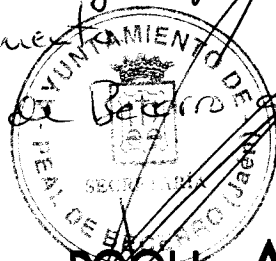


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del ..... al ..... forma parte del Instrumento Urbanístico Adaptación Parcial de las NN.SS. inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de conversiones urbanísticas y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 4436 mediante Resolución de fecha 20/10/2010 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén.

Jaén, 20 de octubre de 2010

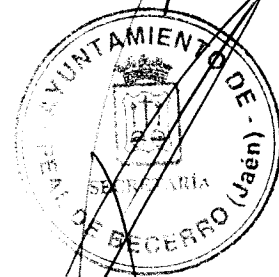
El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Jaén

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR: Que el Pleno de esta Corporación en sesiones de fecha 15-10-2009 y 04-10-2010 aprobó inicial y definitivamente este documento.  
En Peal de Becerro, 05-10-2010



**PGOU AdP**

**PGOU. Adaptación Parcial de las NN.SS. de PEAL DE BECERRO**



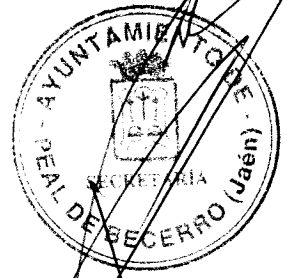
---

ÍNDICE GENERAL

**DOC-1. MEMORIA**

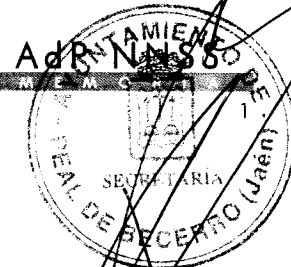
**DOC-2. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOC-3. PLANOS**



## **MEMORIA**

PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS de Peal de Becerro



**ÍNDICE**

**I. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL ..... 2**

    I.1. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL ..... 2

    I.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL..... 2

**II. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 4**

    II.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO ..... 4

    II.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ..... 10

    II.3. AFECCIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE POR LEGISLACIÓN  
        SECTORIAL O PLANIFICACIÓN TERRITORIAL..... 10

**III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN..... 14**

    III.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO ..... 15

    III.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS  
        NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA ..... 20

    III.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE  
        TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO  
        DOTACIONAL PÚBLICO..... 24

    III.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS  
        ZONAS DE SUELO URBANO, ÁREAS Y SECTORES DE SUELO URBANO NO  
        CONSOLIDADO Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y  
        SECTORIZADO..... 27

    III.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. .... 31

    III.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN  
        SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO..... 33

    III.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS  
        ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 34

    III.8. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES EN SECTORES..... 35





## I. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### I.1. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Peal de Becerro, a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y a sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha 10 de Julio de 1997.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NN SS.
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

### I.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU. En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.



## II. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza al menos a los ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

### II.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

#### II.1.1. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado, como ya se ha indicado, por las NN.SS., así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.



<b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES</b>		Fecha aprobación	Fecha publicación BOJA / BOP	Órgano
<b>NNSS</b>		<b>10/07/1997</b>	<b>BOP 30/09/1997</b>	<b>CPOTU</b>
Término Municipal				
<b>Modificación 1</b>	<b>UE-4</b>	<b>09/09/1999</b>	<b>no consta</b>	<b>CPOTU</b>
Ampliación Suelo Industrial y UE-4				
<b>Modificación 2</b>	<b>Varias</b>	<b>21/12/2000</b>	<b>no consta</b>	<b>CPOTU</b>
SAUI /U.E. 10/P.P. Zona Industrial/Red viaria 323/UE-10/ELUP Residencial Pablo Iglesias/ELUP Las Torres/Cortijada de La Compañía				
<b>Modificación 3</b>	<b>Residencial P. Iglesias</b>	<b>12/02/2002</b>	<b>BOJA 19/03/2002</b>	<b>consejo de gobierno J.A</b>
P. Residencial P. Iglesias. Zonas verdes				
<b>Modificación 4</b>	<b>El Chaparral</b>	<b>20/03/2003</b>	<b>no consta</b>	<b>CPOTU</b>
El Chaparral				
<b>Modificación 5</b>	<b>Ordenanzas edificación</b>	<b>22/12/2004</b>	<b>no consta</b>	<b>AYTO</b>
Ordenanzas edificación				
<b>Modificación 6</b>	<b>Delimitación SUS</b>	<b>22/12/2004</b>	<b>no consta</b>	<b>CPOTU</b>
Delimitación SU para P.I y UE-12, UE-11, UE-1, UE-6, UE-13 y ordenanzas edificación				
<b>Modificación 7</b>	<b>Ordenanza 8 y ELUDP</b>	<b>26/04/2006</b>	<b>BOP 17/05/2006</b>	<b>AYTO</b>
Ordenanza 8 y ELUDP				
<b>Modificación 8</b>	<b>Sector La Cooperativa</b>	<b>11/10/2005</b>	<b>09/01/2009</b>	<b>CPOTU</b>
Sector La Cooperativa				
<b>Modificación 9</b>	<b>Ordenanzas edificación</b>	<b>30/10/2006</b>	<b>BOP 31/01/2007</b>	<b>AYTO</b>
Ordenanzas edificación				
<b>Modificación 10</b>	<b>Varias</b>	<b>17/04/2007</b>	<b>no consta</b>	<b>CPOTU</b>
Ordenanzas edificación y unión UE-6 y UE-7				
<b>Modificación 11</b>	<b>Redelimitación UE-13</b>	<b>24/05/2009</b>	<b>BOP 03/03/2009</b>	<b>AYTO</b>
Redelimitación UE-13				
<b>P.P.</b>	<b>SAUI</b>	<b>19/09/2002</b>	<b>BOP 13/01/2003</b>	<b>AYTO</b>
SAUI				
<b>P.P.</b>	<b>Sector 1, Polígono Agrícola</b>	<b>24/02/2006</b>	<b>BOP 30/01/2009</b>	<b>AYTO</b>
Sector 1. Pol. Agrícola				
<b>P.P.</b>	<b>Sector El Chaparral</b>	<b>23/03/2006</b>	<b>BOP 20/04/2006</b>	<b>AYTO</b>
El Chaparral				
<b>E.D.</b>	<b>UE-5 Suertes-Cooperativa</b>	<b>26/04/2007</b>	<b>BOP 18/12/2008</b>	<b>AYTO</b>
UE-5 Estudio de detalle y Reparcelación				
<b>E.D.</b>	<b>P.I. Los Propios II</b>	<b>29/04/2009</b>	<b>BOP 14/05/2009</b>	<b>AYTO</b>
C/ Artesanía, Polígono Industrial Los Propios				
<b>PERI</b>	<b>C/ Serafín Fages</b>	<b>30/10/2008</b>	<b>BOP 29/01/2009</b>	<b>AYTO</b>
C/ Serafín Fages y Plácido Fdez. Vargas				



## II.1.2. Clases de suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el municipio (Normas Subsidiarias de 1997 y ~~Modificaciones Puntuales posteriores~~) recoge tres clases de suelo:

### Suelo Urbano

Como Suelo Urbano se incluyen los suelos dotados de las infraestructuras urbanas básicas o consolidados por la edificación en al menos dos tercios de su superficie, los que adquieren esta calificación en desarrollo del planeamiento, y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Para aquellas zonas que se encuentran con menor grado de consolidación se han delimitado nueve unidades de ejecución. Para el resto se establecen las siguientes zonas de ordenanza para suelos edificables, y para los suelos destinados a Equipamientos Comunitarios y al Sistema de Espacios Libres:

1. Casco antiguo e histórico
2. Zona de ensanche
3. Zona de expansión
4. Zona de residencial extensiva
5. Zona de tolerancia industrial
6. Equipamiento comunitario y dotacional
7. Zonas industrial
8. Espacios libres de uso y dominio público

Además, se delimitan cuatro zonas con normativa transitoria que se refieren a aquellos ámbitos de suelo en trámite desde la entrada en vigor de las anteriores Normas Subsidiarias:

NT1. Margen derecho: Carretera de Úbeda

NT2. Polígono Industrial

NT3. Margen izquierdo: carretera de Úbeda

NT4. Polígono Residencial Pablo Iglesias

En Hornos, la delimitación de suelo urbano recoge la ordenanza de Residencial Ensanche, de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres y en Toya únicamente la ordenanza de Residencial Ensanche.

En lo que respecta a las Unidades de Ejecución definidas en Suelo Urbano, tanto las recogidas en las NNSS como en las clasificadas en las sucesivas Modificaciones Puntuales vigentes, aparecen delimitadas 12 unidades de ejecución, con diferentes grados de desarrollo. Sus determinaciones estructurales así como su grado de desarrollo se desglosan en el Anexo I del presente documento.

### Suelo Apto para Urbanizar y Suelo Urbanizable

Coexisten ambas denominaciones ya que hay Suelos Aptos para Urbanizar provenientes de las NN.SS. y Suelos Urbanizables fruto de modificaciones puntuales posteriores, cuando esta ya era la denominación legal de esta clase de suelo.

Actualmente hay vigentes en Peal de Becerro tres subcategorías de Suelo Urbanizable:

- a) *Suelo Urbanizable Ordenado*: Constituido por los sectores de suelo urbanizable (solo uno en este caso) así delimitados y con ordenación pormenorizada dada por el Planeamiento General (Modificación Puntual de las NN.SS. posterior a la LOUA en este caso).
- b) *Suelo Urbanizable Sectorizado y Apto para Urbanizar*: Está constituido por sectores de suelo clasificados como SAU (Suelo Apto para Urbanizar) por las vigentes NN.SS. o en Modificaciones Puntuales de éstas anteriores la entrada en vigor de la LOUA, por lo que mantienen esa denominación. También se incluyen en el mismo régimen de suelo, con la denominación de Suelo Urbanizable Sectorizado, aquellos sectores delimitados y denominados como tal (solo uno en este caso) por Modificación Puntual del planeamiento general, ya posterior a la entrada en vigor de la LOUA. No existen sectores bajo la denominación de Suelo Urbanizable Programado.
- c) *Suelo Urbanizable No Sectorizado*: Está constituido por ámbitos de suelo (solo uno en éste caso) delimitados y así denominados por el planeamiento general vigente o Modificación Puntual posterior a la entrada en vigor de la LOUA. No existen ámbitos bajo la denominación de Suelo Urbanizable No Programado.

#### Suelo No Urbanizable

Constituido por los suelos así clasificados por las NN.SS., con las posibles alteraciones sufridas por Modificaciones Puntuales de éstas, así como por afecciones sobrevenidas con posterioridad. El planeamiento general vigente de Peal de Becerro establece las siguientes categorías en el Suelo No Urbanizable:

- |   |          |
|---|----------|
| o Genérico                                  | (NN.SS.) |
| o Áreas de Protección Recreativo – Cultural | (NN.SS.) |
| o SNUP –P- Ermita                           | (MP6)    |
| o SNUP-LE –Cordel de Úbeda                  | (MP-6)   |
| o Áreas de Protección Especial - Compatible | (NN.SS.) |
| o Áreas de Protección Especial – Integral   | (NN.SS.) |

Las afecciones por legislación sectorial o planificación territorial, se indican en el apartado II.3 de esta memoria.

