Andalucía: Las manzanas ubicadas en la margen norte de la Avenida de Andalucía quedan fuera de la zonificación para la zona de expansión y la residencial extensiva, aunque aparecen marcadas en el plano de usos pormenorizados como afectadas por

00301599

la ordenanza de zona de expansión. Sin embargo las edificaciones de estas manzanas mantienen las condiciones de la zona residencial extensiva.

7. Interpretación de aspectos concretos de las Ordenanzas de Edificación:

- Condiciones urbanísticas para viviendas de protección oficial en la ordenanza NT4: Se permitirá para promociones de protección oficial, viviendas en parcelas y longitudes de fachada inferiores a las mínimas establecidas para esta ordenanza, siempre que respeten las condiciones de edificabilidad y se cumplan la Normas de Diseño y Edificación.

- Condiciones sobre retranqueos de las edificaciones: en el caso de la ordenanza NT4, se incluyen nuevas definiciones en el apartado 1.3 "Definiciones" del Capítulo I "Normas Generales" y se redefinen otras. Como punto 4 del art. 3.5.2.1 "Finalidad y aplicación de las Normas Generales de Edificación"; se establecen las condiciones generales sobre retranqueos. También se determina una nueva regulación de los retranqueos permitidos para cada una de las Ordenanzas Particulares de Edificación.

8. Delimitación del suelo urbano no consolidado y consolidado: Se delimita suelo urbano no consolidado en virtud de lo establecido en la disposición transitoria primera de la LOUA.

Segundo. En cuanto a la justificación de cada una de las alteraciones señaladas, se hace de forma ordenada la siguiente precisión:

1. Delimitación de suelo urbanizable para la localización del polígono agrícola: El municipio no cuenta con suelo con la calificación adecuada para localizar actividades agroalimentarias y/o relacionadas con explotaciones agrícolas, por eso es necesario el terreno para la localización de un polígono agrícola.

2. Especial protección del suelo adyacente a la ermita: El situado junto a la ermita, se pretende preservar del desarrollo urbano dada la proximidad del suelo urbanizable delimitado para la ubicación del polígono agrícola y la vía pecuaria denominada Cordel de Úbeda, que se protege al tratarse de terrenos con la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres.

3. Ampliación del límite del suelo urbano: Delimitación de la UE12, UE11 y cambio de delimitación de la UE1: Con la actuación se pretende ordenar el borde norte del núcleo urbano, poniendo fin al crecimiento urbano en esta dirección debido a la proximidad de la carretera A-319 y su ámbito de protección, así como del cementerio. Cerrar la trama urbana mediante una franja de espacio libre, aprovechar los terrenos junto al cementerio para situar de forma permanente la plaza de toros, dotar de las plazas de aparcamiento necesarias para el uso recreativo y lúdico de la zona y completar la trama urbana desde la actual UE1 hasta el cementerio.

4. Nueva delimitación de la UE6: Los terrenos próximos al cauce se destinan a huertas, siendo la intención de los propietarios de continuar con su explotación agrícola.

5. Delimitación de la UE13 en el polígono industrial «Los Propios»: El desarrollo no ha sido posible al no existir acuerdo entre los propietarios, se pretende conseguir con la actuación el desarrollo de la zona a través de la iniciativa pública, iniciando el proceso urbanizador.

6. Modificación de la ordenanza de aplicación para el margen norte de la Avenida de Andalucía: Las edificaciones existentes y demandadas por la población para estas manzanas mantienen las condiciones edificatorias establecidas para zona residencial extensiva, considerando adecuado mantener las mismas condiciones a ambos lados de la Avenida de Andalucía consiguiendo una lectura homogénea.

7. Interpretación de aspectos concretos de las Ordenanzas de Edificación:

Condiciones urbanísticas para viviendas de protección oficial en la ordenanza NT4: Se justifica debido al fin de regularizar las actuaciones ya ejecutadas, por las Administraciones Públicas o iniciativa privada, y facilitar la edificación de otras nuevas.

Condiciones sobre retranqueos de las edificaciones: Se pretende la aclaración y adecuada interpretación de las condiciones que impone las NN.SS.

8. Delimitación del suelo urbano no consolidado y consolidado: Se delimita suelo urbano consolidado y no consolidado como adaptación a la LOUA.

Tercero. Consta en el expediente el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (a través de la declaración de impacto ambiental); Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca y Delegación Provincial de la Consejería de Salud.

Cuarto. La propuesta esta justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1a de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida. El contenido documental es adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA. Par lo tanto, las modificaciones están justificadas, y conformes con los criterios establecidos en la LOUA. Sin embargo, en la modificación núm. 1 se observa lo siguiente:

- Modificación 1: Delimitación de suelo urbanizable para la localización del polígono agrícola.

En cuanto a las reservas para dotaciones, según la LOUA, art. 17.1.2a.b), en suelo con uso característico industrial o terciario:

- Entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, es decir, entre 4.424,14 m² y 6.320,20 m².
- Se destinaran como mínimo a parques y jardines el 10% de la superficie del sector, es decir, 3.160,10 m².
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público cada 100 m² de techo edificable.

En la propuesta la reserva de parques y jardines es de 442,41 m², lo que supone un 1,44% de la superficie del sector.

Por lo tanto, se deberá recoger en la modificación 1 referente a la Delimitación de suelo urbanizable para la localización del polígono agrícola, la superficie de parques y jardines correspondiente a los estándares establecidos en la LOUA, según lo manifestado anteriormente.

Asimismo, en la formulación del Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta entre otros informes sectoriales, la autorización del órgano interesado de la carretera afectada por esta nueva clasificación de suelo.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por tratarse de una innovación de carácter estructural en su conjunto, al afectar a la clasificación de suelo y suelo de especial protección entre otros elementos, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, precede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Peal de Becerro (Delimitación de suelo urbano para polígono industrial y otras modificaciones), incoado y promovido por su Ayuntamiento, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el fundamento de derecho cuarto, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas en

la superficie de parques y jardines correspondiente a los estándares establecidos en la LOUA, según lo manifestado anteriormente.

2.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, o al de su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

Jaén, 28 de diciembre de 2004

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN JAÉN, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER A LA PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA POLÍGONO INDUSTRIAL Y SEIS MODIFICACIONES MÁS DE PEAL DE BECERRO (JAÉN)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de diciembre de 2004, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de determinadas deficiencias, el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la «Delimitación de S.U. para polígono industrial y 6 modificaciones más» (Expte. 10-211/04) del término municipal de Peal de Becerro, de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo, de 22 de abril de 2024, en el que se expresa que «Se ha verificado que se ha incluido dicha superficie de parques y jardines correspondiente a los estándares establecidos en la LOUA»,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de diciembre de 2004, relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la «Delimitación de S.U. para polígono industrial y 6 modificaciones más» de Peal de Becerro (Jaén).

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, a fecha de la firma electrónica. El Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

00301599

ANEXO III**NORMAS URBANÍSTICAS****3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.****3.1. FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**

A continuación se exponen los fines y objetivos de las distintas actuaciones contempladas en el presente documento y que suponen la Modificación de las actuales NN.SS. de Peal de Becerro. El orden numérico utilizado será el mismo al que se haga referencia en el resto del documento para identificar cada actuación.

ACTUACIÓN NÚM. 1: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE PARA LOCALIZACIÓN DE POLÍGONO AGRÍCOLA

Contempla la reclasificación de unos terrenos para que tengan la consideración de suelo urbanizable. Se trata de una extensión aproximada de 505.343,79 m², que según el planeamiento vigente están clasificados como suelo no urbanizable sin ningún tipo de protección especial. Se propone su reclasificación distinguiendo un primer ámbito como suelo urbanizable sectorizado (S.U.S.), teniendo la consideración de suelo urbanizable no sectorizado (S.U.N.S.) los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, de conformidad con el art. 47 de la LOUA.

El municipio no cuenta con suelo con la calificación adecuada para localizar determinadas actividades agroalimentarias y/o relacionadas con explotaciones agrícolas (cooperativas, almazaras, almacenes agrícolas...), que incluso se encuentran actualmente ubicadas en zonas residenciales del núcleo urbano, y que teniendo intenciones de trasladarse no encuentran localizaciones adecuadas para ello fuera del suelo no urbanizable. Ello hace necesario la clasificación de este suelo para la localización de un polígono agrícola, integrado por los terrenos que consideramos más idóneos para ubicar el uso proyectado.

De esta manera se sectoriza parte de este suelo urbanizable, señalándose un sector de unos 31.601,00 m² del que se prevé su desarrollo inmediato mediante la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación. El resto de los terrenos adscritos a esta clase de suelo (sobre 473.742,79 m²), integrarán el suelo urbanizable no sectorizado, quedando clasificados en esta categoría de suelo en base a las características naturales y estructurales del municipio que permitirán desarrollar en ellos los usos para los que se reservan estos terrenos, según las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible, tal y como establece el art. 47.c) de la LOUA.

Por tanto, la clasificación de suelo urbanizable, en sus categorías de sectorizado y de no sectorizado, que, con esta innovación del planeamiento municipal de Peal de Becerro, reciben estos terrenos, se realiza con las siguientes intenciones:

- Contar con suelo clasificado y calificado adecuadamente, donde localizar actividades agrícolas no compatibles con el uso residencial.
- Posibilitar el desarrollo progresivo de los terrenos en función de la evolución de la demanda, tanto para su desarrollo inmediato como para el previsible a largo plazo.
- Facilitar la retirada de las almazaras del interior del núcleo urbano, ofertando una ubicación alternativa con servicios e infraestructuras adecuados.
- Aprovechar su localización junto a la A-315 en la margen contraria a la ubicación del casco urbano, de forma que se facilita su acceso a la vez que se evita el paso de maquinaria y tráfico pesado por el interior del núcleo.
- Controlar la edificación de construcciones agrarias en suelo no urbanizable que no guarden una clara relación funcional y de proporcionalidad con la finca en la que se localizan y que por tanto, no se ajusten a las determinaciones de las edificaciones permitidas por la LOUA en este tipo de suelo.

Los terrenos objeto de reclasificación forman una unidad discontinua al oeste del casco urbano de Peal de Becerro. Esta discontinuidad esta provocada por el cordel de Úbeda, vía pecuaria que divide estos terrenos transversalmente, marcando un ámbito de suelo no urbanizable de especial protección correspondiente a la anchura de la vía. La carretera autonómica A-315 constituye su límite natural por el este, lindando ya con el suelo urbano. Por el resto de sus vientos limita con suelo no urbanizable. Cuentan con una topografía moderadamente suave, estando los terrenos cruzados transversalmente, al norte por el camino de los Cambalones, y al sur por el camino de Jódar, además del ya mencionado cordel de Úbeda que lo hace a la altura de la C-328, carretera a Hornos de Peal.

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado será el previsto en el art. 53 de la LOUA, que establece que, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en ellos sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, además, en suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se delimita un único sector en el suelo urbanizable sectorizado, al que denominamos Sector 1.

El aprovechamiento medio del área de reparto que constituye este suelo urbanizable sectorizado se determinará mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, conforme al apartado a) del art. 60 de la LOUA, es decir, dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que forma el área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, entre la superficie total de dicha área, y deberá calcularse en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, sin superar por ningún motivo el coeficiente de $1 \text{ m}^2\text{tuc}/\text{m}^2\text{s}$ establecido en esta innovación de planeamiento conforme al art. 17.1.1.^a de la LOUA.

El acceso se planea por el camino de Jódar que actualmente cruza a nivel la carretera de Quesada, A-315, proyectando su transformación en un paso subterráneo, resolviendo así la conexión en un punto próximo a la zona que se pretende desarrollar de forma más inmediata, además de eliminar el punto conflictivo que constituye el actual paso a nivel. Este acceso deberá resolverse específicamente en el Plan Parcial de Ordenación y en correspondiente proyecto de urbanización, contando con informe y autorización del organismo titular de la carretera. Desde el camino de Jódar saldrá la vía de servicio, paralela a la A-315, hasta llegar al Sector 1.

El abastecimiento de agua se prevé desde la red municipal, que desde el polígono industrial, situado en la margen contraria de la carretera, se prolongaría por la vía de acceso hasta este sector.

La red de saneamiento municipal discurre por el propio Sector 1, paralela a la carretera A-315, por lo que la conexión a la misma desde el sector es inmediata con el emisario general hasta la depuradora municipal.

Con relación al suministro eléctrico, existe una línea de media tensión aérea en este sector, por lo que la acometida se hará desde ésta hasta un centro de transformación de nueva ubicación.

El desarrollo de este sector se hará mediante la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación del presente documento, que deberá tener en cuenta los siguientes requerimientos y condiciones exigibles para su transformación en suelo urbanizable ordenado:

Sector 1 (S.U.S.1):

Superficie: 31.601,00 m² aproximadamente.

Aprovech. medio: $1 \text{ m}^2\text{tuc}/\text{m}^2\text{s}$.

Usos:**Uso característico:**

- Industrias agroalimentarias y actividades relacionadas con las explotaciones agrícolas.

Usos complementarios:

- Deportivo.
- Zonas verdes.

Usos compatibles condicionados:

- Terciarios.
- Residencial público comunitario (temporeros agrícolas).

Usos prohibidos:

- Resto de usos industriales.
- Ganaderos.
- Cualquier uso residencial diferente del compatible.

Dotaciones (conforme al art. 17.2.ªb) de la LOUA):

Superficie dotacional total (incluido parques y jardines): 4.424,14 m² (14% Sup. sector).

Parques y jardines: 3.160,10 m² (10% Sup. sector).

Aparcamientos: Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Se preverá la ubicación de estas dotaciones de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social del municipio.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El resto del suelo delimitado como urbanizable tiene la consideración de no sectorizado, con una superficie aproximada de 473.742,79 m², por lo que se precisará un Plan de Sectorización que haga posible el cambio de categoría de estos terrenos a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el planeamiento general y complementando la ordenación establecida por éste.

El plan de sectorización deberá delimitar los sectores necesarios en función de la justificación expresa que haga sobre los procesos de ocupación de suelo y su previsible evolución a medio plazo. Los distintos sectores se irán desarrollando mediante sucesivos planes parciales que, en todo caso, se referirán como mínimo, a superficies de 3 ha, pudiendo desarrollarse superficies mayores que coincidan al menos con uno de los sectores delimitados. Así mismo, en la formulación del Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta entre otros informes sectoriales, la autorización del órgano interesado de la carretera afectada por esta nueva clasificación de suelo.

ACTUACIÓN NÚM. 2: DELIMITACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Se establecen dos nuevos ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección, el primero aledaño a la ermita y el segundo, mencionado anteriormente, el correspondiente al cordel de Úbeda.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Se trata de dotar de una especial protección al suelo adyacente a la ermita, con la finalidad de preservarlo del desarrollo urbano dada la proximidad del suelo urbanizable delimitado para la ubicación del polígono agrícola.

Se trata de una extensión de terreno de unos 25.419,00 m² de forma aproximadamente triangular, delimitada por los caminos de acceso a la ermita, al noroeste por el que parte desde la C-328, al sur por el camino que enlaza con el camino de Jódar y al nordeste con el suelo urbanizable no sectorizado.

00301599

Conforme al art. 46.2.b) de la LOUA, se trata de un suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, por razón del criterio establecido en el apartado h) del art. 46.1, es decir, por ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de los equipamientos públicos o de interés público.

En los terrenos en los que recae este tipo de protección, sólo se permitirán construcciones destinadas a usos dotacionales vinculados con las actividades realizadas con relación a la ermita. Se permitirán segregaciones e instalaciones compatibles con el régimen de protección. Cuando deban discurrir por ellos infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Recibe esta especial protección el suelo correspondiente a la vía pecuaria denominada Cordel de Úbeda, que parte desde el oeste del núcleo urbano y atraviesa los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, con una extensión aproximada de 14.079,50 m², correspondientes a una anchura de 37,61 m medidos a eje de la vía.

Se establece esta categoría conforme al art. 46.2.a) de la LOUA, es decir, como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, al tratarse de terrenos que tienen la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, siendo necesaria la preservación de sus características.

En los terrenos en los que recae este tipo de protección, no se permitirá ningún tipo de construcción, salvo los que expresamente sean autorizados por el órgano rector de la vía pecuaria (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).

ACTUACIÓN NÚM. 3: ORDENACIÓN DEL BORDE NORTE DEL NÚCLEO URBANO: DESDE EL RESIDENCIAL «EL ARPA» HASTA EL CEMENTERIO

Esta actuación implica la Ordenación del borde norte del municipio, desde la zona residencial «El Arpa» (Polígono residencial Pablo Iglesias) hasta el cementerio.

La zona que se ordena tiene una extensión total aproximada de 70.064,88 m² en dicha superficie distinguimos dos áreas diferenciadas: la primera es una franja de terreno que se extiende desde la zona de equipamientos existente en la calle Pablo Ruiz Picasso, hasta el camino de la Nava, delimitada longitudinalmente desde la calle José Pérez Cabezas hacia el norte; la segunda área cierra el borde norte del núcleo urbano desde el camino de la Nava hasta el cementerio municipal, abarcando hacia el este hasta la avenida Juan Carlos I, y hacia el sur hasta el final de la trama urbana existente, por lo que incluye los terrenos que forman parte de la actual UE1.

Estos terrenos están clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales como suelo no urbanizable, a excepción de los que corresponden a la ya mencionada UE1, clasificados como suelo urbano. Con esta innovación del planeamiento se reclasifican los primeros, pasando a ser suelo urbano no consolidado, detallando su ordenación, al igual que los segundos (UE1) que, en virtud del apartado 1.1.ªa) de la disposición transitoria primera de la LOUA, tienen igualmente la consideración de suelo urbano no consolidado.

Los fines de esta actuación que conlleva la ordenación de estos terrenos con la clasificación de suelo urbano no consolidado, son los siguientes:

- Ordenar el borde norte del núcleo urbano, poniendo fin al crecimiento de la población en esta dirección, limitado, asimismo, por la proximidad de la carretera A-319 y su ámbito de protección, así como del cementerio.

- Cerrar la trama urbana mediante una franja de espacio libre, ordenada con arbolado, pavimentación y zonas ajardinadas, todo ello a modo de paseo perimetral, formalizando la perspectiva visual que constituye el frente de la población desde la carretera.

- Aprovechar los terrenos junto al cementerio para situar de forma permanente la plaza de toros, sustituyendo a la desmontable hasta ahora utilizada, en una ubicación próxima al parque, donde habitualmente se celebran las ferias y fiestas municipales.

- Dotar de las plazas de aparcamiento necesarias para el uso recreativo y lúdico de la zona, sirviendo asimismo para cubrir las plazas demandadas por el cementerio municipal.

- Completar la trama urbana desde la actual UE1 hasta el cementerio.

Diferenciamos dentro de este suelo urbano no consolidado dos áreas de características homogéneas, atendiendo a consideraciones de ubicación con respecto al resto del municipio, tipologías edificatorias y edificabilidades previstas para las mismas. Ello nos lleva a delimitar dos áreas de reparto que incluyan cada una las superficies susceptibles de tener el mismo aprovechamiento medio. Estas áreas de reparto se identifican con las dos que ya habíamos diferenciado al describir los terrenos objetos de esta actuación, y su aprovechamiento medio es el que se establece en el cuadro correspondiente que se adjunta en el apartado 3.2 de esta memoria de ordenación.

De igual manera, en toda la zona ordenada se distinguen cuatro ámbitos de gestión, uno de ellos destinado a sistemas generales y tres unidades de ejecución, sujetos a la tramitación de los correspondientes expedientes expropiatorios o reparcelatorios, según el sistema de gestión elegido y que queda determinado más adelante. Por tanto, y conforme al art. 55 de la LOUA, su régimen urbanístico será el del suelo urbanizable ordenado.

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ÁMBITOS DE GESTIÓN.

Toda la franja longitudinal comprendida entre la calle Pablo Ruiz Picasso y el Camino de la Nava se ordena mediante manzanas de borde con accesos a los futuros solares desde la calle José Pérez Cabezas.

La ordenación se inicia con la ubicación de un terreno destinado a equipamiento comunitario local, contiguo a los terrenos destinados al mismo uso ya previstos por el planeamiento general. A partir de aquí se deponen las manzanas destinadas a uso residencial, bordeadas al norte por un espacio libre, cuya urbanización deberá preverse con zonas pavimentadas, áreas ajardinadas y arbolado, a modo de paseo perimetral del núcleo urbano, formalizando la fachada norte de la ciudad, es decir, la visión de la misma desde la carretera A-319. Las manzanas de viviendas se van separando mediante zonas igualmente destinadas a espacios libres, que permiten el acceso al mencionado paseo y evitan una perspectiva continua, de excesiva longitud, de las viviendas.

En estos terrenos, correspondientes a la primera área de reparto, se delimitan dos unidades de ejecución, la UE 12 y la UE 11. La primera estará destinada a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por lo que el sistema de actuación elegido para su desarrollo será el de expropiación, mientras que la segunda se desarrollará mediante el sistema de compensación. Las superficies destinadas a los correspondientes usos son las especificadas en sus correspondientes fichas.

Los terrenos comprendidos entre el camino de la Nava, la Avda. Juan Carlos I y el cementerio, se reordenan, modificando el trazado de las calles previstas para la UE 1, lo que conlleva un cambio en la delimitación de esta unidad de ejecución. Con este cambio se pretende una mejor conexión con el trazado viario actual, haciendo más permeable esta zona. Se soluciona asimismo, la ubicación permanente de la plaza de toros, conectándola mediante un paseo con el parque, donde habitualmente se celebra la Feria Municipal, pudiendo utilizarse este paseo para usos relacionados con la misma durante el periodo de las fiestas.

La propia plaza de toros nos sirve como elemento de separación visual con el cementerio, límite norte del área que nos ocupa, además de contar con el colchón de

separación con el mismo que supone la playa de aparcamientos prevista, y que sirve para cubrir las plazas demandadas por los usos adyacentes, es decir, tanto para el cementerio como para la plaza de toros y las fiestas de la localidad. El carácter de estos equipamientos, al servicio de toda la comunidad de Peal de Becerro, nos llevan a su consideración como sistemas generales.

La franja verde prevista en las unidades de ejecución antes descritas, continúa hasta llegar al cementerio, formalizando el perímetro del borde norte y sirviendo como pantalla en la misma tapia del cementerio. El resto de los terrenos ordenados que no forman parte de los sistemas generales forman la segunda área de reparto prevista para el suelo urbano no consolidado, delimitando en ella una única unidad de ejecución que corresponde a la nueva delimitación de la UE 1, cuyas superficies y usos se reflejan en la correspondiente ficha.

La proximidad de las viviendas al cementerio imposibilita una futura ampliación del mismo, hecho perfectamente asumido y previsto por el Ayuntamiento, que no lo considera necesario ni siquiera a largo plazo, y que plantea como mejor alternativa un nuevo cementerio a la ampliación del existente. Esta decisión está basada en los estudios demográficos del municipio, en las previsiones futuras y en la capacidad del actual cementerio.