#### **II.1.3. Sistemas Generales definidos en el Planeamiento Vigente**

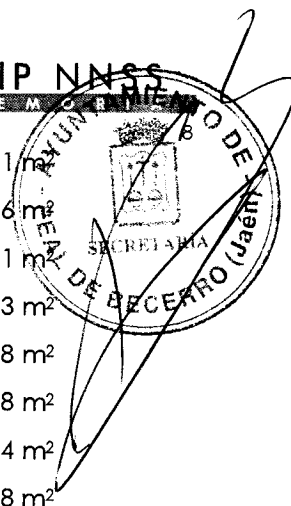
El planeamiento vigente en el municipio (Normas Subsidiarias de 1997 y Modificaciones Puntuales posteriores) considera los siguientes Sistemas Generales:

#### Sistemas Generales incluidos en suelo urbano consolidado o áreas de suelo urbano no consolidado

Son bien dotaciones existentes anteriormente a la aprobación de las NN.SS., bien los espacios libres recogidos en las áreas de suelo urbano no consolidado que definen las NNSS, todos ellos calificados con la ordenanza de ELDUP Sistema General. Son los siguientes:

	<u>Superficie del suelo</u>
o EL-4: Parque Rodríguez de la Fuente	6.508 m <sup>2</sup>
o EL-5: Jardín Blas Infante	821 m <sup>2</sup>
o EL-6: Plaza 1º de Mayo	593 m <sup>2</sup>

o EL-7:	Plaza de las Torres	1.691 m <sup>2</sup>
o EL-8:	Parque Ferial	3.296 m <sup>2</sup>
o EL-9:	Parque Residencial "El Arpa"	13.311 m <sup>2</sup>
o EL-10:	Parque Sánchez Bonil	813 m <sup>2</sup>
o EL-11:	Plaza "La Nava"	248 m <sup>2</sup>
o EL-12:	Parque "Cercado"	308 m <sup>2</sup>
o EL-13:	Espacio Libre UE-1	4.064 m <sup>2</sup>
o EL-14:	Bóveda Río	14.808 m <sup>2</sup>
o EL-15:	Plaza de la Verbenilla	206 m <sup>2</sup>
o EL-16:	Jardín "Antonio Machado"	3.158 m <sup>2</sup>
o EL-17:	Jardín Polígono Industrial	3.819 m <sup>2</sup>
o EL-18:	Jardín Carretera de Úbeda	8.816 m <sup>2</sup>
o EL-19:	Espacio Libre UE-10	7.672 m <sup>2</sup>
o EL-20:	Espacio Libre UE-11	5.743 m <sup>2</sup>
o EL-21:	Espacio Libre UE-12	2.128 m <sup>2</sup>
o EL-22:	Espacio Libre UE-13	712 m <sup>2</sup>
o EL-23:	Cortijada de la Compañía	5.122 m <sup>2</sup>
o EQ-2:	IES Almicerán	6.643 m <sup>2</sup>
o EQ-3:	Campo de Fútbol	10.354 m <sup>2</sup>
o EQ-4:	Polideportivo La Nava	9.695 m <sup>2</sup>
o EQ-5:	Centro de Salud	2.334 m <sup>2</sup>
o EQ-6:	Ayuntamiento, y Equip. Cultural	1.278 m <sup>2</sup>
o EQ-7:	Mercado de Abastos	1.083 m <sup>2</sup>
o EQ-8:	Escuela Taller y Almacén municipal	5.367 m <sup>2</sup>
o EQ-9:	Cuartel de la Guardia Civil	2.383 m <sup>2</sup>
o EQ-10:	Colegio Público Antonio Machado	11.424 m <sup>2</sup>
o EQ-11:	Cementerio	19.150 m <sup>2</sup>
o EQ-12:	C.P. Ntra. Sra. de la Encarnación	4.635 m <sup>2</sup>
o EQ-13:	Antiguo Cuartel de la Guardia Civil	1.282 m <sup>2</sup>
o EQ-14:	Centro de Educación de Adultos	1.768 m <sup>2</sup>
o EQ-15:	Residencia de ancianos	3.859 m <sup>2</sup>
o EQ-16:	Centro Social	482 m <sup>2</sup>
o EQ-17:	Guardería	1.261 m <sup>2</sup>
o EQ-18:	Pabellón deportivo	3.842 m <sup>2</sup>



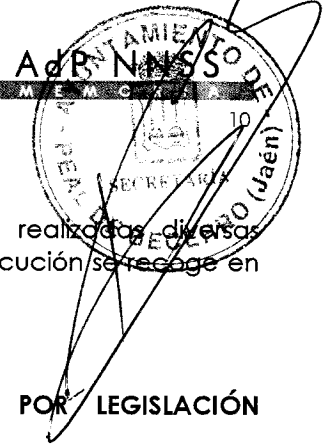
Sistemas Generales no incluidos en suelo urbano

Son dotaciones previstas por el planeamiento general vigente (NN.SS. de 1997 y Modificaciones Puntuales posteriores) con la consideración de Sistemas Generales, no incluidas en áreas de suelo urbano no consolidado. Son los siguientes:

	<u>Superficie del suelo</u>
o SG.EL-1 (Ribera Norte Chaparral)	7.191 m <sup>2</sup>
o SG.EL-2 (Ribera Sur Chaparral)	10.559 m <sup>2</sup>
o Espacio Lineal Cementerio (SG.EL-3)	1.324 m <sup>2</sup>
o Plaza de Toros (SG.EQ-1)	14.203 m <sup>2</sup>
o Ampliación del Cementerio (S.G.EQ-11b)	22.165 m <sup>2</sup>

Los sistemas SG.EL-1 y SG.EL-2 se incluyen en el área de reparto definida por las NN.SS. para los Sectores SAURB y SAURMB.

El SG.EL-3 y el SG.EQ-1, aparece en la Modificación Puntual 6 (Plaza de Toros).



## II.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para desarrollo del mismo, cuyo grado de ejecución se recoge en la tabla 1 del Anexo a las Normas Urbanísticas.

## II.3. AFECCIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE POR LEGISLACIÓN SECTORIAL O PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

En este apartado se hace referencia a toda legislación sectorial o instrumento de planificación territorial, con efectos sobre el planeamiento urbanístico vigente.

Se recogen todas las afecciones vigentes, tanto si ya fueron contempladas en el planeamiento urbanístico que ahora se adapta, como si sus efectos han sobrevenido **(SO)** durante el periodo de vigencia de éste.

### II.3.1. Afecciones por legislación sectorial

o Legislación sectorial sobre aguas:

- 1) R.D.L 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas **(SO)**.
- 2) R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003).

Afecta a todos los cauces del T.M. de Peal de Becerro así como al embalse de la Bolera situado en el mismo. Peal de Becerro pertenece a la cuenca hidrográfica del Guadalquivir.

Los cauces más importantes y sus afluentes son:

Guadalquivir, Guadiana Menor, Guadalentín, Rambla Rogeril, Barranco de los Mojones, Barranco de los Pilarejos, Río Toya, Barranco de los Llanos del Rey, Arroyo de Peal, Barranco de la Salinilla, Barranco de los Frailes, Rambla del Piojo, Barranco del Castillo, Arroyo de Hornos, Barranco de Quesada, Barranco del Moro, Barranco Salar, La Cañada de Herrador, Arroyo de la Tejadilla, Arroyo Cerezo, Arroyo Amarillo, Arroyo Tornillos Guadalay, Arroyo Frío, Arroyo Guazalanco, Arroyo de la Venta, Arroyo la Rambla y Arroyo de los Almlaranes.

Como **afección sobrevenida (SO) sobre el Arroyo de Peal**, a su paso por el núcleo urbano, se encuentran las zonas de afección correspondientes al Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía definidas en los proyectos de embovedamiento y encauzamiento siguientes:

- **Ampliación y prolongación del encauzamiento del Arroyo de Peal en Peal de Becerro**, encargo de la Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, autorizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 14 de Noviembre de 2001 a partir del informe favorable de la Comisión Interdepartamental de Medio Ambiente de fecha 27 de Julio de 2001.

- **Prolongación y mejora del encauzamiento del arroyo de Peal**, con resolución de 22 de septiembre de 2009 (BOJA 6 de octubre de 2009) de la Agencia

Andaluz del Agua, por la que se anuncia licitación para la ejecución de las obras correspondientes.

En el núcleo urbano de Peal de Becerro el Arroyo de Peal de Becerro se encuentra incluido en el Inventario de Puntos de Riesgo del Decreto 189/2002, con nivel de riesgo D.

o Legislación sectorial sobre carreteras:

- 1) Ley 25/1988 de Carreteras y R. D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras.
- 2) Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía de la Comunidad Autónoma de Andalucía **(SO)**

Afecta a la red de carreteras del T.M. de Peal de Becerro.

Las carreteras existentes en este municipio son las siguientes:

*Carretera Comarcal A-315*

*Carretera Comarcal A-319*

*Carretera Comarcal A-326*

*Carretera Comarcal A-322*

*Carretera Comarcal A-6105*

*Carretera Comarcal A-6207*

*Camino Vecinal JA-7106*

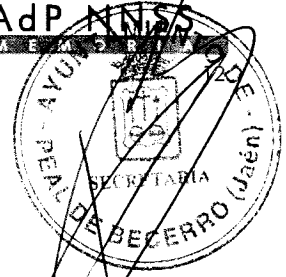
o Legislación sectorial sobre Vías Pecuarias:

- 1) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias
- 2) Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía **(SO)**

El término municipal de Peal de Becerro, según el proyecto de clasificación de las vías pecuarias realizado en el año 1963 por el Servicio de Vías Pecuarias perteneciente a la Dirección General de Ganadería del Ministerio de Agricultura, dispone de ocho (8) vías pecuarias. Su denominación y ancho legal es el que sigue:

- Cordel de la Espartosa	37,61 m
- Cordel del Carasol de Infantes	37,61 m
- Cordel de Úbeda	37,61 m
- Cordel de la Nava	37,61 m
- Cordel del paso de las Carretas	37,61 m
- Cordel del barranco de Quesada	37,61 m
- Cordel de la Huesa	37,61 m
- Vereda de los Almazaranes	37,61 m

Así mismo existen cuatro abrevaderos asociados a las Vías Pecuarias cuya superficie está por delimitar en el acto de deslinde:



- Abrevadero del Vado de la Melfa
- Abrevadero del Río Toya
- Abrevadero Presa de Infantes
- Abrevadero Vado Juncal

En la documentación gráfica únicamente se refleja el tramo de la vía Cordel de Úbeda que atraviesa los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado. Si bien la Modificación 6 de las NNSS los clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, al no estar deslindada, se recogerá en esta Adaptación como una categoría de los suelos protegidos por planificación.

o Legislación sectorial sobre Montes Públicos:

- 1) Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía y R. D. 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
- 2) Ley 43/2003 de Montes **(SO)**
- 3) Decreto 485/1962, Reglamento de Montes

En Peal de Becerro existen los siguientes Montes Públicos delindados:

*Calar de Juanas y Acebadillas*  
*Peña de Quesada*  
*Tiesas de Toya*

o Legislación sectorial sobre protección de la naturaleza:

- 1) LEY 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- 2) DECRETO 227/1999, de 15 de noviembre, PORN Y PRUG del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

Los espacios protegidos en el T.M. de Peal de Becerro son los siguientes:

-Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas. Ocupa 4.470,52 ha. de un total de 209.500 ha. el parque más extenso de España. Se crea en 1986 mediante el Decreto 10/86 (BOJA 15/3/86). En 1987 es declarado como ZEPA

-Paraje Natural Alto Guadalquivir. En el T.M. ocupan 58,84 ha. de un total de un total de 663 ha. Se crea en 1989 mediante la Ley 2/1989, de 18 de julio. En octubre de 2002 es declarado ZEPA

o Legislación sectorial sobre patrimonio histórico:

- 1) Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía **(SO)**.
- 2) Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas **(SO)**.
- 3) Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.



De acuerdo con el artículo 7 de la LPHA, forman parte del **Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz**, y por tanto quedan bajo la afección de la citada ley:

- BIC: Los Bienes de Interés Cultural
- BCG: Los Bienes de Catalogación General (tanto los inscritos por resolución como los que se consideran inscritos por ministerio de la ley en aplicación de sus disposiciones adicionales 3ª, 5ª o 6ª)
- BMPHE: Los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español

Así como sus entornos legales de protección definidos específicamente o por aplicación de la disposición adicional 4ª de la LPHA

Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz				
DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA JURÍDICA	FIGURA	ESTADO LEGAL	PUBLICACION
Torres de Peal	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Torre de Toya del antiguo Castillo	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Cámara sepulcral del Cerro de la Horca	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	GACETA DE MADRID 14/06/1918

o Otras legislaciones:

- 1) Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía. Decreto 95/2001 de 3 de abril de 2001

**II.3.2. Afecciones por planificación territorial**

- o Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, (SO) aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. Publicación en el BOJA num. 67 del 4 de abril de 2007.

Norma 37 del PEPMF: Afecta al TM de Peal de Becerro en cuanto delimita un área del mismo como Complejo Serrano de Interés Ambiental: CS-11 Sierra de Cazorla y Segura

Norma 14 del PEPMF: También afecta, de forma genérica, a los Cauces, Riberas y Márgenes así como a los embalses.

La localización de estas afecciones queda recogida en el plano a.1, *Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Adaptación parcial.*

### III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El objeto de la adaptación parcial es la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en virtud de las disposiciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, la Ley De Ordenación Urbanística de Andalucía, contrastando las determinaciones de la ordenación estructural de las NNSS con las contenidas en la LOUA.

Como ya se ha indicado en el apartado I de la presente memoria, se utilizará como referente del contenido del presente documento de Adaptación Parcial lo expresado en el Decreto 11/2008, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

Según lo dispuesto en él, las **determinaciones de ordenación estructural** para el municipio de Peal de Becerro son las siguientes:

1. Clasificación y categorías del suelo.
2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
4. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio. (Se mantendrán las ya delimitadas).
6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.
7. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.
8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

### III.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

#### III.1.1. Suelo Urbano

o Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Constituido por el clasificado como Suelo Urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

- a) Los terrenos que cumplan simultáneamente los tres criterios siguientes:
- Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano vigente.
  - No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
  - Presenten ordenación detallada, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Se han considerado cumplidos estos deberes, si tienen aprobada su ordenación pormenorizada y ejecutada la urbanización.

Dichos terrenos se corresponden con el Sector:

SAURMB: El Chaparral

SAUI

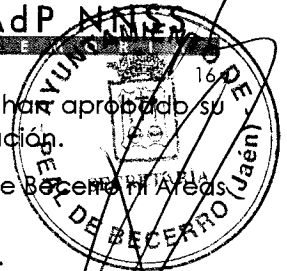
o Suelo Urbano No Consolidado

Constituido por el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución que no se han desarrollado, según los siguientes criterios:

a. Para áreas con ordenación pormenorizada dada por el Planeamiento General, se considera SUNC aquellas que no han llevado a cabo su urbanización completa.

b. Para áreas a las que el Planeamiento General difiere su ordenación pormenorizada a un Planeamiento de Desarrollo:

- Se consideran Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Aprobado (PA-SUNC) si han aprobado su planeamiento de desarrollo y aún no han completado su urbanización.