En la ordenación de este sector de suelo urbano no consolidado (S.G. «Plaza de toros», UE 1, UE 12 y UE 11), se han tenido en cuenta las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA, y que son, referidos a un uso característico residencial, los siguientes:

- La densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea.
- La edificabilidad no será superior a $1 \frac{\text{m}^2_{\text{techo}}}{\text{m}^2_{\text{suelo}}}$
- Las reservas para dotaciones estarán comprendidas como mínimo entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de suelo edificable de uso residencial, de los que entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.
- Las reservas para aparcamiento público serán entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

El cumplimiento de estos estándares se justifica en el cuadro que se adjunta en la página siguiente para tal fin, y cuya conclusión es la siguiente:

- Edificabilidad bruta residencial:	0,68 m ² _{techo} /m ² _{suelo}
- Densidad máxima de viviendas:	52,69 viv/ha
- Dotaciones totales:	59,59 m ² _{suelo} /100 m ² _{techo edif. residencial}
- Dotaciones parques y jardines:	28,01 m ² _{suelo} /100 m ² _{techo edif. residencial}
	18,93 % del suelo del sector
- Dotaciones aparcamientos:	0,82 plazas/100 m ² _{techo edif. residencial}

Cálculo justificativo del cumplimiento de los estándares para reservas de dotaciones en el suelo urbano no consolidado delimitado en la presente innovación del planeamiento de Peal de Becerro (S.G. «Plaza de Toros», UE 1, UE 12 y UE11).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							DOTACIONES	
							según art. 17 LOUA	
		S.G.	U.E.1	U.E.12	U.E.11	Total S.U.N.C.		
S. TOTAL	m ²	18.580,50	27.617,50	8.063,95	15.803,15	70.065,10		
S. RESIDENCIAL EXPANSIÓN	m ²		12.163,36			12.163,36		
S. RESIDENCIAL TOLERANCIA INDUSTRIAL	m ²		3.156,00			3.156,00		
S. RESIDENCIAL N.T.4.	m ²			4.188,91	7.337,12	11.526,03		
S. EQUIPAMIENTO	m ²	14.202,75	1.037,50	816,91		16.057,16		
S. ESPACIO LIBRE	m ²	1.324,33	4.064,10	2.128,36	5.743,35	13.260,14		
PARCELA MÍN. R. EXPANSIÓN	m ² suelo		70,00					
PARCELA MÍN. R. TOLERANCIA INDUSTRIAL	m ² suelo		300,00					
PARCELA MÍN. R. N.T.4.	m ² suelo			162,00	162,00			
EDIFICABILIDAD R. EXPANSIÓN	m ² techo/m ² suelo		2,40					
EDIFICABILIDAD R. TOLERANCIA INDUSTRIAL	m ² techo/m ² suelo		2,10					
EDIFICABILIDAD R. N.T.4.	m ² techo/m ² suelo			1,00	1,00			
TOTAL m² techo residencial	m ² techo residencial		35.819,66	4.188,91	7.337,12	47.345,69		
NÚM. MAX. VIV.	120 m ² viv plurif. 1/parcela viv unif		298	26	45	369		
EDIFICABILIDAD EQUIP.	m ² techo/m ² suelo		1,00	1,00				
TOTAL m² techo equipamiento			1.037,50	816,91		1.854,41		
TOTAL m² TECHO EDIFICABLE			36.857,16	5.005,82	7.337,12	49.200,10		
EDIF. BRUTA RESID.	m ² techo/m ² sector		1,30	0,52	0,46	0,68	< 1	1
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	viv / Ha		107,90	32,07	28,66	52,69	< 75	75
DOTACIONES TOTALES	m ² /100 m ² techo edificable		13,84	58,84	78,28	59,59	> 35	de 30 a 35
DOT. PARQUES Y JARDINES	m ² /100 m ² techo edificable		80,19	50,81	78,28	28,01	> 21	de 18 a 21
	% Suelo sector	7,13	14,72	26,39	36,34	18,93	> 10	10
PLAZAS DE APARCAMIENTO	plazas públicas	72	171	47	96	386		
DOTACIONES APARCAMIENTOS	plaza/100 m ² techo edificable		0,48	1,12	1,31	0,82		de 0,5 a 1



APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO CORRESPONDIENTES A ESTA ACTUACIÓN.

Tal y como ha quedado descrito en el apartado anterior y en conformidad con el art. 58 de la LOUA, se han delimitado en este sector de suelo urbano no consolidado dos áreas de reparto, la primera (denominada A.R.1), incluye dos unidades de ejecución: UE 12 y UE 11, siendo la segunda área de reparto (A.R.2) coincidente con la unidad de ejecución UE 1. Los sistemas generales incluidos en este sector de suelo urbano no consolidado, no es necesario adscribirlos ni incluirlos en ninguna de ellas, puesto que los terrenos son ya de titularidad municipal.

Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos en la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita materializar en sus terrenos, conforme a la definición que del mismo se hace en el art. 59.3 de la LOUA.

En las áreas de reparto definidas en este sector de suelo urbano no consolidado, se determinará el aprovechamiento medio conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 60 de nuestra ley autonómica de ordenación urbanística, es decir, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total de cada área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área.

El resultado de este cálculo se refleja en el cuadro correspondiente que se adjunta en el apartado 3.2 de esta memoria de ordenación, del que además se desprende el cumplimiento del art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable como legislación supletoria en virtud de la disposición transitoria novena de la LOUA, ya que las diferencias de aprovechamiento entre los sectores incluidos en un área de reparto, con relación al aprovechamiento del área, no son superiores al 15%.

ACTUACIÓN NÚM. 4: NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UE 6

Los terrenos que forman la actual UE 6, denominada unidad de ejecución de Maldalga I, están clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo urbano, pero en virtud del apartado 1.1.^a) de la disposición transitoria primera de la LOUA, tienen consideración de suelo urbano no consolidado.

Esta unidad de ejecución tiene en el arroyo su límite sur natural, quedando incluidos dentro de la delimitación actual de la misma, unos terrenos que aprovechan su proximidad a este cauce para destinarlos a huertas, sin ninguna vocación de convertirse en suelo urbano, siendo la intención de los propietarios continuar con su explotación agrícola.

Todo ello nos lleva a plantearnos la procedencia de la desclasificación de estos terrenos como suelo urbano, pasando a tener la clasificación de suelo no urbanizable de carácter natural o rural (art. 46.2.c) de la LOUA), por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Así, con esta actuación, se modifica el límite de esta unidad de ejecución, evitando el deber de llevar a cabo un desarrollo urbano considerado inconveniente e indeseado por los titulares de los terrenos, cuyo carácter de urbano les ocasiona perjuicios importantes.

Los terrenos que conforman esta unidad corresponden a la denominada área de reparto A.R.3, cuyo aprovechamiento medio se calcula y se refleja en el cuadro correspondiente que se adjunta en el apartado 3.2 de la memoria de ordenación.

Se adjunta en el apartado correspondiente la nueva ficha de esta unidad, que refleja las nuevas superficies de las áreas afectadas, manteniendo los objetivos, desarrollo, usos y características definidos en las actuales normas subsidiarias.

ACTUACIÓN NÚM. 5: DELIMITACIÓN DE LA UE 13

Los terrenos considerados como ampliación de zona industrial del polígono «Los Propios», destinados igualmente a uso industrial c) grado 3.º, están incluidos dentro del actual límite del suelo urbano y con consideración de suelo urbano no consolidado conforme a la LOUA.

Puesto que el desarrollo de los mismos no ha sido posible aún al no existir acuerdo entre los propietarios, y dada la necesidad de completar la trama viaria del polígono industrial, el ayuntamiento considera oportuno la delimitación de una unidad de ejecución para posibilitar su desarrollo de la forma más inmediata posible.

Por tanto, el objetivo de esta actuación es conseguir el desarrollo de la zona afectada a través de la iniciativa pública, iniciando el proceso urbanizador, paralizado en la actualidad por inactividad de los propietarios, completando la trama industrial. Es por ello que se delimita la UE 13, siendo el sistema de actuación elegido para desarrollar la actividad de ejecución el de cooperación.

Los terrenos que conforman esta unidad corresponden a la denominada área de reparto A.R.4, cuyo aprovechamiento medio se calcula y se refleja en el cuadro correspondiente que se adjunta en el apartado 3.2 de esta memoria.

Se trata de una superficie total de 7.854,28 m² aproximadamente, limitando con la antigua C-328. El planeamiento general de Peal de Becerro, constituido por sus vigentes Normas Subsidiarias, ya establece su ordenación pormenorizada, incluyendo los viales necesarios, zonas destinadas a espacios libres y equipamiento deportivo local, por lo que nuestra actuación sólo entra a delimitar la unidad de ejecución, cuyas superficies, condiciones de uso y condiciones edificatorias se transcriben a la ficha correspondiente a la unidad.

ACTUACIÓN NÚM. 6: CAMBIO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS 3.ª «ZONA DE EXPANSIÓN» Y 4.ª «ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA»

Las actuales normas subsidiarias de planeamiento municipal establecen las distintas ordenanzas de edificación y sus correspondientes ámbitos de aplicación.

La delimitación de la zona de expansión es la siguiente: «por el oeste carretera de Santo Tomé y Avda. de la Constitución; arroyo de Peal, por el sur; el camino de la Nava, al norte; y una franja situada entre la cooperativa de aceite Ntra. Sra. de la Encarnación y el Complejo Municipal de Ocio y Deporte, al este».

Para la zona residencial extensiva se establece: «Su desarrollo se produce especialmente en los márgenes sur de las carreteras de Cazorra y Quesada».

Según estas delimitaciones, las manzanas ubicadas en la margen norte de la Avda. de Andalucía (antigua carretera de Cazorra), desde la calle Villa Victoria, quedan fuera de ambas zonificaciones, aunque aparecen marcadas en el plano de usos pormenorizados de las normas, como afectadas por la ordenanza 3.ª «zona de expansión». Sin embargo, las edificaciones existentes y demandadas por la población para estas manzanas, mantienen las condiciones edificatorias establecidas por la ordenanza 4.ª «zona residencial extensiva», tanto por la tipología edificatoria, retranqueos, ocupación de parcela, edificabilidad, alturas de la edificación..., a pesar de ser éstas más restrictivas que las de la zona de expansión.

Por todo ello, se considera adecuado y conveniente mantener la mismas condiciones edificatorias a ambos lados de la Avda. de Andalucía, consiguiendo una lectura homogénea del ambiente urbano y de las características formales de esta vía desde la calle Villa Victoria, para lo cual, se modifica la ordenanza edificatoria de aplicación para las cuatro manzanas afectadas, quedando afectadas a partir de la aprobación de esta innovación del planeamiento, por la ordenanza 4.ª «zona residencial extensiva».

ACTUACIÓN NÚM. 7: INTERPRETACIÓN DE ASPECTOS CONCRETOS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**• CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LA ORDENANZA N.T. 4.**

En el polígono residencial Pablo Iglesias, conocido como residencial «El Arpa», afectado por la ordenanza de edificación denominada N.T.4, se encuentran ejecutadas diversas promociones de viviendas sometidas al régimen de protección oficial, tanto de promoción privada como pública. Estas actuaciones se refieren a la construcción de viviendas unifamiliares entre medianeras, sobre parcelas inferiores a la parcela mínima establecida para esta ordenanza de edificación y sin retranqueos a fachada como tónica general.

Se detecta en el municipio la necesidad de creación de nuevas promociones de viviendas sometidas a algún régimen de protección especial, además de la intención de llevarlas a cabo incluso mediante iniciativa privada.

Con el fin de regularizar las actuaciones ya ejecutadas, bien por las Administraciones Públicas, bien por iniciativa privada, y facilitar la edificación de otras nuevas, se permitirá para promociones de protección oficial (de iniciativa pública o privada), viviendas en parcelas y longitudes de fachada inferiores a las mínimas establecidas para esta ordenanza, siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) y que se cumplan las Normas de Diseño y Edificación promulgadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Esta modificación de las normas se justifica basándonos en:

- No superar una densidad de 75 viviendas por hectárea ni una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, conforme al art. 17.1.1.^a de la LOUA, según los siguientes datos:

Superficie total del polígono:	134.493,00 m ²
Superficie suelo viv. agrupada:	56.903,35 m ²
Superficie suelo viv. aislada:	6.505,20 m ²
Sup. techo viv. agrupada ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$):	56.903,35 m ² techo
Sup. techo viv. aislada ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$):	3.252,60 m ² techo
Total sup. edificable:	60.155,95 m ² techo
Edificabilidad bruta:	$0,447 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Núm. máximo viviendas para 75 viv/ha:	1.008 viviendas
Núm viv. según parcelación actual:	370 viviendas

- El mantenimiento de la misma superficie construible: al permitir parcelas de inferior superficie aumentaría el número de viviendas (sin llegar nunca al límite de 1.008 viviendas) pero se mantendría en todo caso la superficie total de techo edificable (al no incrementarse el coeficiente de edificabilidad). El art. 17.1.2.^a de la LOUA establece los estándares para reservas dotacionales en suelo urbano no consolidado de uso característico residencial, en metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (y no por vivienda). Al mantenerse la superficie total edificable no es necesario aumentar las reservas de suelo destinadas a dotaciones.

• CONDICIONES SOBRE RETRANQUEOS DE LAS EDIFICACIONES.

El objetivo de esta modificación es la aclaración y adecuada interpretación de las condiciones que imponen las NN.SS. vigentes en el municipio, sobre la posición de la edificación respecto a la alineación oficial para las distintas ordenanzas de edificación incluidas en las mismas. Sólo en el caso de la ordenanza NT4 (Norma transitoria 4, aplicable en el polígono residencial «Pablo Iglesias») se modifican estas condiciones.

Para ello, en primer lugar, se incluyen nuevas definiciones en el apartado 1.3. «Definiciones» del Capítulo I «Normas Generales» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y se redefinen algunas ya incluidas en él. En segundo lugar, y como punto 4 del art. 3.5.2.1. «Finalidad y aplicación de las Normas Generales de

Edificación», se establecen las condiciones generales sobre retranqueos. Por último, se establece una nueva regulación de los retranqueos permitidos para cada una de las Ordenanzas Particulares de Edificación incluidas en las normas subsidiarias municipales.

ACTUACIÓN NÚM. 8: DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Se procede con esta actuación a delimitar el suelo urbano no consolidado, considerando como tal, en virtud del apartado 1.1.ªa) de la disposición transitoria primera de la LOUA, el suelo que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a la entrada en vigor de la LOUA, clasifica como urbano pero que requiere la delimitación de unidades de ejecución, así como los terrenos que el planeamiento municipal adscribe al suelo urbano pero que carecen de urbanización consolidada por no comprender ésta todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

Por defecto, el resto del suelo clasificado como urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

3.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (7=6x5)	(8)	(9) (9=7x8)	(10) (10=9/5)	(11) (11=9/5)
ÁREAS DE REPARTO (A.R.)	SECTORES	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA (uso específico: ue)	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA e (m ² techo/m ² suelo)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL E (m ² techo)	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO TOTAL (de uso característico m ² tuc)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (m ² tuc/m ² s)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL A.R. (m ² tuc/m ² s)
A.R.1	U.E.12	Z1	R. N.T.4	4.188,91	1,00	4.188,91	1,00	4.188,91	0,5448	
		Z2	Equipamiento local	816,91	1,00	816,91	0,25	204,23		
		Z3	Espacios libres	2.128,36	0,00	0,00		0,00		
		Z4	Viales	929,77	0,00	0,00		0,00		
		Total UE10		8.063,95				4.393,14		
	U.E.11	Z1	R. N.T.4	7.337,12	1,00	7.337,12	1,00	7.337,12	0,4643	
		Z2	Espacios libres	5.743,35	0,00	0,00		0,00		
		Z3	Viales	2.722,68	0,00	0,00		0,00		
		Total UE11		15.803,15				7.337,12		
	Total A.R.1			23.867,10				11.730,26		0,4915
A.R.2	U.E.1	Z1	Res. expansión	12.163,36	2,40	29.192,06	1,00	29.192,06	1,2584	
		Z2	Res. Tolerancia ind.	3.156,00	2,10	6.627,60	0,80	5.302,08		
		Z3	Equipamiento local	1.037,50	1,00	1.037,50	0,25	259,38		
		Z4	Espacios libres	4.064,10	0,00	0,00		0,00		
		Z5	Viales	7.196,30	0,00	0,00		0,00		
	Total UE1		27.617,26				34.753,52			
Total A.R.2			27.617,26				34.753,52		1,2584	
SISTEMAS GENERALES				18.580,50	0,00	0,00				
A.R.3	U.E.6	Z1	Residencial	18.645,41	1,60	29.832,66	1,00	29.832,66	1,0100	
		Z2	Espacios libres	1.266,92	0,00	0,00		0,00		
		Z3	Viales	9.623,60	0,00	0,00		0,00		
	Total UE6		29.535,93				29.832,66		1,0100	
A.R.4	U.E.13	Z1	Industrial	4.800,00	1,00	4.800,00	1,00	4.800,00	0,6350	
		Z2	Equipamiento local	750,20	1,00	750,20	0,25	187,55		
		Z3	Espacios libres	712,08	0,00	0,00		0,00		
		Z4	Viales	1.592,00	0,00	0,00		0,00		
	Total UE12		7.854,28				4.987,55		0,6350	
								4.987,55		



3.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL E INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Dado que el presente documento conlleva reclasificación de suelo, y que su modificación se considera un elemento que afecta potencialmente al medio ambiente según queda establecido en epígrafe 20 del anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, se acompaña al mismo el correspondiente estudio de impacto ambiental, debiendo someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental con la finalidad de realizar el proceso de recogida de información, análisis y predicción destinado a anticipar, corregir y prevenir los posibles efectos que el desarrollo de las determinaciones de este documento pueda ocasionar. Así pues en cuanto a las determinaciones de esta naturaleza se remite al Estudio que se incorpora a este documento.

Con arreglo a lo expuesto en el apartado anterior, la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, establece como determinación a incluirse en el planeamiento urbanístico general la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

De acuerdo con las bases para la ordenación del territorio de Andalucía, en cuanto al sistema de ciudades, Peal de Becerro nos queda conceptualizado como centro rural de baja densidad para extensión de dotaciones, siendo su comarca un área marginal en cuanto a desarrollo económico. Según tales parámetros, la instauración del polígono agrícola es beneficiosa y coherente con la Ordenación del Territorio, por cuanto puede ser soporte de nuevas actividades económicas que se susciten con la promoción socio-económica de la comarca.

En este sentido hay que señalar que esta modificación tendrá una incidencia muy puntual a nivel estrictamente local, dado el objeto de la modificación, la cual se dirige esencialmente a proporcionar un espacio para instalación de actividades agrícolas y ordenación viaria a suelo ya urbano, dejando a salvo alguna pequeña superficie que si se reclasifica para cerrar el casco urbano y ordenando el borde norte. En conclusión, la modificación prevista en nada afecta a los sistemas previstos en la mencionada disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.4. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

En cuanto a la tramitación a seguir para la aprobación del presente documento de modificación, será la prevista en el art. 36 de la LOUA, según el cual las innovaciones de los instrumentos de planeamiento se sujetarán a las mismas determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y tendrán idénticos efectos.

Corresponde al Ayuntamiento aprobar inicialmente el documento de modificación, de conformidad con los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA y tras la aprobación inicial se iniciará un período de información pública no inferior a un mes, mediante publicación del edicto correspondiente, en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, en un diario de los de mayor circulación de la provincia y en el tablón de anuncios del municipio afectado conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la LOUA el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente para su posterior remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, en virtud del artículo 31.2.B.a) de la LOUA.

El art. 41 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

No obstante lo referido y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza, y en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, las modificaciones del planeamiento que se refieran a cambios en la clasificación de suelo, (actividades contenidas en el Anexo Primero de la Ley 7/1994), deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Este trámite se realizará de forma paralela a la tramitación anteriormente referida, estrictamente urbanística.

Asimismo, y puesto que se afecta con la actuación proyectada a la carretera A-315 en cuanto al acceso al polígono y línea de edificación respectivamente, deberá darse traslado de la documentación relativa a dichas afecciones al órgano provincial que representa al órgano rector de dichas carreteras de titularidad Andaluza. En concreto deberá recabarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Por tanto y en virtud de la normativa de aplicación tanto de carácter urbanístico, como ambiental y sectorial, de conformidad con la LOUA y los artículos 30 y ss. del Reglamento de Impacto Ambiental, deberá seguirse la siguiente tramitación:

1. Aprobación inicial del presente documento junto al correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

2. Aprobado inicialmente el documento de planeamiento, se someterá a información pública durante un plazo no inferior a un mes, mediante publicación en el BOP, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio.

El anuncio de la información pública deberá contener manifestación expresa de que tiene por objeto así mismo el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de que puedan presentar las alegaciones y sugerencias que se estimen oportunas de acuerdo con lo previsto con el art. 18.2 de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Deberá solicitarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía como órgano titular de las carreteras afectadas por la modificación.

3. En el plazo de 10 días desde la aprobación inicial, será remitido el expediente a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 34 del citado reglamento, y finalizado el periodo de información pública serán remitidas las alegaciones que se presentaren, en su caso.

4. Efectuada la Declaración Previa de Impacto Ambiental por la Delegación de M.A., se procederá por el Ayuntamiento a la aprobación provisional de este documento, incluido el Estudio de Impacto Ambiental, una vez resueltos los tramites anteriormente referidos.

5. Posteriormente a la aprobación provisional, deberá remitirse nuevamente el documento completo a la Delegación de M.A. para la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental.

6. Realizada la Declaración de Impacto Ambiental se podrá remitir el expediente completo al municipio para su aprobación definitiva.

3.5. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peal de Becerro se aplicarán únicamente a las actuaciones urbanísticas que se encuentren situadas dentro de las zonas objeto de nueva ordenación. Todos los aspectos no contemplados en este documento se regirán por las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes y sus modificaciones posteriores.

La interpretación y aplicación de esta Modificación corresponde al Ayuntamiento de Peal de Becerro, el cual podrá aplicarla a partir de su entrada en vigor con la publicación de su aprobación definitiva conforme a la legislación aplicable.

4. ORDENANZAS.

4.1. ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1.

a) Se modifica el apartado 1.3. «Definiciones» del Capítulo I «Normas Generales» del texto de Normas Subsidiarias vigentes en el municipio. En particular quedan sin vigencia las definiciones de Alineación y Retranqueo, cuyo contenido pasa a ser:

- Alineación oficial: es la línea que se fija como tal en los planos del Plan General de Ordenación Urbanística, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, y que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

- Retranqueo: es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo, fijándose este carácter y su dimensión en cada ordenanza de edificación.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos respecto a la alineación oficial o frente de parcela, retranqueo a lindero de fondo y retranqueo a lindero lateral (los retranqueos a lindero de fondo vendrán dados en todo caso por el fondo máximo edificable establecido en las condiciones generales de edificación o en cada ordenanza particular).

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

b) Se amplía el apartado 1.3. «Definiciones», incluyendo las siguientes:

- Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan la parcela.
- Fachada: plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes respecto de la misma.

- Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

- Pared de lindero lateral: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

- Posición tipo de la edificación: es la posición patrón o modelo que ocupa la edificación en un solar con respecto de todos sus linderos en cada una de las ordenanzas particulares de edificación, en las cuales se define esta posición tipo conforme a unos parámetros determinados. Las edificaciones podrán no ajustarse a esta posición tipo conforme a las determinaciones específicas de cada ordenanza.

Artículo 2. Se incluye en el apartado 3.5.2.1. «Finalidad y aplicación de las Normas Generales de Edificación», un punto núm. 4 sobre las condiciones generales de los retranqueos con el siguiente contenido:

4. Condiciones generales sobre retranqueos.

Aquellas edificaciones que se proyecten con retranqueos con respecto a alguno de sus linderos, conforme a las ordenanzas específicas que le sean de aplicación, deberán cumplir con carácter general las siguientes especificaciones:

a) Los espacios libres de edificación, de carácter privado, originados por el retranqueo de las construcciones, que sean visibles desde la vía o espacios públicos, deberán mantenerse en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

b) Dichos espacios se dedicarán preferentemente a zonas ajardinadas, aunque se admite que sean pavimentados. No se admite en ellos ninguna construcción, salvo indicación expresa de las ordenanzas particulares, únicamente elementos ligeros conformando pérgolas para sujeción de emparrados o enredaderas.

c) Las alineaciones oficiales de aquellos solares donde se proyecten edificaciones retranqueadas, se materializarán con un cerramiento en una altura mínima de 1,50 m y máxima de 1,80 m, que a excepción de las puertas de acceso de vehículos y personas, podrá ser macizo en su totalidad o rematado por rejería y/o vegetación sobre una base maciza de 1,00 a 1,50 m, pudiendo alcanzar en este caso una altura máxima de 2,30 m. Este cerramiento tendrá tratamiento de fachada que deberá reflejarse en sus materiales y acabado final.

d) En el caso de que alguno de los solares colindantes no se encuentre edificado, el cerramiento de la parcela deberá prolongarse sobre los linderos laterales que se encuentren en esta situación.

e) Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachada, por lo que los paños medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

Estos paramentos medianeros vistos pueden tener su origen en tres causas diferentes: que el solar colindante permanezca sin edificar, que las edificaciones colindantes tengan distinta altura, o bien que al menos una de las dos edificaciones ocupe una posición con respecto a los linderos distinta de la definida como tipo en la ordenanza de aplicación correspondiente.

El mantenimiento de dichos paramentos en perfecto estado de limpieza y decoro será obligación del propietario de los mismos en los dos primeros casos de los definidos en el párrafo anterior. En el último caso dependerá del propietario cuya edificación no ocupe la posición tipo, o si ambos están en esa situación, del que origine la existencia del paramento medianero visto.

Artículo 3. Las condiciones sobre retranqueos definidas en cada una de las ordenanzas particulares de edificación incluidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedan sin vigencia. La nueva regulación sobre retranqueos pasa a ser la siguiente:

1.ª Ordenanza «Casco Histórico y Casco Antiguo»:

No se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial o frente de parcela.

2.ª Ordenanza «Zona de Ensanche»:

No se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial o frente de parcela.

3.ª Ordenanza «Zona de expansión»:

Se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial o frente de parcela, cumpliendo en todo caso las condiciones generales sobre retranqueos que se establecen en esta modificación de las NN.SS.

En el ámbito de esta ordenanza, pero sólo en el tramo de la Avda. de Andalucía comprendido entre la C/ Eduardo Martínez Gil y la C/ Villa Victoria, es obligatorio un retranqueo de 6 m con respecto a la alineación oficial de la Avda. de Andalucía.

La posición «tipo» de la edificación en esta ordenanza es sin retranqueos con respecto a la alineación exterior y linderos laterales, excepto en el tramo antes mencionado de la Avda. de Andalucía que será retranqueada 6 m con respecto a la alineación oficial.

4.ª Ordenanza «Zona residencial extensiva»:

Se permiten las edificaciones retranqueadas con respecto a la alineación oficial o frente de parcela, considerándose aconsejable este retranqueo con carácter general, que en el caso de producirse será de 3 m (con superficie preferiblemente ajardinada), aunque este valor se establece como mínimo.

En la Avda. de Andalucía este retranqueo es obligatorio y será de 6 metros en ambos márgenes de la vía, en las manzanas donde esta ordenanza es de aplicación.

Se permiten retranqueos a linderos laterales, que en el caso de producirse habrán de ser como mínimo de 3 m. Este valor se podrá reducir a 2 m sólo en el caso de que la edificación colindante se encuentre también retranqueada con respecto al mismo

lindero, o exista compromiso documentado entre ambas partes de construir en estas circunstancias.

Se cumplirán además las condiciones generales establecidas sobre retranqueos en esta modificación.

La posición «tipo» de la edificación en esta ordenanza es retranqueada 3 m con respecto a la alineación exterior y adosada a los linderos laterales.

5.ª Ordenanza «Zona residencial de tolerancia industrial»:

Se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial o frente de parcela, cumpliendo en todo caso las condiciones generales sobre retranqueos que se establecen en esta modificación de las NN.SS.

La posición «tipo» de la edificación en esta ordenanza es sin retranqueos con respecto a la alineación exterior y linderos laterales.

6.ª Ordenanza «Zona de equipamientos»:

Esta ordenanza no limita el volumen edificado, correspondiendo a cada proyecto justificar la adecuación de sus características. Por ello se entiende que los retranqueos (que no son otra cosa que limitadores al volumen edificable), dependerán del proyecto específico de cada edificio y de la singularidad del mismo, fruto de los usos a los que refiere esta ordenanza.

7.ª Ordenanza «Zona industrial»:

Se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial o frente de parcela, cumpliendo en todo caso las condiciones generales sobre retranqueos que se establecen en esta modificación de las NN.SS.

8.ª Ordenanza «Zona de espacios libres de uso y dominio público»:

Esta ordenanza, como es lógico, no establece condiciones de retranqueo.

9.ª Ordenanza «Zonas de normativa transitoria»:

N.T.1 y N.T.3: Normativa aplicable: Ordenanza Zona de Ensanche.

N.T.2 Norma Transitoria 2 «Polígono Industrial Los Propios»:

Retranqueos obligatorios con respecto a la alineación oficial o frente de parcela, con un valor fijo de 5 m en toda su longitud.

N.T.4 Norma Transitoria 4 «Polígono Residencial Pablo Iglesias»:

• Zona de vivienda unifamiliar aislada:

Se establece un retranqueo con valor mínimo de 3 m con respecto a todos los linderos de la parcela. Como excepción se establece que la edificación se podrá adosar a uno de los linderos laterales para la ejecución de viviendas unifamiliares pareadas, previo consentimiento de ambas partes y siempre que las parcelas sumen al menos 1.000 m².

• Zona de vivienda unifamiliar agrupada:

Se permiten retranqueos con respecto a la alineación oficial, que en el caso de producirse estarán comprendidos entre un valor mínimo de tres metros y máximo de cuatro. Se establecen las siguientes excepciones:

a) Se admite la construcción de un cuerpo de edificación situado en la alineación oficial, que no exceda de una planta de altura, y con una longitud máxima en línea de fachada de 4 m, siempre y cuando la parcela cumpla la dimensión mínima de fachada establecida en esta ordenanza, y nunca más del 50% de la longitud de la fachada, cuando ésta sea inferior a la mínima.

b) En parcelas situadas en las esquinas de las manzanas, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial correspondiente al lado menor de la manzana. Se podrán proyectar huecos en este paramento que tendrá igual tratamiento de fachada principal.

Las edificaciones existentes, realizadas con licencia municipal de obras y conforme a las condiciones establecidas en la misma, ejecutadas con anterioridad a la aprobación de esta Modificación y que no se ajusten a las nuevas determinaciones establecidas en la misma, no tendrán consideración de fuera de ordenación.

La posición «tipo» de la edificación en esta ordenanza (correspondiente a unifamiliar agrupada en NT 4) es retranqueada 3 m con respecto a la alineación oficial y adosada a los linderos laterales.

4.2. FICHAS DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Se aportan las fichas de desarrollo y gestión de los nuevos ámbitos definidos en suelo urbano no consolidado, así como del sector delimitado en suelo urbanizable sectorizado. Para la unidades de ejecución ya incluidas en el planeamiento vigente cuya delimitación se modifica en el presente documento, UE 1 y UE 6, se aportan igualmente las correspondientes fichas de desarrollo y gestión, por lo que quedan sin vigencia las contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se anexan por tanto:

- Ficha del Sector 1 de S.U.S.
- Ficha del Suelo urbano no consolidado destinado a sistemas generales «SG Plaza de Toros».
- Ficha de la Unidad de ejecución UE 1.
- Ficha de la Unidad de ejecución UE 12.
- Ficha de la Unidad de ejecución UE 11.
- Ficha de la Unidad de ejecución de Maidalga I, UE 6.
- Ficha de la Unidad de ejecución UE 13.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL: UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento de Peal de Bacerro, en Pleno, en sesiones de fecha 02.07.2003 y 26.10.2003, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Bacerro a 08 de Noviembre de 2004
EL SECRETARIO



U.E. 1



DESCRIPCIÓN:

La delimitación de la actual UE-1se modifica hasta alcanzar el nuevo límite del suelo urbano, rodeando la zona destinada a Sistemas Generales ubicada junto al cementerio.

OBJETIVOS:

Completar, junto con el área destinada a Sistemas Generales adyacente a esta unidad, la trama urbana hasta el límite del cementerio, terminado el borde norte del casco urbano.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privada - Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 27.617,50 m²

S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
RESID. EXPANSIÓN: 12.163,60 m²
RESID. TOLER. INDUSTRIAL: 3.156,00 m²
EQUIPAMIENTO: 1.037,50 m²
Total: 16.357,10 m²

CESIONES:
ZONA VERDE: 4.064,10 m²
VIALES URBANIZADOS: 7.196,30 m²
SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.: 10% de 34.753,52 m²tuc = 3.473,35 m²tuc

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Reparcelación).

CONDICIONES DE USO:

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO: Residencial privado. Comercial
USOS COMPATIBLES: Tercario
USOS CONDICIONADOS: Garajes
USOS INCOMPATIBLES: Deportivo, industrial y almacenaje que rebasen los límites de la Ordenanza de Tolerancia Industrial

CONDICIONES EDIFICATORIAS:

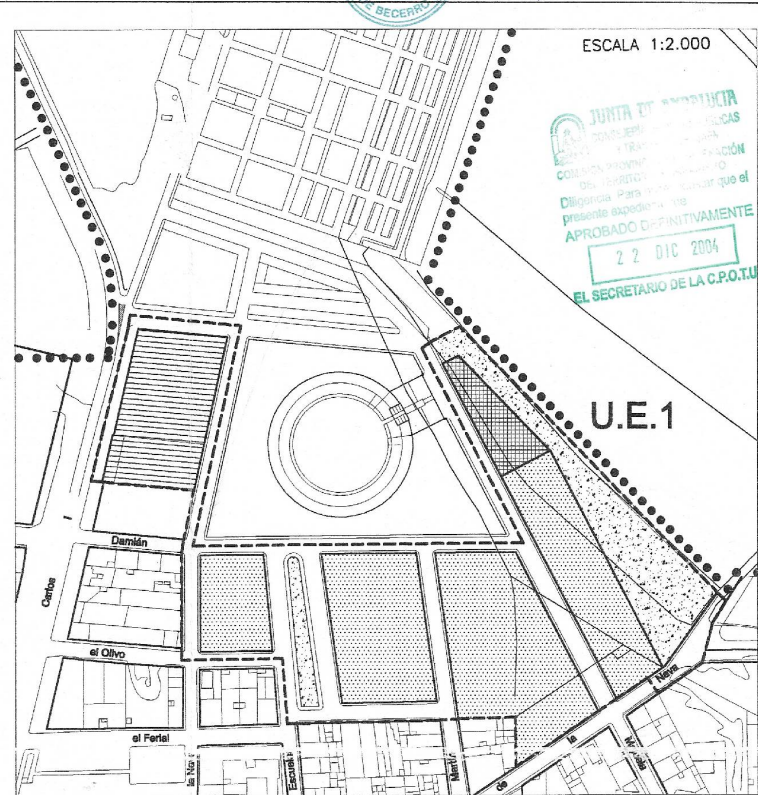
USO RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3ª: ZONA DE EXPANSIÓN
PARCELA MÍNIMA: 70 m²
EDIFICABILIDAD: 2,40 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 3 plantas

USO RESIDENCIAL DE TOLERANCIA INDUSTRIAL:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 5ª: TOLERANCIA INDUSTR.
PARCELA MÍNIMA: 300 m²
EDIFICABILIDAD: 2,10 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 3 plantas

EQUIPAMIENTO:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 6ª: ZONA EQUIPAMIENTOS
EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: A justificar en proyecto en función de sus características

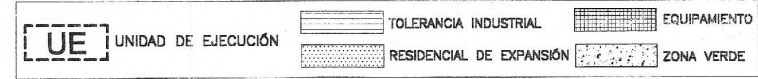
OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes y equipamientos será la que aparece en la representación gráfica de la unidad. Las parcelas que limitan con espacios libres públicos deberán dar a este lindero tratamiento de fachada en cuanto a sus materiales y calidad, pudiendo abrir huecos de luces pero no de paso.