- Se considerarán Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) si no han aprobado su planeamiento de desarrollo, tengan o no ejecutada su urbanización.

No se delimitan para el Suelo Urbano No Consolidado en Peal de Becerro ni Áreas de Reforma Interior ni Sectores.

Dichos terrenos se corresponden con las Unidades de Ejecución:

UE-1: La Nava	que pasa a denominarse SUNC-UE-1
UE-2: Villa Salud	que pasa a denominarse SUNC-UE-2
UE-3: Los Belenes	que pasa a denominarse SUNC-UE-3
UE-4: Olivo II	que pasa a denominarse SUNC-UE-4
UE-5: Suertes – Cooperativa	que pasa a denominarse PA-SUNC-UE-5
UE-6: Maidalga	que pasa a denominarse SUNC-UE-6
UE-8: Matadero	que pasa a denominarse SUNC-UE-8
UE-9: Las Ollas	que pasa a denominarse SUNC-UE-9
UE-10 (antes SAUT):	que pasa a denominarse SUNC-UE-10
UE-11.	que pasa a denominarse SUNC-UE-11
UE-12.	que pasa a denominarse SUNC-UE-12
UE-13.	que pasa a denominarse SUNC-UE-13
PERI Serafín Fages:	que pasa a denominarse PA-SUNC-PERI Serafín Fages

### III.1.2. Suelo Urbanizable

o Suelo Urbanizable Ordenado

Constituido por aquel que esté actualmente clasificado como tal y no haya culminado su desarrollo, o que estándolo como urbanizable (sectorizado o no sectorizado) o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

En esta categoría de suelo encontramos los sectores:

SUZO: La Cooperativa	que pasa a denominarse SUB-O-11
SUZ-S1: Polígono Agrícola	que pasa a denominarse SUB-O-12

o Suelo Urbanizable Sectorizado

Constituido por aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente aún con la ordenación detallada, por no tener aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se incluyen en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

SAURB	que pasa a denominarse SUB-S-RB
-------	---------------------------------

o Suelo Urbanizable No Sectorizado

Está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

Se incluyen en esta categoría de suelo los siguientes ámbitos:

SUNS que pasa a denominarse SUB-NS

### III.1.3. Suelo No Urbanizable

Continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

Dentro de los suelos de especial protección, dada la diversa naturaleza por la que pueden recibir tal consideración, algunos ámbitos resultan incluidos simultáneamente en distintas categorías o subcategorías. En estos ámbitos serán de aplicación, en cada caso, las determinaciones que resulten más restrictivas de todas las que le fueran de aplicación.

o SNU de Especial Protección por Legislación Específica:

Se incluirán en esta categoría todos aquellos suelos que, estando clasificados como No Urbanizables por el planeamiento urbanístico vigente, cumplan con los criterios recogidos en el artículo 46.1.a) y b) de la LOUA, y los recogidos en 46.1.i) de la misma ley, cuando los riesgos a que hace referencia esta apartado, queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Se incluyen, por tanto, en esta categoría del suelo no urbanizable, con la delimitación o identificación recogida en el plano a.1. *Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Adaptación Parcial.*, aquellos suelos indicados en el punto II.3.1 *Afecciones por legislación sectorial* de esta memoria que afecten al término municipal de Peal, y que corresponden a:

- Suelo No Urbanizable afectado por la legislación Sectorial sobre Aguas:  
SNUP-LE-CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES
- Suelo No Urbanizable afectado por la legislación Sectorial sobre Carreteras:  
SNUP-LE-CARRETERAS
- Suelo No Urbanizable afectado por la legislación Sectorial sobre Montes Públicos:  
SNUP-LE-MONTE PÚBLICO
- Suelo No Urbanizable afectado por la legislación Sectorial sobre Protección de la Naturaleza. Se distinguen los siguientes suelos:
  - o SNUP-LE-PARQUE NATURAL
  - o SNUP-LE-PARAJE NATURAL
- Suelos No Urbanizables afectados por legislación Sectorial sobre Patrimonio Histórico, incluidos aquellos afectados por el ámbito de protección cautelar establecido de forma genérica o específica por la Ley 14/2007, aplicado, de acuerdo con su caracterización, a aquellos elementos protegidos inscritos en



el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía: SNUP-LE  
HISTÓRICO-CULTURAL

o SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Se incluirán en esta categoría todos aquellos suelos que, estando clasificados como No Urbanizables por el planeamiento urbanístico vigente, cumplan con los criterios recogidos en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Se incluyen, por tanto, en esta categoría del suelo no urbanizable, con la delimitación o identificación recogida en el plano a.1. *Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Adaptación Parcial*, aquellos suelos indicados en el punto II.3.2 *Afecciones por planificación territorial* de esta memoria y los suelos específicamente protegidos por las Normas Subsidiarias de Peal, recogidos según las siguientes denominaciones

- Suelo No Urbanizable afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén: SNUP-P-COMPLEJO SERRANO CS-11
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
  - o SNUP-P-RECREATIVO CULTURAL
  - o SNUP-P- ERMITA
  - o SNUP-P-CORDEL DE ÚBEDA
  - o SNUP-P- COMPATIBLE
  - o SNUP-P- INTEGRAL

o SNU de carácter natural o rural:

Viene dado por los suelos delimitados en el plano a.1. *Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Adaptación Parcial*, por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

o SNU de Hábitat Rural Diseminado:

Se incluirían en esta categoría aquellos suelos en los que concurrieran las características descritas en el artículo 46.1.g de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

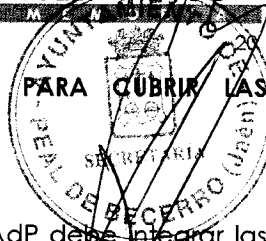
No existen suelos en el T.M. de Peal de Becerro incluidos en esta categoría.

#### III.1.4. Actuaciones Irregulares en el Suelo No Urbanizable

No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual

modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

### III.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA modificado por el artículo primero de la Ley 1/2006. A estos efectos, el Decreto 11/2008, es su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

*"...no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".*

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes sectores de suelo urbanizable y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado, todas ellas pendientes de desarrollo y con uso global residencial:

**SUNC-UE3, SUNC-UE4, SUNC-UE6; SUNC-UE8, SUNC-UE9, SUNC-UE10**

**y SUB-SRB**

Cumplen los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, los siguientes:

**PA-SUNC-UE-5:** Por tratarse de un área con ordenación pormenorizada (Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 26-04-2007 y publicado en BOP 08-05-2007).

**PA-SUNC-PERI Serafín Fages:** Por tratarse de un área con ordenación pormenorizada (Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en fecha 30/10/2008 y publicado en BOP 29/01/2009)

**SUNC-UE2:** Por tratarse de un área con ordenación pormenorizada dada en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente con fecha 10-07-1997.

**SUNC-UE1, SUNC-UE11 y SUNC-UE12:** Por tratarse de áreas con ordenación pormenorizada dada en Modificación Puntual del Planeamiento General, aprobada definitivamente con fecha 22-12-2004.

**SUNC-UE13:** Por tratarse de un área con ordenación pormenorizada dada en Modificación Puntual del Planeamiento General, aprobada definitivamente con fecha 22-12-2004 y por ser de uso global industrial, sin edificabilidad destinada a uso residencial.

#### III.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

El Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones, establece un coeficiente genérico de minoración de afección a suelos destinados a construcciones de viviendas con algún régimen de protección pública de 0,70. En Peal de Becerro sin embargo la dinámica del mercado reduce estas diferencias entre vivienda libre y protegida, ya que la primera, en un municipio pequeño como éste, no alcanza valores excesivamente altos.



Se ajusta por tanto ese factor corrector a la dimensión del municipio y las características del mercado de vivienda, estimando un coeficiente de homogeneización para el cálculo de aprovechamientos, de la vivienda protegida respecto de la vivienda libre de **0,85**.

Es decir, el aprovechamiento correspondiente a 1 m<sup>2</sup> de techo de vivienda protegida es equivalente al de 0,85 m<sup>2</sup> de vivienda libre de la misma tipología y situación.

### III.2.2. Corrección de densidad y/o edificabilidad

Para mantener el aprovechamiento se ha corregido la densidad y edificabilidad en el sector SUB-S\_RB de suelo urbanizable y en el área SUNC-UE10.

En las áreas SUNC-UE3, SUNC-UE4, SUNC-UE6; SUNC-UE8, SUNC-UE9 no es posible el incremento de edificabilidad, pues la determinada por el planeamiento general vigente ya supera el límite establecido por el art. 17 de la LOUA, por lo que la edificabilidad se ajustará por debajo, al máximo de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que determina dicho artículo. (Ver tabla)

En las áreas PA-SUNC-UE 5 y PA-SUNC-PERI La Cooperativa, así como las áreas SUNC-11, SUNC-12 Y SUNC-13 (ésta además por ser de uso industrial) se mantienen las determinaciones de su ordenación pormenorizada, estando eximidas del cumplimiento de la reserva de vivienda protegida.

#### Ajuste de edificabilidad:

Puesto que la reserva de edificabilidad para vivienda protegida es el 30% en todos los casos, y el coeficiente de ponderación para vivienda protegida es de 0,85, el ajuste necesario para mantener el mismo aprovechamiento en cada sector será:

$$e = 0,7x E + 0,30x0,85xE , \text{ luego } E = e/0,955 \text{ siendo:}$$

e = edificabilidad actual

E= edificabilidad ajustada

Corrección de edificabilidad según art. 3.b Decreto 11/2008						
	Uso	e Edific. global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	E=e /0,955 Edific. global corregida m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Cumplimiento LOUA		CORRECCIÓN EDIFICABILIDAD
SUNC-UE-1	RESID.	1,30				EXIMIDA
SUNC-UE-2	RESID.	1,75				EXIMIDA
SUNC-UE-3	RESID.	1,75	1,832	NO	>1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
SUNC-UE-4	RESID.	1,50	1,571	NO	>1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
PA-SUNC-UE-5	RESID.	1,75				EXIMIDA
SUNC-UE-6	RESID.	1,75	1,832	NO	>1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
SUNC-UE-8	RESID.	1,75	1,832	NO	>1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
SUNC-UE-9	RESID.	1,75	1,832	NO	>1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
SUNC-UE-10	RESID.	0,50	0,5236	SI	<1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>0,5236 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
SUNC-UE-11	RESID.	0,46				EXIMIDA
SUNC-UE-12	RESID.	0,52				EXIMIDA
SUNC-UE-13	INDUST.	0,61				EXIMIDA
PA-SUNC-PERI	RESID.	1,23				EXIMIDA
SUB-SRB	RESID.	0,65	0,68	SI	<1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>0,68 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

<b>SUB-O-11</b>	INDUST.	1,0	EXEMIDA
<b>SUB-O-12</b>	INDUST.	0,49	EXEMIDA



Valores adaptados o a los que se aplica corrección de edificabilidad y/o densidad	Por incumplimiento del art. 17 de la LOUA
	Por reserva de vivienda protegida

(1) Las edificabilidades que aparecen en este cuadro se refieren a la edificabilidad global del sector, y no en relación a las parcelas edificables, como se señala en los instrumentos de planeamiento correspondientes, a partir de cuyos valores se ha calculado este parámetro, según lo que sigue:

**SUNC-UE-1**

Superficie del sector: 27617,5 m2

Edificabilidad total máxima: 35819,66 m2t (no se considera la edificabilidad de los equipamientos públicos)

Edificabilidad global = **1,30 m2t/m2s\***

\* este valor aparece en las tablas de la Modificación aprobada en 22/12/2004 (memoria de ordenación pág.9) como Edif. bruta residencial

**SUNC-UE-12**

Superficie del sector: 8063,95 m2

Edificabilidad total máxima: 4188,81 m2t (no se considera la edificabilidad de los equipamientos públicos)

Edificabilidad global = **0,52 m2t/m2s\***

\* este valor aparece en las tablas de la Modificación aprobada en 22/12/2004 (memoria de ordenación pág.9) como Edif. bruta residencial

**SUNC-UE-13**

Superficie del sector: 7854,28 m2

Edificabilidad total máxima: 4800 m2t (no se considera la edificabilidad de los equipamientos públicos)

Edificabilidad global = **0,61 m2t/m2s**

**PA-SUNC-PERI**

Superficie del sector: 4950 m2

Edificabilidad máxima: 6104 m2t\*

Edificabilidad global: 6104/4950 = **1,23 m2t/m2s**

\* datos extraídos de la memoria de ordenación del Plan Especial Serafín Fages aprobado definitivamente el 30/10/2008

**SUB-O-12: antiguo sector 1-Polígono Agrícola**

Superficie del sector: 32.143,31 m2\*

Superficie de uso lucrativo: 15800 m2\*

Edificabilidad: 1 m2t/m2s referido a la superficie lucrativa

Edificabilidad global: 15800/32143,31 = **0,49 m2t/m2s**

\* datos extraídos de la memoria de ordenación del Plan Parcial Sector 1- Polígono Agrícola aprobado definitivamente el 24/02/2006

Ajuste de densidad:

Las áreas y sectores que admiten un ajuste de la edificabilidad para mantener el aprovechamiento al introducir un 30% de vivienda protegida (SUNC-UE-10 y SUB-SRB), también ajustan su densidad de vivienda permitiendo mantener a la vivienda libre la misma tipología (condicionada por la ratio de m2t/viv.) prevista inicialmente para el sector.