ESCALA 1:2.000

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO URBANO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO
Dispensa Para hacer constar que el presente expediente ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 DIC 2004
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.





DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DESTINADO A SISTEMA GENERAL: S.G. "PLAZA DE TOROS"

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 01 de Noviembre de 2004.
EL SECRETARIO



S.G. "PLAZA DE TOROS"



DESCRIPCIÓN:

Se reserva para Sistemas Generales el área comprendida entre la UE-1 y el cementerio.

OBJETIVOS:

Situar definitivamente la Plaza de Toros para sustituir la desmontable hasta ahora utilizada, en una ubicación próxima al parque, donde habitualmente se celebran las ferias y fiestas municipales.

Dotar de las plazas de aparcamiento necesarias para el uso recreativo y lúdico de la zona, sirviendo asimismo para cubrir las plazas demandadas por el cementerio municipal.

DESARROLLO:

Redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

SUPERFICIE TOTAL:	18.580,50 m ²
ZONA VERDE:	1.324,33 m ²
EQUIPAMIENTO RECREATIVO:	9.652,33 m ² (Ubicación plaza de toros)
VIALES URBANIZADOS:	4.550,42 m ² (Previsión aparcamientos)
	3.053,42 m ²

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Urbanización)

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Equipamiento sociocultural
USOS COMPLEMENTARIOS:	Aparcamiento en superficie
USOS COMPATIBLES:	Terciario, comercial y dotacional
USOS INCOMPATIBLES:	El resto

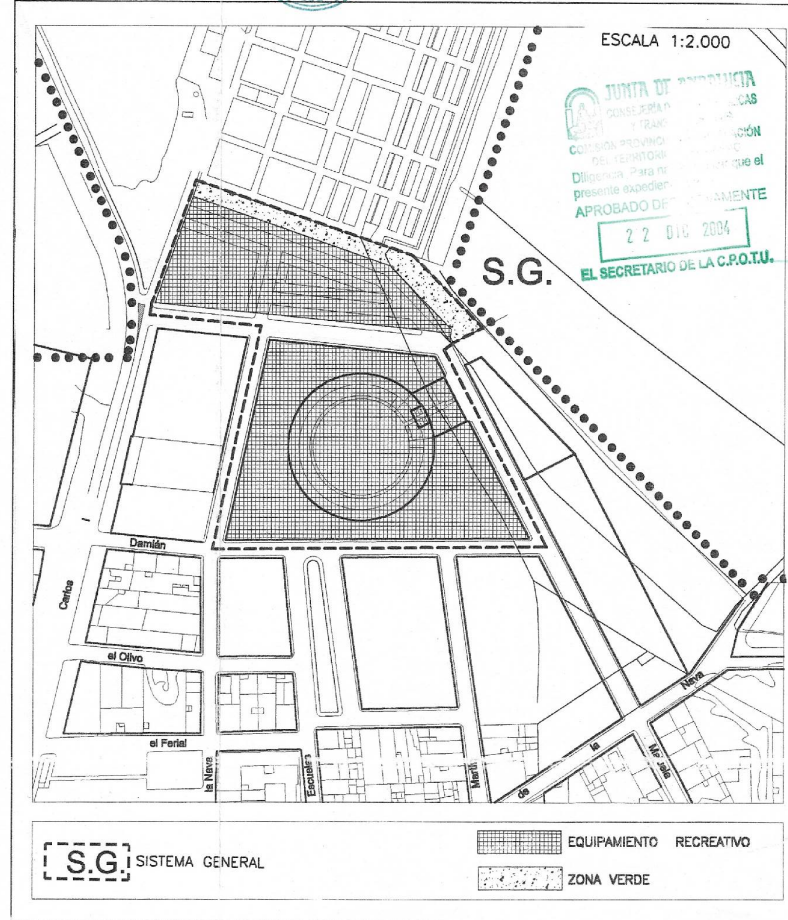
CONDICIONES EDIFICATORIAS:

EQUIPAMIENTO:	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	6ª: ZONA EQUIPAMIENTOS
VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD:	A justificar en proyecto en función de sus características específicas.

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes y equipamientos será la que aparece en la representación gráfica.

La distribución de la zona destinada a aparcamiento en superficie se concretará con el correspondiente Proyecto de Urbanización, incluyendo un área destinada a helipuerto.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL: UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 02.07.2002 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004
EL SECRETARIO



U.E. 1



DESCRIPCIÓN:

La delimitación de la actual UE-1se modifica hasta alcanzar el nuevo límite del suelo urbano, rodeando la zona destinada a Sistemas Generales ubicada junto al cementerio.

OBJETIVOS:

Completar, junto con el área destinada a Sistemas Generales adyacente a esta unidad, la trama urbana hasta el límite del cementerio, terminado el borde norte del casco urbano.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privada - Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 27.617,50 m²

S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
RESID. EXPANSIÓN: 12.163,60 m²
RESID. TOLER. INDUSTRIAL: 3.156,00 m²
EQUIPAMIENTO: 1.037,50 m²
Total: 16.357,10 m²

CESIONES:
ZONA VERDE: 4.064,10 m²
VIALES URBANIZADOS: 7.196,30 m²
SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.: 10% de 34.753,52 m²tuc = 3.473,35 m²tuc

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Reparcelación).

CONDICIONES DE USO:

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO: Residencial privado. Comercial
USOS COMPATIBLES: Terciario
Garajes
USOS CONDICIONADOS: Deportivo, industrial y almacenaje que rebasen los límites de la Ordenanza de Tolerancia Industrial

CONDICIONES EDIFICATORIAS:

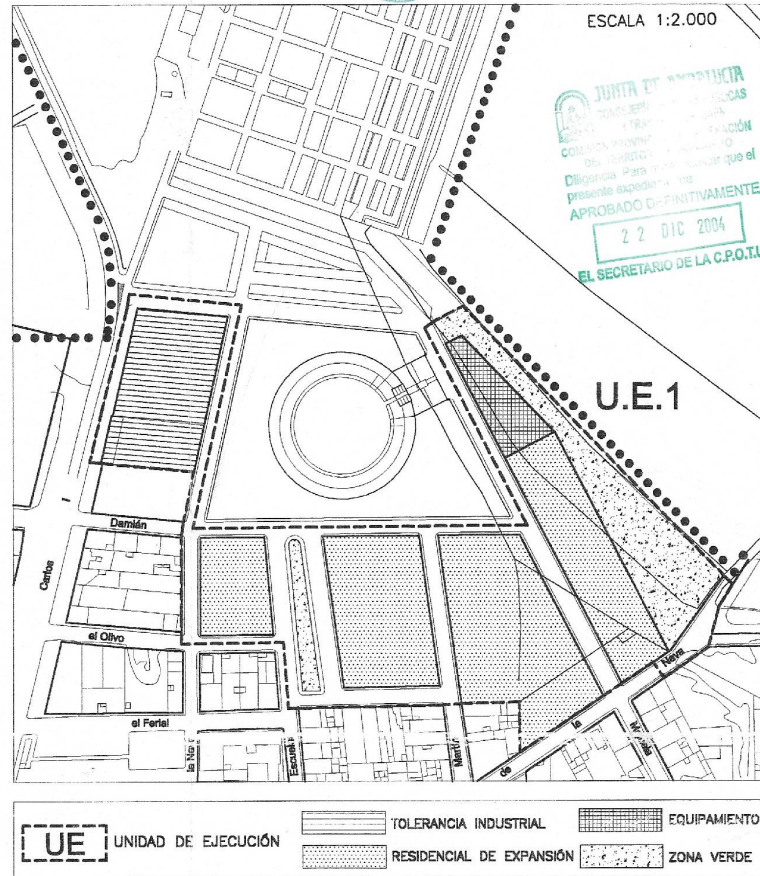
USO RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3ª: ZONA DE EXPANSIÓN
PARCELA MÍNIMA: 70 m²
EDIFICABILIDAD: 2,40 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 3 plantas

USO RESIDENCIAL DE TOLERANCIA INDUSTRIAL:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 5ª: TOLERANCIAIndustr.
PARCELA MÍNIMA: 300 m²
EDIFICABILIDAD: 2,10 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 3 plantas

EQUIPAMIENTO:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 6ª: ZONA EQUIPAMIENTOS
EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: A justificar en proyecto en función de sus características

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes y equipamientos será la que aparece en la representación gráfica de la unidad.
Las parcelas que limiten con espacios libres públicos deberán dar a este lindero tratamiento de fachada en cuanto a sus materiales y calidad, pudiendo abrir huecos de luces pero no de paso.





DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL: UNIDAD DE EJECUCIÓN 12



DESCRIPCIÓN:

La UE-12 es una unidad de actuación delimitada en el borde norte del casco urbano, como continuación y terminación del polígono residencial "El Arpa" (también denominado "Residencial Pablo Iglesias").

OBJETIVOS:

Ordenar el borde norte del núcleo urbano para poner fin al crecimiento de la población en esta dirección, limitado por la proximidad de la carretera A-319.

Cerrar la trama urbana mediante una franja de espacio libre, ordenada con arbolado, pavimentación y zonas ajardinadas a modo de paseo perimetral, para formalizar la perspectiva visual que constituye el frente de la población desde la carretera.

Obtener suelo necesario para la promoción de viviendas de protección pública.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Expediente Expropiatorio y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Pública - Expropiación	
SUPERFICIE TOTAL:	8.063,73 m ²	
S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		
RESIDENCIAL:	4.188,91 m ²	Total: 5.005,60 m ²
EQUIPAMIENTO:	816,91 m ²	
CESIONES:		
ZONA VERDE:	2.128,36 m ²	
VIALES URBANIZADOS:	929,77 m ²	
SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.:	10% de 4.393,14 m ² tuc = 439,31 m ² tuc	

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Expediente Expropiatorio).