Para ello se ha calculado y mantenido la ratio existente de m2t/viv para la vivienda libre en cada caso y se ha considerado una ratio de 100 m2t/viv para vivienda protegida, dado

que los sectores en cuestión están previstos para crecimiento residencial con tipología dominante unifamiliar.

SUNC-UE-10					
	Edificabilidad	m2t/viv	Nº viviendas	Superficie sector	Densidad
Vivienda libre	13.758 m2	335.54*	41		
Vivienda protegida	5.897 m2	100	59		
<b>TOTAL</b>			100	<b>37539 m2</b>	27 viv/Ha

\* Ratio obtenida de las determinaciones de la UE-10 (M.P.2 A.D. 21/12/2000)

SUB-SRB					
	Edificabilidad	m2t/viv	Nº viviendas	Superficie sector	Densidad
Vivienda libre	23.462 m2	452.90*	52		
Vivienda protegida	10.055,2 m2	100	100		
<b>TOTAL</b>			152	<b>49290 m2</b>	31 viv/Ha

\* Ratio obtenida de las determinaciones del SAURB (NNSS y M.P.4 BOP. 15/04/2003)

Por otro lado, para aquellas áreas que han tenido que reducir su edificabilidad para cumplir con los parámetros establecidos en el art.17 de la LOUA, según recoge el Decreto 11/2008, se ha mantenido la densidad de vivienda de las NNSS (<75 viv/Ha), de modo que se pueda optar a disminuir la ratio de m2t/viv para la vivienda libre, manteniendo la ratio de 100 m2t/viv para vivienda protegida.

Reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida						
	Uso	Edific. global m2t/m2s	Edificabilidad residencial m2t	Vivienda Protegida m2t	Dens. global Viv/ha	
SUNC-UE-1	EXIMIDA					
SUNC-UE-2	EXIMIDA					
SUNC-UE-3	RESID.	1,0	10.725	<b>3.218</b>	60	se mantiene
SUNC-UE-4	RESID.	1,0	5.121	<b>1.536</b>	40	se mantiene
PA-SUNC-UE-5	EXIMIDA					
SUNC-UE-6	RESID.	1,0	43.056	<b>12.917</b>	60	se mantiene
SUNC-UE-8	RESID.	1,0	8.920	<b>2.676</b>	60	se mantiene
SUNC-UE-9	RESID.	1,0	8.050	<b>2.415</b>	60	se mantiene
SUNC-UE-10	RESID.	0,5236	19.655	<b>5.897</b>	(15)→ 27	se corrige
SUNC-UE-11	EXIMIDA					
SUNC-UE-12	EXIMIDA					
SUNC-UE-13	EXIMIDA					
PA-SUNC-PERI	EXIMIDA					
SUB-SRB	RESID.	0,68	33517,2	<b>10.055,2</b>	(15)→ 31	se corrige

( ) Valores originales a los que se aplica corrección de densidad por reserva de vivienda protegida

### III.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contemple esta AdP para este municipio serán:

#### III.3.1. Sistemas Generales de Espacios Libres

Partiendo de los espacios que, según se justifica en el punto II.1.3 *Sistemas Generales definidos en el Planeamiento Vigente*, tienen la consideración de Sistema General de Espacios Libres, y considerando aquellos que, aunque se han obtenido en el desarrollo de las NN.SS. como sistemas locales, tienen un claro carácter estructural (Parque P. Fernández Vargas), esta AdP contempla los siguientes:

ID	DENOMINACIÓN	SUELO	ESTADO / ORIGEN
SG.EL-1	Ribera Norte El Chaparral	7.191 m <sup>2</sup>	Adscrito a SUB-SR1
SG.EL-2	Ribera Sur El Chaparral	10.559 m <sup>2</sup>	Obtenido en P.P. "El Chaparral"
SG.EL-3	Espacio Lineal Cementerio	1.324 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-6
SG.EL-4	Parque Rodríguez de la Fuente	6.508 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-5	Jardín Blas Infante	821 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-6	Plaza 1º de Mayo	593 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-7	Plaza de las Torres	1.691 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-8	Parque del Ferial	3.296 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-9	Parque Residencial "El Arpa"	13.311 m <sup>2</sup>	Obtenido
SG.EL-10	Parque Sánchez Bonil	813 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-11	Plaza "La Nava"	248 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-12	Parque "Cercado"	308 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EL-13	Espacio libre UE-1	4.064 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-6

<b>SG.EL-14</b>	Bóveda Río	14.808 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
<b>SG.EL-15</b>	Plaza de la Verbenilla	206 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
<b>SG.EL-16</b>	Jardín "Antonio Machado"	3.518 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
<b>SG.EL-17</b>	Jardín Polígono Industrial	3.819 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
<b>SG.EL-18</b>	Jardín Carretera de Úbeda	8.816 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
<b>SG.EL-19</b>	Espacio libre UE-10	7.672 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-2
<b>SG.EL-20</b>	Espacio libre UE-11	5.743 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-6
<b>SG.EL-21</b>	Espacio libre UE-12	2.128 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-6
<b>SG.EL-22</b>	Espacio libre UE-13	712 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-6
<b>SG.EL-23</b>	Espacio libre Cortijada la Compañía	5.122 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.-2
	<b>TOTAL</b>	<b>103.271 m<sup>2</sup></b>	

La población censal actual de Peal, según datos de 2009, es de 5574 habitantes, lo que supone un ratio de 16,30 m<sup>2</sup>/hab de SGEL.

El crecimiento poblacional previsto en el planeamiento vigente es el siguiente:

- 2,4 habitantes x vivienda en SUNC o SUB:  $2,4 \times (1248 \text{ viviendas})^* = 2995$  habitantes

\* ver datos de tabla 10

Por tanto, para una población total de  $5.574 + 2.995 = 8.569$  habitantes, la ratio de sistemas generales de espacios libres es de 12,05 m<sup>2</sup>/hab, que seguiría cumpliendo el estándar mínimo establecido por el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.

### III.3.2. Sistemas Generales de Equipamientos

Partiendo de las dotaciones que, según se justifica en el punto II.1.3 *Sistemas Generales definidos en el Planeamiento Vigente*, tienen la consideración de Sistema General de Equipamientos, y considerando aquellos que, aunque se han obtenido en el desarrollo de las NN.SS. como sistemas locales, tienen un claro carácter estructural, esta AdP contempla los siguientes:

ID	DENOMINACIÓN	SUELO	ESTADO * ORIGEN
SG.EQ-1	Plaza de Toros	14.203 m <sup>2</sup>	Previsto en M.P.
SG.EQ-2	I.E.S. Almicerán	6.643 m <sup>2</sup>	Obtenido como S. Local, tiene carácter de S.G.
SG.EQ-3	Campo de Fútbol	10.354 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-4	Polideportivo de la Nava	9.695 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-5	Centro de Salud	2.334 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-6	Ayuntamiento, Correos y Equip. Cultural	1.278 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-7	Mercado de Abastos	1.083 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-8	Escuela Taller y Almacén Mpal.	5.367 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-9	Cuartel de la Guardia Civil	2.383 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
SG.EQ-10	C.P. Antonio Machado	11.424 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-11	Cementerio Municipal	19.150 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-11b	Ampliación Cementerio	1.261 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
SG.EQ-12	C.P. Ntra. Sra. de la Encarnación	4.635 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-13	Antiguo Cuartel de la Guardia Civil	1.282 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-14	Centro de Educación de Adultos	1.768 m <sup>2</sup>	Anterior a NN.SS.
SG.EQ-15	Residencia de ancianos	3.859 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
SG.EQ-16	Centro Social	482 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
SG.EQ-17	Guardería	1.261 m <sup>2</sup>	Previsto en NN.SS.
SG.EQ-18	Pabellón Polideportivo	3.842 m <sup>2</sup>	Obtenido como S. Local, tiene carácter de S.G.
	<b>TOTAL</b>	<b>101.713 m<sup>2</sup></b>	

### III.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO, ÁREAS Y SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del citado decreto.

#### III.4.1. Usos globales

El Uso Global es el uso predominante o mayoritario existente (o previsto) en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

Aunque en el plano de Usos Globales de las NN.SS. vigentes aparecen usos desglosados como el Industrial, Terciario, Tolerancia Industrial, Residencial, Espacios Libres y Equipamientos, de la interpretación de las Normas Urbanísticas (artículo 3.2.1. A. Usos Generales) se desprende que realmente los usos globales que estas Normas consideran son: Residencial, Productivo y Dotacional .

Usos Generales en Normas Urbanísticas de NN.SS:	Usos Globales en plano de NN.SS:	AdP a la LOUA
RESIDENCIAL	Tolerancia Industrial	U.G. RESIDENCIAL
	Residencial	
PRODUCTIVO	Usos Terciarios	U.G. TURÍSTICO *
	Industrial	U.G. TERCARIO *
DOTACIONAL	Espacios Libres	SS.GG. de Espacios Libres y Equipamientos
	Equipamientos	

\* No existen áreas ni sectores con uso global Terciario ni Turístico.

En la adaptación consideramos como posibles usos globales el Residencial, el Industrial, el Terciario y el Turístico, de acuerdo con la distinción de usos característicos que hace la LOUA, en el artículo 17, a la hora de regular la ordenación áreas urbanas y sectores.

No se considera como uso global el Dotacional. Se considera que los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamiento no constituyen uso global en sí mismos, ni están incluidos

en ninguno de los usos globales. Por ello se representan diferenciados de éstos en los planos correspondientes.

### III.4.2. Densidades globales

La densidad global se define como el número máximo de viviendas por hectárea previstas en ámbito definido.

#### Planeamiento Vigente

En el Suelo Urbano no delimitado como Unidades de Ejecución (consolidado), el planeamiento vigente no define densidades globales, por lo que se procederá a estimarlo de forma aproximada para cada una de las zonas de uso global residencial.

Para los distintos ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable, es la que se indica con esa denominación, en las fichas de cada ámbito, incluidas en las Normas Urbanísticas y sus modificaciones posteriores.

#### Adaptación Parcial

En Suelo Urbano: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, morfológicos y tipológicos. A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad. Estas zonas homogéneas incluyen en algunos casos áreas de suelo urbano no consolidado que poseen características similares en cuanto tipología edilicia y urbana, y por tanto de densidad de vivienda.

En otras áreas de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable: en general, y siempre que no se superen los límites establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se mantiene la densidad global ya definida por el planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Para el cálculo de la edificabilidad y densidad global de las zonas homogéneas se considerarán los sistemas generales incluidos en las delimitaciones de zona recogidas en los planos a.3.1. y a.3.2.

Quedan excluidos del cómputo de edificabilidades y densidades globales de zona los sistemas SG\_EQ-11 Cementerio y SG\_EQ-11b ampliación de Cementerio.

### III.4.3. Edificabilidades globales

La edificabilidad global se define como la relación entre la superficie máxima de techo lucrativo asignada a un ámbito y la superficie bruta de ese ámbito, expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

#### Planeamiento Vigente

En el Suelo Urbano no delimitado como Unidades de Ejecución (consolidado), se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona.

Para los distintos ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable, es la que se indica bajo la denominación de "edificabilidad", en las fichas de cada ámbito, incluidas en las Normas Urbanísticas y sus modificaciones posteriores.

#### Adaptación Parcial





En Suelo Urbano: se han definido las mismas áreas homogéneas que en el caso de la densidad global. A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de edificabilidad global.

En algunas áreas de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable: en general, y siempre que no se superen los límites establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se mantiene la edificabilidad global ya definida por el planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener aprovechamiento urbanístico, en virtud del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Para el cálculo de la edificabilidad y densidad global de las zonas homogéneas se considerarán los sistemas generales incluidos en las delimitaciones de zona recogidas en los planos a.3.1. y a.3.2.

Quedan excluidos del cómputo de edificabilidades y densidades globales de zona los sistemas SG\_EQ-11 Cementerio y SG\_EQ-11b ampliación de Cementerio.

Los valores de densidad y edificabilidad global vienen recogidos en los planos correspondientes y en las tablas adjuntas.