CONDICIONES DE USO:

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar VPP
USO COMPLEMENTARIO: Dotacional / Comercial
USOS COMPATIBLES: Industria compatible, talleres y artesanía, terciario y comercial.
USOS INCOMPATIBLES: El resto

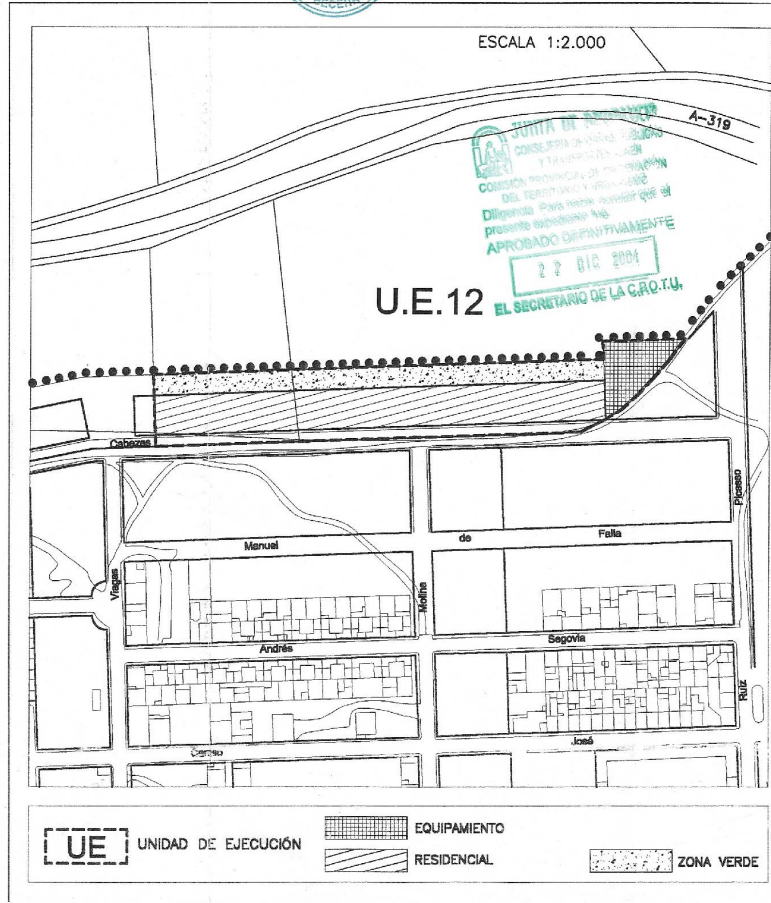
CONDICIONES EDIFICATORIAS:

USO RESIDENCIAL:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: N.T. 4 SECTORES 1 Y 3
PARCELA MÍNIMA: 162 m²
EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 2 plantas

EQUIPAMIENTO:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 6ª ZONA EQUIPAMIENTOS
EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: A justificar en proyecto en función de sus características

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes será la que aparece en la representación gráfica de la unidad.
Las parcelas que limiten con espacios libres públicos deberán dar a este lindero tratamiento de fachada en cuanto a sus materiales y calidad, pudiendo abrir huecos de luces pero no de paso.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 02.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 07 de Mayo de 2004
EL SECRETARIO



U.E. 12

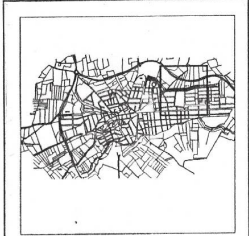


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL: UNIDAD DE EJECUCIÓN 11

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 07.07.2002 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 08 de Mayo de 2004
EL SECRETARIO



U.E. 11



DESCRIPCIÓN:

La UE-11 es una unidad de actuación delimitada en el borde norte del núcleo, desde la UE-10, y como continuación de la misma, hasta la UE-1.

OBJETIVOS:

Ordenar el borde norte del núcleo urbano para poner fin al crecimiento de la población en esta dirección, limitado por la proximidad de la carretera A-319.

Cerrar la trama urbana mediante una franja de espacio libre, ordenada con arbolado, pavimentación y zonas ajardinadas a modo de paseo perimetral, para formalizar la perspectiva visual que constituye el frente de la población desde la carretera.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privada - Compensación
 SUPERFICIE TOTAL: 15.803,15 m²
 S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
 RESIDENCIAL: 7.337,12 m² Total: 7.337,12 m²

CESIONES:

ZONA VERDE: 5.743,35 m²
 VIALES URBANIZADOS: 2.722,68 m²
 SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.: 10% de 7.337,12 m²uc = 733,71 m²uc, que en este caso corresponden a 733,71 m² de suelo urbanizado para uso residencial (N.T.4)

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Reparcelación).

CONDICIONES DE USO:

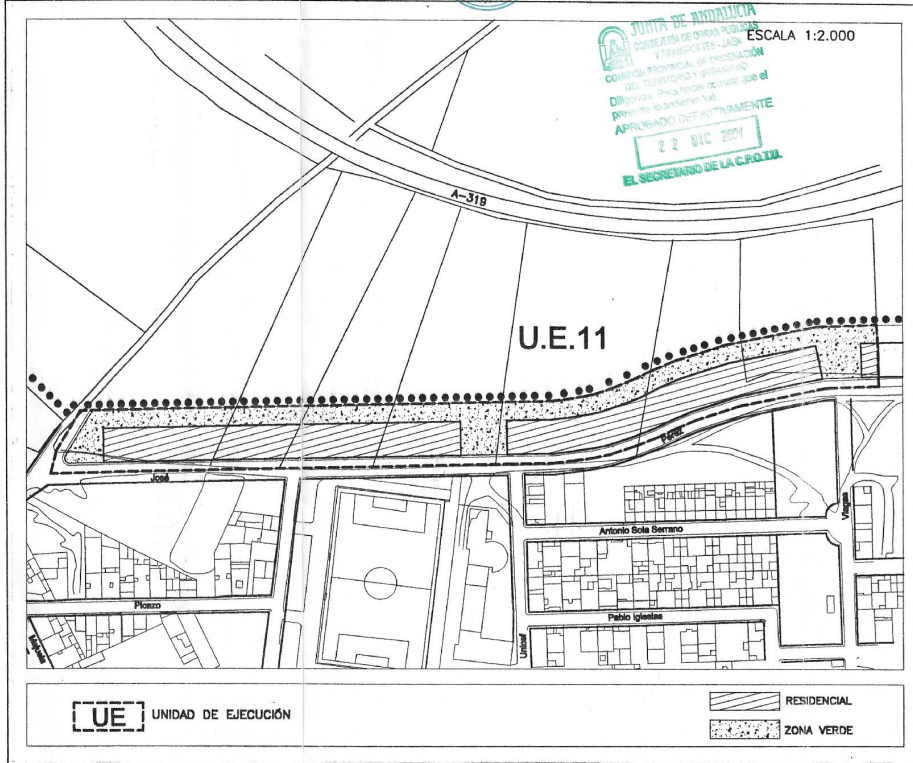
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar
 USOS COMPATIBLES: Industria compatible, talleres y artesanía, terciario y comercial.
 USOS INCOMPATIBLES: El resto

CONDICIONES EDIFICATORIAS:

USO RESIDENCIAL:
 ORDENANZA DE APLICACIÓN: N.T. 4 SECTORES 1 Y 3
 PARCELA MÍNIMA: 162 m²
 EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 2 plantas

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes será la que aparece en la representación gráfica de la unidad.
 Las parcelas que limiten con espacios libres públicos deberán dar a este lindero tratamiento de fachada en cuanto a sus materiales y calidad, pudiendo abrir huecos de luces pero no de paso.

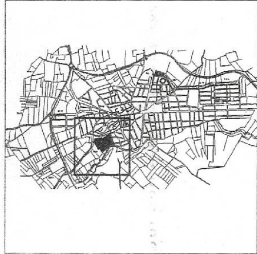




DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL: U. E. DE MAIDALGA I

U.E. 6



DESCRIPCIÓN:

La UE-6 se ubica al sur del suelo urbano siendo el arroyo su límite físico.

OBJETIVOS:

Ampliación del suelo urbano respetando los límites físicos naturales y excluyendo la zona destinada a huertas.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privada - Compensación
 SUPERFICIE TOTAL: 29.535,93 m²
 S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
 RESIDENCIAL: 18.645,41 m² Total: 18.645,41 m²
 CESIONES:
 ZONA VERDE: 1.286,92 m²
 VIALES URBANIZADOS: 9.623,60 m²
 SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.: 10% de 29.832,66 m²luc = 2.983,27 m²luc que corresponden a 1.864,54 m² de suelo urbanizado para uso residencial.

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Reparcelación).

CONDICIONES DE USO:

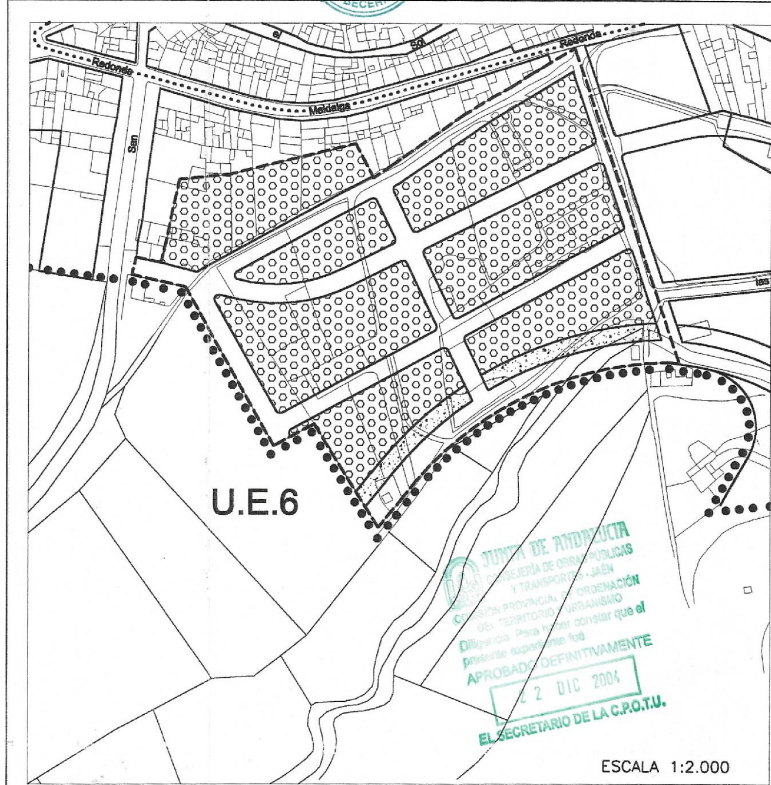
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar
 USOS COMPATIBLES: Industria compatible, talleres y artesanía, terciario y comercial.
 USOS INCOMPATIBLES: El resto

CONDICIONES EDIFICATORIAS:

USO RESIDENCIAL:
 DENSIDAD MÁXIMA: 60 viv/Ha
 EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1 m²/m²
 PARCELA MÍNIMA: 100 m²
 EDIFICABILIDAD NETA: 1,6 m²/m²
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 75 %
 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 10 m
 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 3 plantas (9,60 m)

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes será la que aparece en la representación gráfica de la unidad.
 Las parcelas que limiten con espacios libres públicos deberán dar a este lindero tratamiento de fachada en cuanto a sus materiales y calidad, pudiendo abrir huecos de luces pero no de paso.



UE UNIDAD DE EJECUCIÓN

RESIDENCIAL
 ZONA VERDE

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 02.07.2003 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 08 de Noviembre de 2004
 EL SECRETARIO





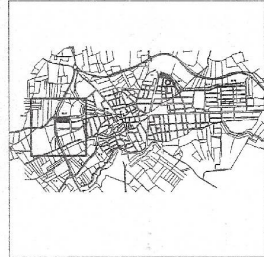
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
Área de Infraestructuras Municipales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO INDUSTRIAL: UNIDAD DE EJECUCIÓN 13

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de fecha 07.07.2002 y 26.10.2004, aprobó inicial y provisionalmente respectivamente este documento. En Peal de Becerro a 08 de Mayo de 2004
EL SECRETARIO



U.E. 13



DESCRIPCIÓN:

La UE-13 es una unidad de actuación delimitada en la zona de ampliación del polígono industrial "Los Propios", limitando con la antigua C-328.