PLANEAMIENTO VIGENTE		
	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
<b>S. Urbano Consolidado</b>	Sin definir	Sin definir
	Sin definir	Sin definir
<b>S. Urbano Consolidado</b>	Sin definir	Sin definir
	Sin definir	Sin definir
<b>SAURMB-EI Chaparral</b>	13 viv/Ha	0,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>TOYA</b>	Sin definir	Sin definir
<b>HORNOS</b>	Sin definir	Sin definir
<b>SUO-La Cooperativa</b>	--	1,00m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>SUS-S1 Pol. Agrícola</b>	--	0,49m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>PERI-Serafín Fages</b>	Sin definir	Sin definir
<b>UE-1</b>	108 viv/Ha	1,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-2</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-3</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-4</b>	40 viv/Ha	1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-5</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-6</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-8</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-9</b>	60 viv/Ha	1,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>UE-10</b>	15viv/Ha	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

<b>UE-11</b>	29 viv/Ha	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>UE-12</b>	32 viv/Ha	0,52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>UE-13</b>	--	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>SAUI</b>	--	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>SAURB</b>	15 viv/Ha	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s



<b>ADAPTACIÓN PARCIAL</b>		
	<b>DENSIDAD GLOBAL</b>	<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>
<b>ZONA 1</b>	95 viv/Ha	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 2</b> Incluye SUNC-UE1, SUNC-UE2, SUNC-UE-3, SUNC-UE4 y SUNC-UE5	70 viv/Ha	1,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 3</b>	30 viv/Ha	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 4</b>	15 viv/Ha	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 5</b> El Chaparral	13 viv/Ha	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 6</b> SUNC-UE11 y SUNC-UE12	30 viv/Ha	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 7</b> SUNC-UE6 y SUNC-UE8	60 viv/Ha	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 8</b> SUNC-UE9	60 viv/Ha	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 9</b> SUNC-UE10	27viv/Ha	0,5236 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>ZONA 10</b> Incluye a SUNC-UE13	--	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>TOYA</b>	28 viv/Ha	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>HORNOS</b>	25 viv/Ha	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>PA-SUNC-PERI</b>	40 viv/Ha	1,23 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>SUB-O-I1</b>	--	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>SUB-O-I2</b>	--	0,49m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>SUB-SRB</b>	31 viv/Ha	0,68 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

Adaptado por reserva de vivienda protegida

**III.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.**

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Solo será necesario adaptar aquellas áreas de reparto que aún contienen algún sector sin desarrollar.

Planeamiento Vigente

Las Áreas de Reparto vigentes, con sectores pendientes de desarrollar son las siguientes:

ÁREAS DE REPARTO VIGENTES						
AREA DE REPARTO	SECTORES	M2 SUELO	APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO u.a/m2s
			EDIFICABILIDAD m2t	COEF. U.a/m2t	APROVECH. U.a	
Suelo Urbano						
AR - 1	UE-11	15.803	7.337	1	7.337	0,4915
	UE-12	8.064	4.189	1	4.393	
			817	0,25		
AR - 3	UE-6	43.056	75.348	1	75.348	1,75
AR - 4	UE-13	7.854,28	4.800	1	4.988	0,6350
			750	0,25		
Suelo Urbanizable						
AR - SAU	SAURB	49.290	32.038	1,5	48.058	0,7088
	SAURMB	131.065	52.780	1,75	92.369	
	SG.EL-1	9.050	0	0	0	
	SG.EL-2	8.700	0	0	0	

El planeamiento vigente ha considerado, para las Áreas de Reparto AR-1 y AR-4, las edificabilidades de los equipamientos a efectos del cálculo del aprovechamiento, asignándole un coeficiente de uso y tipología de 0,25.

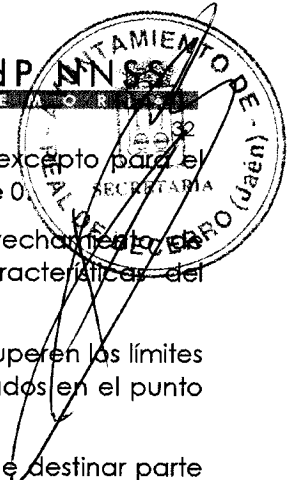
Las restantes Unidades de Ejecución en suelo urbano se han desarrollado o el planeamiento general vigente no ha definido áreas de reparto que las incluyan.

El resto de Sectores de suelo urbanizable se ha desarrollado.

Adaptación Parcial

En la Adaptación Parcial se considerarán las mismas Áreas de Reparto existentes, y se creará una nueva por cada Unidad de Ejecución que no habiéndose desarrollado, no estuviera ya incluida en alguna de las Áreas de Reparto existentes.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio (adaptado) se tendrán en cuenta los siguientes criterios:



1. Se mantendrán los coeficientes de zona, uso y tipología actuales, excepto para el uso de equipamiento público, al que se le asignará como un valor de 0.
2. Se establecerá un nuevo coeficiente de ponderación del aprovechamiento de vivienda protegida respecto de vivienda libre, que por las características del mercado inmobiliario del municipio se establece en 0,85.
3. Se ajustarán las edificabilidades globales de aquellos sectores que superen los límites establecidos en el art. 17 de la LOUA, conforme a los valores indicados en el punto III.4.3 de esta memoria.
4. En aquellos sectores donde ahora se establezca la obligatoriedad de destinar parte de la edificabilidad residencial a viviendas protegidas, se aumenta la edificabilidad hasta compensar la disminución de aprovechamiento que esto suponga, sin superar en ningún caso los límites indicados en el punto anterior.

**ÁREAS DE REPARTO AdP**

AREA DE REPARTO	ÁREA DE SUELO	M2 SUELO	APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO u.a/m2s
			EDIFICABILIDAD m2t	COEF. U.a/m2t	APROVECH. U.a	
Suelo Urbano						
AR - 1	SUNC-UE11	15.803	7.337	1	7.337	0,4829
	SUNC-UE12	8.064	4.189	1	4.189	
AR - 2	SUNC-UE1	27.617,5	35.819,66	1	35.819,66	1,30
AR - 3	SUNC-UE6	43.056	30.139	1	41.118	0,9550
			12.917	1x0,85		
AR - 4	SUNC-UE13	7.854	4.800	1	4.800	0,6111
			750	0		
AR - 5	SUNC-UE3	10.725	7.508	1	10.242	0,9550
			3.218	1x0,85		
AR - 6	SUNC-UE4	5.121	3.585	1	4.890	0,9548
			1.536	1x0,85		
AR - 7	SUNC-UE8	8.920	6.244	1	8.518	0,9550
			2.676	1x0,85		
AR - 8	SUNC-UE9	8.050	5.635	1	7.688	0,9550
			2.415	1x0,85		
AR - 9	SUNC-UE10	37.539	13.759	1	18.771	0,5000
			5.897	1x0,85		
AR - 10	SUNC-UE2	7.090	12.407,5	1	12.407,5	1,75

Suelo Urbanizable						
AR - SAU	SUB-SRB	49.290	23.452	1,5	48.011	0,7088
			10.065	1,5x0,85		
	CONSOLID.	131.065	52.780	1,75	92.369	
	SG.EL-1	9.050	0	0	0	
	SG.EL-2	8.700	0	0	0	
AR - I1	SUB-O-I1	41.391	41.391	1	41.391	1,00
AR - I2	SUB-O-I2	32.143	15.798	1	15.798	0,4915

### III.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO.

Según el artículo 10.1.A.g. de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural, la definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

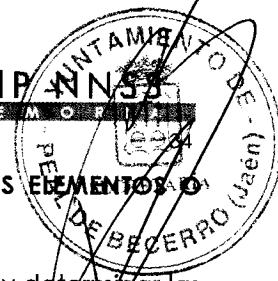
En el núcleo urbano de Peal de Becerro se delimitan, en base a lo anterior, los elementos que han sido objeto de especial protección:

BIC: Torres de Peal (Torre del Reloj y Torre Mocha) BOE 29-06-1985

En el resto del Término Municipal, se recogen el resto de elementos que cuentan con protección por la legislación sectorial sobre patrimonio histórico:

BIC: Torre de Toya del antiguo Castillo BOE 29-06-1985

BIC: Cámara sepulcral del Cerro de la Horca. GM 14-06-1918



### III.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que las NN.SS. vigentes establecen en sus artículos 3.5.2.11 para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y 4.3.7.6. para los sectores de Suelo Urbanizable (o Apto para Urbanizar), los plazos máximos para la consolidación del derecho al aprovechamiento urbanístico, del derecho a urbanizar y edificar, según los casos.

Respecto a dicha programación, cabe considerar que solo para las actuaciones expropiatorias y para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderarla, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas.

No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio:

- Siempre que las previsiones de programación contenidas en el planeamiento vigente, para la formulación del planeamiento de desarrollo de las diferentes actuaciones, supongan, a fecha de la aprobación de la AdP, un plazo restante superior a dos años, se mantendrán dichas previsiones.
- Para el resto de actuaciones, cuyos plazos se encuentren agotados o supongan un plazo restante inferior a dos años, se establece un nuevo plazo para la formulación del planeamiento de desarrollo de entre dos y cuatro años a partir de la fecha de aprobación de la AdP.
- Se establece un plazo único de cuatro años, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (o de la AdP, si el planeamiento vigente contiene la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión), para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

La situación adaptada de los diferentes ámbitos respecto de las condiciones de programación es la que se recoge en la siguiente tabla:

#### PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

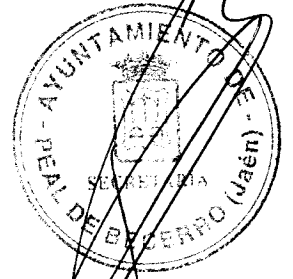
Vigente	AdP	Sistema de Actuación	Formulación del Planeamiento de Desarrollo (a partir de la aprob. de la AdP)	Cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización (a partir de la A.D. del P. de Desarrollo)
UE-1	<b>SUNC-UE1</b>	Compensación	-	4 años
UE-3	<b>SUNC-UE2</b>	Compensación	-	4 años
UE-3	<b>SUNC-UE3</b>	Compensación	2 años	4 años
UE-4	<b>SUNC-UE4</b>	Compensación	2 años	4 años
UE-5	<b>PA-SUNC-UE5</b>	Compensación	-	4 años
UE-6	<b>SUNC-UE6</b>	Cooperación	4 años	4 años
UE-8	<b>SUNC-UE8</b>	Compensación	2 años	4 años
UE-9	<b>SUNC-UE9</b>	Compensación	2 años	4 años
UE-10	<b>SUNC-UE10</b>	Compensación	4 años	4 años
UE-11	<b>SUNC-UE11</b>	Compensación	2 años	4 años
UE-12	<b>SUNC-UE12</b>	Expropiación	2 años	4 años

UE-13	<b>SUNC-UE13</b>	Cooperación	2 años	4 años
PERI-Ser.F.	<b>PA-SUNC-PERI</b>	Cooperación	-	4 años
SAURB	<b>SUB-SR1</b>	Compensación	2 años	4 años
SUZO- Coop.	<b>SUB-O-11</b>	Compensación	-	4 años
SUZ-S1	<b>SUB-O-12</b>	Compensación	-	4 años

**III.8. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES EN SECTORES.**

El artículo 5 del Decreto 11/2008 establece la obligatoriedad de respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, para la ordenación de los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que no tengan aprobado inicialmente su instrumento de desarrollo (se entiende que en la fecha de redacción de esta adaptación).

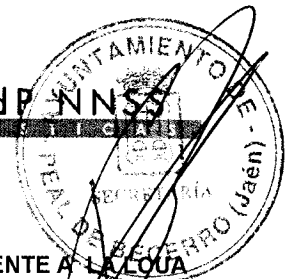
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE					ADAPTACIÓN PARCIAL			
S. suelo m2	DOTACIONES mínimas m2		APARCAMIENTOS plazas en viario	CUMPLE ART. 17 LOUA		DOTACIONES mínimas m2		APARCAMIENTOS plazas en viario
	E.L.	EQ.				E.L.	EQ.	
<b>SAURB</b>	<b>49.290</b>	s/ legislación vigente		NO	<b>SUB-SRB</b>	30m2/100m2t		0,5plz/100m2t



**ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS de Peal de Becerro





## INDICE

<b>CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>	<b>2</b>
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.	2
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.	2
<b>CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	<b>2</b>
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.	2
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	3
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	4
<b>CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO 5</b>	
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano	5
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural	5
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)	5
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)	6
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)	7
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del Suelo Urbano Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable (OE)	7
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE)	9
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE)	9
Artículo 14. Normas del Suelo Urbanizable No Sectorizado. (OE)	9
Artículo 15. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE)	10
Artículo 16. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)	13
<b>CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>15</b>
Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.	15
<b>CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>15</b>
Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural.	15
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>16</b>
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)	16
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA	16
<b>DISPOSICION DEROGATORIA</b>	<b>16</b>
UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables.	16

**CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA****Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.**

- 1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Peal de Becerro, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)<sup>(1.1)</sup>.
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
- 3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre el primero, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

**Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.**

- 1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Peal de Becerro, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:
  - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
  - Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (a.1) y del núcleo urbano (a.2).
  - Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

**CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.****Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.**

- 1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Peal de Becerro, aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de fecha 10 de Julio de 1997. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.
- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

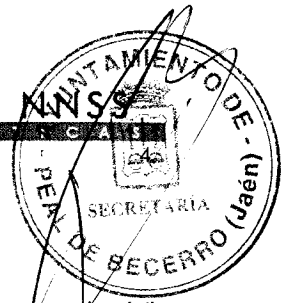
<sup>(1.1)</sup> Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

- 3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Peal de Becerro (a.2).
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

- 1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
- 2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
  - Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
  - Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
  - Planos de ordenación estructural: del término municipal (a.1) y del núcleo de urbano (a.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística<sup>(4.1)</sup>.
  - Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
  - Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en las tablas anexas de estas Normas.
  - Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

<sup>(4.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



**Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
- 3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
  - La memoria sobre la planimetría.
  - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
  - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
  - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- 4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.
5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.
6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:
  - 1º ) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
  - 2º ) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
  - 3º ) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal , la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.
6. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

**CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO****Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.**

- 1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística<sup>(6.1)</sup>, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (a.1), y en el del núcleo urbano (a.2), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
- 2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

**Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural**

- 1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
- 3.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

**Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)**

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal a.1 y del núcleo urbano a.2, del siguiente modo:

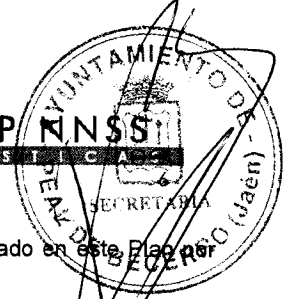
**a. Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística<sup>(8.1)</sup>, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas , donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (PA-SUNC), identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) sin ordenación detallada, incluido en áreas donde el Plan difiere su ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

<sup>(6.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

<sup>(8.1)</sup> Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



**b. Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable <sup>(8.2)</sup> e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **Especial protección por legislación específica:** Vías pecuarias deslindadas, carreteras, ferrocarriles, Montes Públicos deslindados, Espacios Naturales Protegidos, Cauces Riberas y Márgenes, Bienes de Interés Cultural :  
Espacios Naturales Protegidos:( P. Natural- P. Nacional – Reserva Natural- Monumento Natural- Paisaje Protegido – Paraje Natural)
- **Especial protección por planificación territorial o urbanística:** constituido por los terrenos protegidos por Planes Territoriales (como el PEPMF) o por las Normas Subsidiarias o PGOU no incluidos en el apartado anterior.
- **Hábitat rural diseminado:** constituido por el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria. No existen en el término de Peal suelos adscritos a esta categoría.
- **Carácter natural o rural:** Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

**c. Suelo Urbanizable:**

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>(8.3)</sup> e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SUB-O), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SUB-S) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo de estas Normas Urbanísticas.
- No Sectorizado (SUB-NS) integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en las tablas anexas a este documento, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(8.4)</sup>.

**Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)**

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística <sup>(9.1)</sup>, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

<sup>(8.2)</sup> Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

<sup>(8.3)</sup> Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

<sup>(8.4)</sup> Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

<sup>(9.1)</sup> Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

- 3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.
- 4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
- 5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
- 6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- 7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- 8.- Los sectores y áreas que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

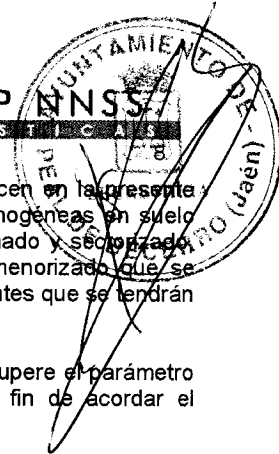
SECTOR/ÁREA	EDIF. RESIDENCIAL TOTAL	30%
SUNC-UE-3	10725 m2	3218 m2
SUNC-UE-4	5121 m2	1536 m2
SUNC-UE-6	43056 m2	12917 m2
SUNC-UE-8	8920 m2	2676 m2
SUNC-UE-9	8050 m2	2415 m2
SUNC-UE-10	19655 m2	5897 m2
SUB-SRB	33517 m2	10055 m2

9. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en 0,85.

#### **Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)**

- 1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- 2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural a.1., a.2.1. y a.2.2. de Clasificación y Categorías del Suelo.
- 3.- Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 12,05 m<sup>2</sup>/habitante, y están debidamente representados en los planos de Ordenación estructural anteriormente citados.

#### **Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del Suelo Urbano Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable (OE).**



- 1.- Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
- 2.- Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere el parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación. "
- 3.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural a.2.1. y a.2.2. para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.
- 4.- Los usos globales se definirán en coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al Suelo Urbano como al Suelo Urbanizable.

Se han adaptado las distintas definiciones de los usos globales, siguiendo el siguiente esquema:

<u>NN.SS.</u>	<u>Adaptación Parcial</u>
Residencial	Residencial
Productivo	Terciario
	Industrial
Dotacional	No se considera uso global
Relacionado con el transporte	No se considera uso global

- 5.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

<u>ZONAS* EN S. URBANO</u>	<u>USO global</u>	<u>EDIFICABILIDAD global</u> <u>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</u>	<u>DENSIDAD global</u> <u>Viv/ha</u>
ZONA 1	RESIDENCIAL	1,70	95
ZONA 2	RESIDENCIAL	1,05	70
ZONA 3	RESIDENCIAL	0,35	30
ZONA 4	RESIDENCIAL	0,65	15
ZONA 5. EL CHAPARRAL	RESIDENCIAL	0,40	13
ZONA 6	RESIDENCIAL	0,48	30
ZONA 7	RESIDENCIAL	1,00	60
ZONA 8	RESIDENCIAL	1,00	60
ZONA 9	RESIDENCIAL	0,5236	27
ZONA 10	INDUSTRIAL	1,00	-
TOYA	RESIDENCIAL	1,00	28
HORNOS	RESIDENCIAL	1,30	25
PA-SUNC-PERI	RESIDENCIAL	1,23	40

*\*Las edificabilidades globales se definen a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en las NN.SS. (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio*

<u>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE</u>	<u>USO global</u>	<u>EDIFICABILIDAD global</u> <u>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</u>	<u>DENSIDAD global</u> <u>Viv/ha</u>
SUB-O-I1	INDUSTRIAL	1,00	-
SUB-O-I2	INDUSTRIAL	0,49	-
SUB-SRB	RESIDENCIAL	0,68	31



**Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).**

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto de las Normas Subsidiarias y de las Modificaciones Puntuales.
- 2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se recalcula dicho Aprovechamiento Tipo extrayendo del cálculo la edificabilidad destinada a equipamientos.
- 3.- Se establecen coeficientes de homogeneización para la interpretación del Aprovechamiento Medio.

**Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).**

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(13.1)</sup> los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el plano de ordenación estructural del municipio (a.1), y del núcleo urbano a.2.1. y a.2.2.).
- 2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

**Artículo 14. Normas del Suelo Urbanizable No Sectorizado. (OE).**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

- Los usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

**14.1. Determinación de los Usos Incompatibles.**

Los usos incompatibles son:

Uso global residencial

**14.2. Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.**

Las condiciones para proceder a la sectorización serán las siguientes:

- a. La superficie mínima para la formulación de un Plan de Sectorización será de 3 Ha.
- b. Se justificará la evolución del modelo establecido por el Planeamiento General y las condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
- c. No se establecen condiciones de programación temporal desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
- d. Se debe garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal, teniendo en cuenta las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización

**14.3. Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.**

<sup>(13.1)</sup> Artículo 10.1.A.g de la LOUA



1. Se tendrá en cuenta para los distintos ámbitos en que se divida la sectorización del suelo No Sectorizado la conexión con el Sistema General Viario A-315, así como el trazado de la Vía Pecuaría Cordel de Úbeda

#### Artículo 15. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(15.1)</sup> las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley <sup>(15.2)</sup> prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.
3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NNSS, o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que sustituirá automáticamente la que modifique.

#### a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

##### a.1. – Cauces, riberas y márgenes: SNUP-LE-CAUCES Y EMBALSES

Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (15.3) el terreno que constituye el dominio público hidráulico así como sus zonas de servidumbre..

Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.

##### a.2.- Carreteras: SUNP-LE-CARRETERAS

Este tipo de suelo queda sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación (15.5).

Integra las infraestructuras viarias para tráfico rodado que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la referida normativa sectorial a que están sometidas, limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial y supletoriamente los artículos correspondientes contenidos en el Título VI "Condiciones Generales de Protección", de estas normas.

(15.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA

(15.2) Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

(15.3) R.D.L 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

(15.5) Ley 25/1988 de Carreteras y R.D. 1812/1994 reglamento General de Carreteras.  
Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Las carreteras que discurren por el término municipal son:

- Carretera A-315 Torreperogil - Quesada
- Carretera A-319 Peal - Quesada
- Carretera A-322 Quesada – A-401
- Carretera A-326 Pozo Alcón – Embalse
- Carretera A-6105 Peal – Hornos
- Carretera A-6207 Peal Santo Tomé
- Carretera JA-7106 Peal - Toya

**a.3.- Espacios Naturales Protegidos: SNUP-LE-PARQUE NATURAL  
SNUP-LE-PARAJE NATURAL**

Los espacios naturales protegidos vendrán regulados por la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el **Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía** modificada por la Ley 18/2003 de 29 de diciembre, así como por el **Decreto 227/1999**, de 15 de noviembre. BOJA 149/1999, de 23 de diciembre por el que se aprueban el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)** y el **Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas**.

En el término municipal de Peal de Becerro están declarados los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	NORMA DE PROTECCIÓN
SNUP-LE-PARQUE NATURAL	ES610013 <b>PARQUE NATURAL</b> de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.	4.470,52 Ha	DECRETO 10/1986 de 5 de Febrero, por el que se declara el Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.  LEY 2/1989 de 15 de julio, modificada por la LEY 18/2003 de 29 de diciembre.  DECRETO 227/1999, de 15 de noviembre. BOJA 149/1999, de 23 de diciembre. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.
SNUP-LE-PARAJE NATURAL	<b>PARAJE NATURAL</b> Alto Guadalquivir	58,84 Ha	Ley 2/1989 de 18 de julio

**a.4.- Montes Públicos: SUNP-LE-MONTES PÚBLICOS**

Este tipo de suelo queda sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación (15.6). Integra los montes públicos deslindados.

JA-30038-AY Tiesas de Toya

JA-10005-JA Calar de Juana y Acebadillas Deslinde: Orden 10-05-2006. BOJA 06-06-2006

JA-70007-AY Peña de Quesada

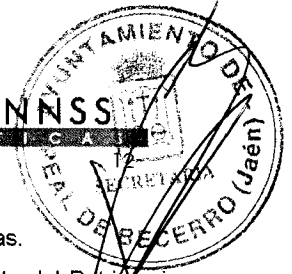
**a.5.- Líneas de transporte de energía**

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

**a.6.- Suelos no urbanizables afectados por la existencia de Bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:: SUNP-LE-HISTÓRICO-CULTURAL**

Les son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial:

<sup>(15.6)</sup> Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía y R. D. 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.  
Ley 43/2003 de Montes y Decreto 485/1962 Reglamento de Montes



Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía

Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, ó declarados como Bienes de Interés Cultural:

-Torre de Toya. Fecha de publicación 29/06/1985. Inscrito.

-Cámara sepulcral del Cerro de la Horca. Fecha de publicación 14/06/1918. Inscrito.

#### a.7 Vías Pecuarias: **SNUP-LE-VÍAS PECUARIAS**

Actualmente no se encuentra deslindado ningún tramo de vía pecuaria en el término municipal de Peal.

Las vías pecuarias clasificadas, su anchura legal y los abrevaderos existentes son los siguientes:

-Cordel de la Espartosa	37,61 m
-Cordel del Carasol de Infantes	37,61 m
-Cordel de Úbeda	37,61 m
-Cordel de la Nava	37,61 m
-Cordel del Paso de las Carretas	37,61 m
-Cordel del Barranco de Quesada	37,61 m
-Cordel de la Huesa	37,61 m
-Vereda de los Almazaranes	37,61 m
-Abrevadero del Vado de la Melfa	
-Abrevadero de Toya	
-Abrevadero del Juncal	
-Abrevadero de la Presa de los Infantes	
-Abrevadero de las Carretas	

Le serán de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental (15.5).

#### b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística

El instrumento de planificación territorial que lo regula es el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. Publicación en el BOJA num. 67 del 4 de abril de 2007.

##### b.1.- Complejos Serranos CS-11 (Sierra de Cazorla): **SNUP-P-COMPLEJO SERRANO CS-11**

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. Resolución de 7 de julio de 1986. BOJA de 4 de abril de 2007.

Será requisito indispensable, para la implantación de cualquier uso de los autorizables el cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

<sup>(15.5)</sup> Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- b.2.- Recreativo Cultural. **SNUP-P-RECREATIVO CULTURAL**
- b.3.- **SNUP-P- ERMITA**
- b.4. -**SNUP-P-CORDEL DE ÚBEDA**
- b.5.- Sierra. **SNUP-P-COMPATIBLE**
- b.6.- Embalse. **SNUP-P-INTEGRAL**

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Capítulo 5 de las NNSS 97.

En el caso del SNUP-P- ERMITA se aplicará la normativa de aplicación para el suelo no urbanizable en general establecidas en el Capítulo V de las NNSS 97. Además se aplica la normativa recogida en la memoria de ordenación de la modificación puntual de las normas subsidiarias Expte nº 10-211/04 aprobado definitivamente el 22/12/2004:

"En los terrenos en los que recae este tipo de protección, solo se permitirán construcciones destinadas a usos dotacionales vinculados con las actividades realizadas con relación a la ermita. Se permitirán segregaciones en instalaciones compatibles con el régimen de protección. Cuando deban discurrir por ellos infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, solo 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 deberían cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna."

En el caso del SNUP-P- CORDEL DE ÚBEDA se aplicará la normativa de aplicación para el suelo no urbanizable en general establecidas en el Capítulo V de las NNSS 97. Además se aplica la normativa recogida en la memoria de ordenación de la modificación puntual de las normas subsidiarias Expte nº 10-211/04 aprobado definitivamente el 22/12/2004:

"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).