OBJETIVOS:

Desarrollar con iniciativa pública la urbanización de la zona delimitada, no industrial, paralizada por inactividad de los propietarios de forma que se complete la trama prevista para el polígono industrial.

DESARROLLO:

Redacción de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INICIATIVA-SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público - Cooperación	
SUPERFICIE TOTAL:	7.854,28 m ²	
S. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		
INDUSTRIAL:	4.800,00 m ²	Total: 5.550,20 m ²
EQUIPAMIENTO:	750,20 m ²	
CESIONES:		
ZONA VERDE:	712,08 m ²	10% de 4.987,55 m ² tuc = = 498,76 m ² tuc
VIALES URBANIZADOS:	1.592,00 m ²	
SUELO URBANIZADO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M.:		

(Las superficies consignadas son aproximadas y deberán ser confirmadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico en el Proyecto de Reparcelación).

CONDICIONES DE USO:

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Industrial
USO COMPLEMENTARIO:	Deportivo
USOS COMPATIBLES:	Terciario
USOS CONDICIONADOS:	Garaje
USOS INCOMPATIBLES:	Residencial, excepto vivienda de guarda

CONDICIONES EDIFICATORIAS:

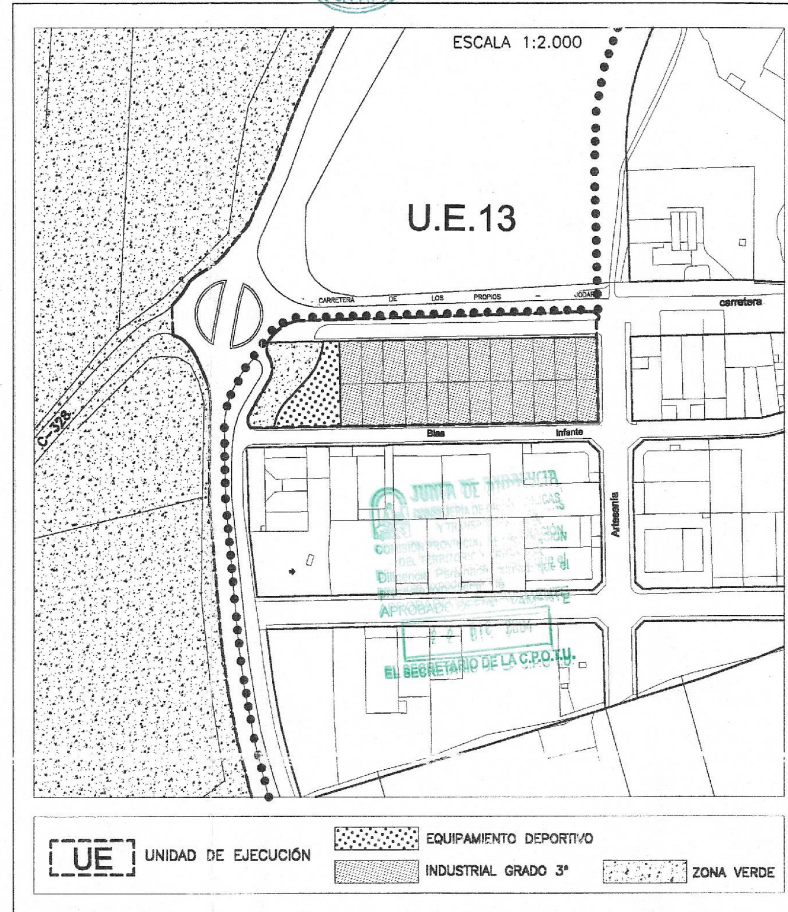
USO INDUSTRIAL:	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	INDUSTRIAL GRADO 3º
PARCELA MÍNIMA:	200 m ²
EDIFICABILIDAD:	1 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	1 planta + entreplanta en 1ª crujía (5 m)
OCUPACIÓN:	100 %
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA:	10 m

EQUIPAMIENTO:

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	6º: ZONA EQUIPAMIENTOS
EDIFICABILIDAD:	1 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	A justificar en proyecto en función de sus características

OTRAS CONDICIONES:

La localización de zonas verdes será la que aparece en la representación gráfica de la unidad.



4.3. ORDENANZAS MEDIOAMBIENTALES.

Dentro de las medidas ambientales protectoras relativas a la ordenación propuesta, podemos distinguir las siguientes:

1. Protección de las vías de comunicación.

- La línea de edificación se establecerá en 50 metros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, medida desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- El acceso al polígono se realizará mediante una rotonda, de acuerdo con lo previsto en la Orden de 16 de diciembre de 1997, del Ministerio de Fomento. A tal menester previo a la aprobación del instrumento de planeamiento que desarrolle la Unidad de Ejecución se deberá solicitar el correspondiente informe vinculante a la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo y tramitar la correspondiente autorización.

- Se deberá definir un vial de reparto y servicio del polígono, independiente de la carretera.

- En cualquier caso ninguna actuación podrá contravenir la Ley 7/2001, de Carreteras de Andalucía.

2. Protección de la atmósfera.

2.1. Las industrias que se instalen deberán respetar en todo caso los límites de emisión sonora al exterior de 75 dBA en horario diurno (7-23 h) y de 70 dBA en horario nocturno (23-7 h) de acuerdo con lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

2.2. En lo que respecta a la emisión de contaminantes a la atmósfera los focos que se instalen no rebasarán los límites permitidos de emisión de contaminantes a la atmósfera establecidos en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 12 de febrero de 1998, por la que se establecen límites de emisión a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de emisión de biomasa sólida, así como los establecidos en el Decreto 883/75, que desarrolla la Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

2.3. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

3. Emisión de vertidos y residuos.

3.1. Las aguas residuales procedentes de las actividades del polígono industrial se eliminarán mediante la instalación de una estación de tratamiento de aguas residuales industriales (EDAR).

3.2. Sin perjuicio de lo que dicen las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Tabla 1 (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 846/86, de 11 de abril). En cualquier caso se solicitará la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3.3. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten. Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales de la unidad de actuación dispondrá de sistema separativo siempre que sea técnicamente viable.

3.4. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

3.5. La red de saneamiento del nuevo suelo urbano deberá recoger todos los vertidos líquidos empleando para ello materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas. No se permitirá el uso de fosas sépticas.

3.6. Los Proyectos de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos urbanos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto las que sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.7. Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento de Peal de Becerro los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

3.8. En la fase de urbanización o construcción no se realizarán cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se produzcan afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos (ITV). Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

4. Generación de residuos peligrosos.

4.1. Las industrias que generen residuos peligrosos deberán someterse a lo estipulado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, al Real Decreto 883/1998, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el R.D. 833/1988, a la Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados, a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y al Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.2. El promotor del polígono industrial, Ayuntamiento de Peal de Becerro, promoverá la creación de un Punto Limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos peligrosos que genere las actividades del polígono, con una capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal como prevé el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado Punto Limpio se deberá llevar a cabo por parte de una empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

5. Actividades industriales.

5.1. Las actividades industriales deberán cumplir con lo establecido en el art. 4 del R.D. 786/2001, de 6 de julio (BOE de 30.7.01), que aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios, en los establecimiento industriales, para la construcción e implantación de actividades industriales. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en las zonas industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con

el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

5.2. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde puntos turísticos o desde la carretera, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

5.3. Cualquier actividad industrial que pretenda instalarse en el polígono deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental, y en sus reglamentos.

5.4. Respecto de las industrias dedicadas a la fabricación y extracción de aceite (almazaras) que puedan ubicarse en el polígono industrial se prohibirá la ubicación de balsas de evaporación o acumulación dentro del polígono.

6. Protección del medio hídrico.

6.1. Previa a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

6.2. Deberá tenerse especial precaución con los arroyos, a los que no podrá verterse ni directa ni indirectamente ningún tipo de desechos, tanto sólidos como líquidos. Además, y por lo que afecta a la preservación del dominio público hidráulico, se cumplirá todo lo que afecte tanto a la Ley de Aguas como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7. Protección de suelos.

7.1. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios y ensayos geotécnicos que se deberán realizar al respecto por laboratorio acreditado a fin de detectar con anterioridad cualquier problema de terrenos que impida la rentabilidad de la construcción.

7.2. En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

7.3. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, ya que las fincas colindantes con esta actuación son agrícolas, y bajo la autorización de los propietarios se podrán verter en este suelo, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

7.4. La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.
- Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.
- Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, semillado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones.

7.5. Los escombros y materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero controlado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos al arroyo cercano a la zona. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas. De optarse por la segunda propuesta, deberá consultarse previamente con la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

8. Protección del patrimonio histórico.

8.1. Con carácter previo a la ejecución de los proyectos de urbanización deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, en la zona objeto de actuación.

En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 y 5.0 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8.2. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados/as. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm. 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm. 43), y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46).

8.3. Dado que en la Modificación núm. 1 aparece una vía pecuaria denominada «Cordel de Úbeda», con una anchura legal de 37,61 m, se mantendrá la franja con las características de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que se le confieren en el actual Reglamento de Vías Pecuarias, procediendo a depurar, si las hubiere, cualquier situación de suelo o de edificaciones irregulares que contradigan tal consideración reglamentaria.

9. Protección del paisaje.

9.1. Debido a que el impacto más importante (a nuestro entender) en la presente modificación se produce sobre el paisaje, se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras que ayuden a paliar los posibles efectos negativos sobre este factor ambiental:

- Los parques y jardines que se localicen en el polígono, se deberán ordenar de tal forma que se integren en la ordenación del polígono y en el entorno que lo circunda.

- El contenido de los proyectos de urbanización incluirá un plan de restauración ambiental y paisajístico de las zonas de actuación, en el que se hará especial énfasis en la descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona. En el plan de restauración paisajística se procurará la instalación de pantallas arbóreas que minimicen la observación desde la carretera.

- Asimismo, en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, tales como encinas, lentiscos, mirtos, *Ramnus lycioides*, *Ramnus alaternus*, *Mandragora otomnalis*, etc., y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27.b) de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el que se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con estas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos; por ello las especies utilizadas en la restauración de taludes y aquellas que sea necesario introducir deberán de contar con certificado de procedencia de las semillas.

- Las edificaciones se adecuarán estética y volumétricamente al entorno, prohibiéndose de esta manera los materiales de coloración discordante con el entorno paisajístico, ubicando en las parcelas de fachada a carretera las llamadas industrias- escaparate.

- En los accesos al polígono, se ubicarán equipamientos comerciales y deportivos, para de esta manera implantar elementos ajenos a la imagen típica de un polígono paliando el impacto visual desde la carretera.

9.2. Los espacios libres no edificados en el interior de las parcelas, se tratarán con sumo cuidado y limpieza, siendo aconsejable la formación en estos espacios de jardines o zonas verdes arboladas, y no se depositarán materiales, residuos y escombros, aunque no se perciban desde la fachada principal. En los proyectos de las actividades que se puedan localizar en el polígono agrícola, se deberán establecer las medidas ambientales para el tratamiento de los residuos generados en la fase de limpieza de la aceituna.

10. Otras medidas.

10.1. Todas las medidas correctoras propuestas en el presente documento de modificación que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

10.2. Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

10.3. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios y ensayos geotécnicos que se deberán realizar al respecto por laboratorio acreditado.

Jaén, 8 de mayo de 2024.- El Delegado, Miguel Contreras López.