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

#### **Artículo 16. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)**

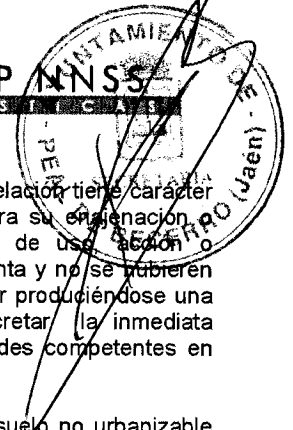
1. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 5.1.6 *Normas para evitar la formación de "Núcleos de Población"*, del Título V de las NNSS vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, además de las señaladas en el punto anterior, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

- a) **Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica.** En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
- b) **Limitaciones a las parcelaciones de fincas.** En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.



- c) **Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas.** Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación, constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, cesión o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.
- d) **Limitaciones a la Implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.** En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.
- e) **Contenido de las solicitudes de autorización o licencia.** Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

**CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE****Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.**

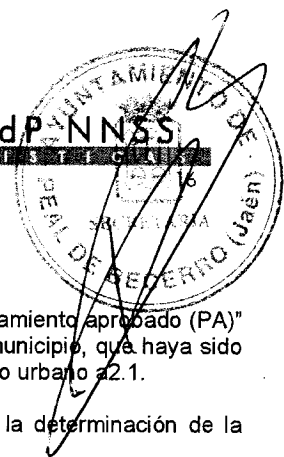
- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
- 2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

**CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural.**

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y se actualizan las determinaciones del planeamiento general vigente para aquellas áreas y sectores que no han iniciado la tramitación de su planeamiento de desarrollo o bien no han iniciado el proceso urbanizador, según el siguiente cuadro:

SECTOR/ÁREA	PROGRAMACIÓN	SISTEMA
SUNC-UE-3	2 años	Compensación
SUNC-UE-4	2 años	Compensación
SUNC-UE-6	4 años	Cooperación
SUNC-UE-8	2 años	Compensación
SUNC-UE-9	2 años	Compensación
SUNC-UE-10	4 años	Compensación
SUNC-UE-11	2 años	Compensación
SUNC-UE-12	2 años	Expropiación
SUNC-UE-13	2 años	Cooperación
SUB-SRB	2 años	Compensación

- 2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial.
- 3.- Se establece un plazo único de cuatro años, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (o de la AdP, si el planeamiento vigente contiene la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión), para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- 4.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico. En concreto, se determinan las siguientes:
  - a. Actuaciones de iniciativa privada: el Ayuntamiento podrá cambiar a un sistema de actuación de gestión pública (cooperación o expropiación), en cualquier momento a partir del incumplimiento. La actuación del Ayuntamiento podrá ser directa o bien indirecta a través de un agente urbanizador.
  - b. Actuaciones de iniciativa pública: los particulares interesados con mayoría suficiente podrán solicitar al Ayuntamiento el cambio a sistema de compensación y suscribir los compromisos de plazos y condiciones que garanticen la viabilidad de su desarrollo, manteniendo en todo caso el Ayuntamiento la facultad de la redacción del planeamiento cuando así estuviera previsto.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano a 2.1.
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada<sup>(DTP.1)</sup> de las áreas de suelo urbano no consolidado que desarrolla
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

### SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

- 1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
  - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
  - Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

## DISPOSICION DEROGATORIA

### UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables.

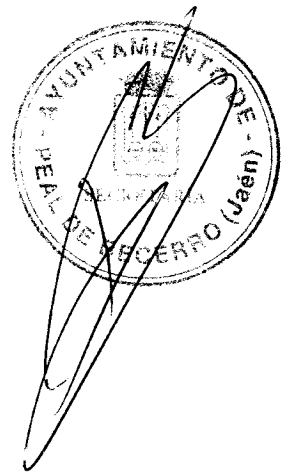
- 1.- En virtud de Ley, es inaplicable el artículo 1.2 de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes. El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

---

<sup>(DTP.1)</sup> Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.







## TABLAS RESUMEN

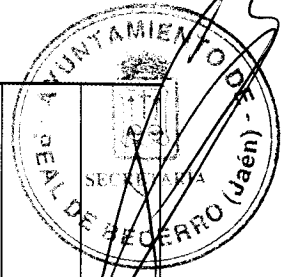
PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS de Peal de Becerro



TABLAS RESUMEN

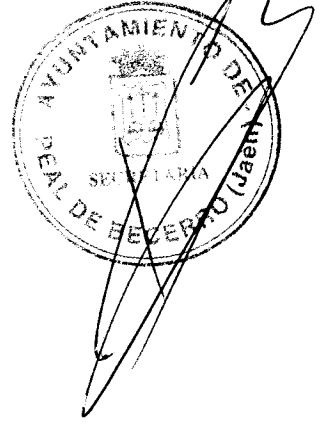
1. SITUACIÓN Y ADAPTACIÓN DE ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

VIGENTE	DENOMINACIÓN	ORIGEN				DESARROLLO			
		PLANEAMIENTO GENERAL Y MODIFICACIONES		APROBACIÓN DEFINITIVA		ORDENACIÓN PROMENORIZADA		EJECUCIÓN	
		FIGURA	RESOLUCIÓN	PUBLICACIÓN	FIGURA	ESTUDIO DE DETALLE, PLAN PARCIAL, PLAN ESPECIAL O PLANEAMIENTO GENERAL	APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA	RESOLUCIÓN	URBANIZACIÓN
UE-1	SUNC-UE-1	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	PLTO. GENERAL	A.I.		Urbanización
		MP-6	22-12-04	NO CONSTA			A.D.	MP-6 22/12/04	
UE-2	SUNC-UE-2	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	PLTO. GENERAL	A.I.		Urbanización
		-	-	-	-		A.D.	BOP 19-08-97	
UE-3	SUNC-UE-3	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	E.D.	A.I.		Urbanización
		-	-	-	-		A.D.		
UE-4	SUNC-UE-4	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	E.D.	A.I.		Urbanización
		MP-1	09-09-99	BOP	30-09-99		A.D.		
UE-5	PA-SUNC-UE-5	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	E.D.	A.I.	13-11-06	Urbanización
		-	-	-	-		A.D.	26-04-07	
UE-6	SUNC-UE-6	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	E.D.	A.I.		Urbanización
		MP-6	22-12-04	-	-		A.D.		
UE-8	SUNC-UE-8	MP-10	17-04-07	NO CONSTA		E.D.	A.I.		Urbanización
		NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97		A.D.		
UE-9	SUNC-UE-9	NN.SS.-97	10-07-97	BOP	19-08-97	E.D.	A.I.		Urbanización
		-	-	-	-		A.D.		





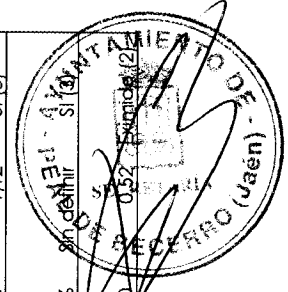
UE-10	SUNC-UE-10	MP-2	21-12-00	BOP	30-01-01	E.D.	A.I.		
		-	-	-	-		A.D.		
UE-11	SUNC-UE-11	MP-6	22-12-04	-	-	PLTO. GENERAL	A.I.		
		-	-	-	-		A.D.	MP-6 22/12/04	
UE-12	SUNC-UE-12	MP-6	22-12-04	-	-	PLTO. GENERAL	A.I.		
		-	-	-	-		A.D.	MP-6 22/12/04	
UE-13	SUNC-UE-13	MP-6 MP-11	22-12-04 24-02-09	- BOP	- 03-03-09	PLTO. GENERAL	A.I.		
							A.D.	MP-6 22/12/04	
PERI Serafin Fages	PA-SUNC-PERI-Serafin Fages	-	-	-	-	P.E.R.I.	A.I.	15-05-08	
							A.D.	30-10-03	
SUZO-La Cooperativa	SUB-O-11	MP-8	11-10-05	BOJA	09-01-09	PLTO. GENERAL	A.I.		
		-	-	-	-		A.D.	11-10-05	
SUZS-S1 Sector agrícola	SUB-O-12	MP-6	22-12-04	-	-	P.P.	A.I.	29-09-05	
		-	-	-	-		A.D.	24-02-06	
SAUI-I	CONSOLIDADO	MP-2	21-12-00	-	-	P.P.	A.I.		Recepcionada 24/04/09
		-	-	-	-		A.D.	19-09-02	
SAURMB-EI Chaparral	CONSOLIDADO	MP-4	20-03-03	BOP	15-04-03	P.P.	A.I.	21-07-05	Recepcionada 30/12/08
		-	-	-	-		A.D.	23-03-06	
SAURB	SUB-SRB	NN.SS.-97 MP-4	10-07-97 20-03-03	BOP BOP	19-08-97 15-04-03	P.P.	A.I.		
		MP-6	22-12-04	-	-		A.I.		
SUNS	SUB-NS	MP-8	11-10-05	-	09-01-09	P.A.U	A.I.		
							A.D.		





2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

Ámbito antes AdP	Ámbito AdP	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Pto.	Aprobación	Fase de Ejecución	Clase de suelo tras AdP	Vivienda protegida	Edific. global	Densidad global	Dotaciones EL y E.G.	Aparc. en viario	Cumple Art. 17 LOUA
<b>SUELO URBANO</b>														
UE-1 La Nava	SUNC-UE1	R	27.618 m2s	Urbano	M.P. de NN.SS con Ord. Detallada	AD		Urbano No consolidado	0	1,30	107,90	13,84 m2s/100m2t	0,48	Eximido (2)
UE-2 Villa Salud	SUNC-UE2	R	7.090 m2s	Urbano	NN.SS con Ord. Detallada	-		Urbano No Consolidado	0	1,75	60	0,00	Sin definir	Eximido (2)
UE-3 Los Belenes	SUNC-UE3	R	10.725 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	≥ 3218	1,00	60	0,00	Sin definir	SI
UE-4 Olivo II	SUNC-UE4	R	5.121 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Ejecutado	Urbano No Consolidado	≥ 1536	1,00	40	0,00	Sin definir	Ejecutado
UE-5 Cooperativa Las Suertes	PA-SUNC-UE5	R	19.720 m2s	Urbano	ED	AD	En ejecución	Urbano No consolidado	Eximido (1)	1,75	60	0,00	Sin definir	Eximido (2)
UE-6 + UE-7 Maldalga	SUNC-UE6	R	43.056 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	≥ 12917	1,00	60	0,00	Sin definir	SI
UE-8 Matadero	SUNC-UE8	R	8.920 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	≥ 2676	1,00	60	0,00	Sin definir	SI (3)
UE-9 Las Ollas	SUNC-UE9	R	8.050 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	≥ 2415	1,00	60	0,00	Sin definir	SI (3)
UE-10 El Rubial	SUNC-UE10	R	37.539 m2s	Urbano	sin desarrollar	-	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	≥ 5897	0,5236	27	40 m2s/100m2t	Sin definir	SI
UE-11	SUNC-UE11	R	15.804 m2s	Urbano	M.P. de NN.SS Detallada	AD	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	Eximido (1)	0,46	28,66	17 m2s/100m2t	1,31	SI (3)
UE-12	SUNC-UE12	R	8.064 m2s	Urbano	M.P. de NN.SS con Ord. Detallada	AD	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	Eximido (1)	0,52	32,07	19 m2s/100m2t	1,12	SI (3)
UE-13	SUNC-UE13	I	7.854 m2s	Urbano	M.P. de NN.SS con Ord. Detallada	AD	Sin ejecutar	Urbano No consolidado	-	0,61	-	18,62%	Sin definir	SI (3)
PERI-Serafin Fages	PA-SUNC-PERI S.F.	R	4.950 m2s	Urbano	PERI	AD	En ejecución	Urbano No consolidado	-	1,23	40	0,00	Sin definir	SI (3)



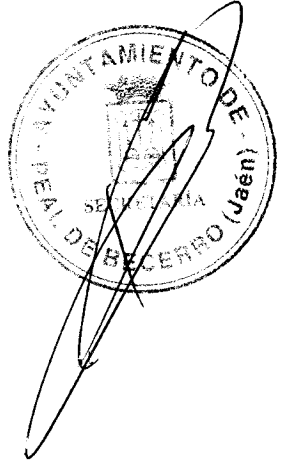




Ámbito antes AdP	Ámbito AdP	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Plto.	Aprobación	Fase de Ejecución	Clase de suelo tras AdP	Vivienda protegida	Edific. global	Densidad global	Dotaciones E.L y E.Q.	Aparc. en viario	Cumple Art. 17 LOUA
<b>SUELO URBANIZABLE</b>														
SAURB	SUB-SRB	R	49.290 m2s	Apto para urbanizar	SD	-	Sin ejecutar	Urbanizable Sectorizado	≥ 10055	0,68	31	30 m2s/100m2t	0,50	SI
SAURMB-EI Chaparral	R	122.390 m2s	Urbanizable sectorizado	P.Parcial	AD	AD	Ejecutado	Urbano consolidado	Eximido (1)	0,4027*	13	31 m2s/100m2t	0,62	SI
SUZO La Cooperativa	SUB-O-II	I	41.391 m2s	Urbanizable ordenado	P.Sectoriz. con Ord. Detallada	AD	Ejecutado	Urbanizable ordenado	-	1,00	-	14,00%	0,55	SI
SUZS-S1 P.Agrícola	SUB-O-I2	I	32.143 m2s	Urbanizable sectorizado	P.Parcial	AD	Ejecutado	Urbanizable ordenado	-	0,4915	-	15,70%	0,50	SI
SAUII	SUB-NS	I	45.093 m2s	Apto para urbanizar	P.Parcial	AD	Sin ejecuta	Urbano consolidado	-	1,00	-	15,34%	0,50	SI
SUNS	SUB-NS	I	473.743 m2s	Urbanizable no sectorizado	SD	-	-	Urbanizable no sectorizado	-	-	-	-	-	-

Datos que han sido modificados en la AdP

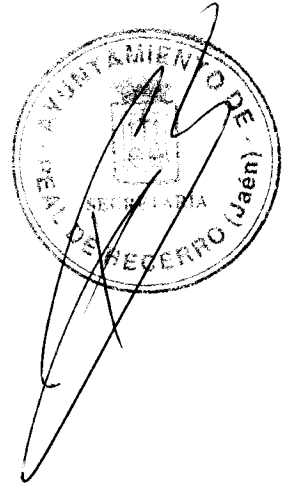
(1) Art. 3.2.b. del Decreto 11/2008. No se exige a Áreas que cuentan con ordenación pormenorizada ni a Sectores con ordenación pormenorizada Aprobada inicialmente antes del 20/01/2007  
 (2) Art. 5 del Decreto 2008. No se exige la adaptación a las reglas y estándares del art. 17 de la LOUA, a las áreas ni a aquellos sectores que tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.  
 (3) Para Áreas sólo se comprueba el cumplimiento de los límites de edificabilidad y densidad  
 \* No se ha tenido en cuenta que el PP reduce indirectamente la edificabilidad global y la densidad.





**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

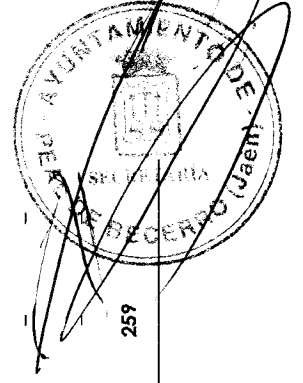
IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD GLOBAL viv/has	VIVIENDA (Uso Residencial)	
						EXISTENTES	NUEVAS
<b>PEAL DE BECERRO</b>							
	ZONA 1	RESIDENCIAL	455.702 m <sup>2</sup> s	1,70	95 viv/Ha	4.328	
	ZONA 2	RESIDENCIAL	557.525 m <sup>2</sup> s	1,05	70 viv/Ha	3.360	543
	ZONA 3	RESIDENCIAL	136.463 m <sup>2</sup> s	0,35	30 viv/Ha	409	
	ZONA 4	RESIDENCIAL	102.069 m <sup>2</sup> s	0,65	15 viv/Ha	133	20
	ZONA 5	RESIDENCIAL	136.274 m <sup>2</sup> s	0,40	13 viv/Ha	177	
	ZONA 6	RESIDENCIAL	21.159 m <sup>2</sup> s	0,48	30 viv/Ha	-	71
	ZONA 7	RESIDENCIAL	50.136 m <sup>2</sup> s	1,00	60 viv/Ha	-	312
	ZONA 8	RESIDENCIAL	6.994 m <sup>2</sup> s	1,00	60 viv/Ha	-	48
	ZONA 9	RESIDENCIAL	36.197 m <sup>2</sup> s	0,52	27 viv/Ha	-	101
	ZONA 10	INDUSTRIAL	100.604 m <sup>2</sup> s	1,00	-	-	-
<b>HORNOS</b>							
	HORNOS	RESIDENCIAL	97.093 m <sup>2</sup> s	1,30	25 viv/Ha	243	
<b>TOYA</b>							
	TOYA	RESIDENCIAL	30.986 m <sup>2</sup> s	1,00	28 viv/Ha	87	





4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL				
					m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> t	Densidad viv/has	VIVIENDAS		VPO	
								Nº	Total m <sup>2</sup> t		Nº
SUNC-UE-1	La Nava	AR-2	RESIDENCIAL	27.617,5 m <sup>2</sup> s	1,30	35.902,75	107,90 viv/Ha	298	35.902,75	-	-
SUNC-UE-2	Villa Salud	AR-10	RESIDENCIAL	7.090 m <sup>2</sup> s	1,75	12.407,5	60 viv/Ha	43	12.408	-	-
SUNC-UE-3	Los Belenes	AR-5	RESIDENCIAL	10.725 m <sup>2</sup> s	1,00	10.725	60 viv/Ha	64	10.725	29	30%
SUNC-UE-4	Olivos II	AR-6	RESIDENCIAL	5.121 m <sup>2</sup> s	1,00	5.121	40 viv/Ha	20	5.121	14	30%
PA-SUNC-UE-5	Coop. Las Suertes		RESIDENCIAL	19.720 m <sup>2</sup> s	1,75	34.510	60 viv/Ha	118	34.510	-	-
SUNC-UE-6	Matidaga	AR-3	RESIDENCIAL	43.056 m <sup>2</sup> s	1,00	43.056	60 viv/Ha	258	43.056	117	30%
SUNC-UE-8	Matadero	AR-7	RESIDENCIAL	8.920 m <sup>2</sup> s	1,00	8.920	60 viv/Ha	54	8.920	24	30%
SUNC-UE-9	Las Ollas	AR-8	RESIDENCIAL	8.050 m <sup>2</sup> s	1,00	8.050	60 viv/Ha	48	8.050	22	30%
SUNC-UE-10	El Rubidí	AR-9	RESIDENCIAL	37.539 m <sup>2</sup> s	0,5236	19.655	27 viv/Ha	101	19.655	53	30%
SUNC-UE-11		AR-1	RESIDENCIAL	15.803 m <sup>2</sup> s	0,46	7.269	29 viv/Ha	45	7.269	-	-
SUNC-UE-12		AR-1	RESIDENCIAL	8.064 m <sup>2</sup> s	0,52	4.193	32 viv/Ha	26	4.193	-	-
SUNC-UE-13		AR-4	INDUSTRIAL	7.854 m <sup>2</sup> s	0,61	4.791	-	-	4.791	-	-
PA-SUNC-PERI S.F.	PERI Serafín Fages		RESIDENCIAL	4.950 m <sup>2</sup> s	1,23	6.089	40 viv/Ha	20	6.089	20	30%
<b>TOTAL</b>				<b>169.802 m<sup>2</sup>s</b>		<b>152.380</b>		<b>1096</b>	<b>152.380</b>	<b>259</b>	





**5. SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

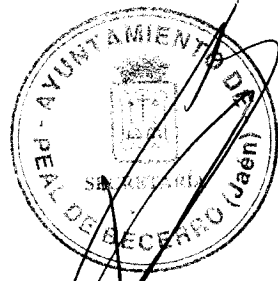
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL			
					m² t/m² s	Total m² t	Densidad viv/has	VIVIENDAS		VPO
								Nº	Total m² t	
SUB-O-11	La Cooperativa	AR-11	INDUSTRIAL	41.391 m2s	1,00	41.391				
SUB-O-12	Polígono Agrícola	AR-12	INDUSTRIAL	32.143 m2s	0,49	15.750				
<b>TOTAL</b>				<b>73.534 m2s</b>		<b>57.141</b>				

**6. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL				
					m² t/m² s	Total m² t	Densidad viv/has	VIVIENDAS		VPO	
								Nº	Total m² t		Nº
SUB-SRB			RESIDENCIAL	49.290 m2s	0,68	33.517	31 viv/Ha	152	33.517	100	30%
<b>TOTAL</b>				<b>49.290 m2s</b>		<b>33.517</b>		<b>152</b>	<b>33.517</b>	<b>100</b>	

**7. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USOS INCOMPATIBLE	SUPERFICIE
SUB-NS	Los Pitares	RESIDENCIAL	473,743 m2s





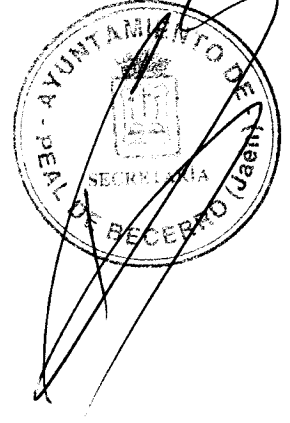


**8. SUELO NO URBANIZABLE**

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE
SNUJ-CN	(1)	Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	
SNIUP-P-RECREATIVO-CULTURAL		Especial protección por planificación urbanística	120.925 m2s
SNIUP-P- ERMITA		Especial protección por planificación urbanística	25.175 m2s
SNIUP-P-CORDEL DE ÚBEDA		Especial protección por planificación urbanística	14.079 M2S
SNIUP-P- COMPATIBLE		Especial protección por planificación urbanística	42.949.073 m2s
SNIUP-P-INTEGRAL		Especial protección por planificación urbanística	3.569.920 m2s
SNIUP-P-COMPLEJO SERRANO CS-11		Especial protección por planificación territorial	44.705.224 m2s (2)
SNIUP-LE-PARQUE NATURAL		Especial protección por legislación específica	44.705.224 m2s (2)
SNIUP-LE-PARAJE NATURAL		Especial protección por legislación específica	588.611 m2s
SNIUP-LE-CAUCES Y EMBALSES		Especial protección por legislación específica	
SNIUP-LE-HISTÓRICO CULTURAL		Especial protección por legislación específica	
SUNP-LE-MONTE PÚBLICO		Especial protección por legislación específica	39.921.294 m2s
SNIUP-LE-CARRETERAS		Especial protección por legislación específica	

(1) Categorías (Especial Protección por la Legislación Específica / Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística / Carácter natural o rural / Hábitat rural diseminado)

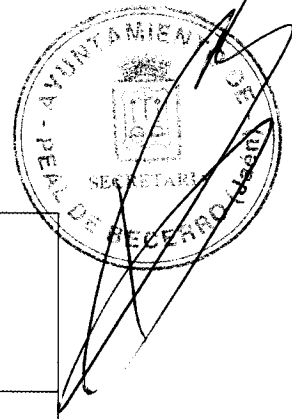
(2)Se refiere al mismo suelo en los dos casos





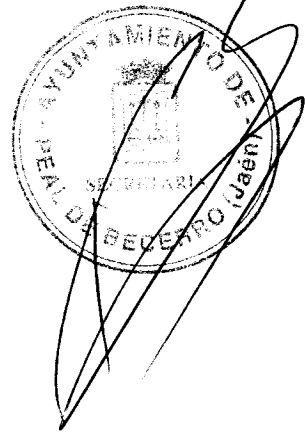
9. SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	DESTINO/USO	SUPERFICIE	EXISTENTE / PROPUESTO	CLASIFICACIÓN	INCLUIDO EN EL SECTOR/ÁREA	ADSCRITO AL SECTOR	NO INCLUIDO NI ADSCRITO
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>								
SG.EL-1	Ribera norte El Chaparral	EL	7.191 m2	P	SUC		SUB-SR1	
SG.EL-2	Ribera sur El Chaparral	"	10.559 m2	E	SUC			
SG.EL-3	Espacio lineal Cementerio	"	1.324 m2	P	SUC			
SG.EL-4	Parque Rodríguez de la Fuente	"	6.508 m2	E	SUC			
SG.EL-5	Jardín Blas Infante	"	821 m2	E	SUC			
SG.EL-6	Plaza 1º de Mayo	"	593 m2	E	SUC			
SG.EL-7	Plaza de las Torres	"	1.691 m2	E	SUC			
SG.EL-8	Parque del Feiral	"	3.296 m2	E	SUC			
SG.EL-9	Parque Residencial "El Arpa"	"	13.311 m2	E	SUC			
SG.EL-10	Parque Sánchez Bonil	"	813 m2	E	SUC			
SG.EL-11	Plaza La Nava	"	248 m2	E	SUC			
SG.EL-12	Parque "Cercado"	"	308 m2	E	SUC			
SG.EL-13	Espacio Libre UE-1	"	4.064 m2	P	SUNC	SUNC-UE-1		
SG.EL-14	Bóveda Río	"	14.808 m2	E	SUC			
SG.EL-15	Plaza de la Verbenilla	"	206 m2	E	SUC			
SG.EL-16	Jardín "Antonio Machado"	"	3.518 m2	E	SUC			
SG.EL-17	Jardín Polígono Industrial	"	3.819 m2	E	SUC			
SG.EL-18	Jardín Carretera de Úbeda	"	8.816 m2	E	SUC			
SG.EL-19	Espacio Libre UE-10	"	7.672 m2	P	SUNC	SUNC-UE-10		
SG.EL-20	Espacio Libre UE-11	"	5.743 m2	P	SUNC	SUNC-UE-11		
SG.EL-21	Espacio Libre UE-12	"	2.128 m2	P	SUNC	SUNC-UE-12		
SG.EL-22	Espacio Libre UE-13	"	712 m2	P	SUNC	SUNC-UE-13		
SG.EL-23	Cortijada de la Compañía	"	5.122 m2	E	SUC			





IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	DESTINO/USO	SUPERFICIE	EXISTENTE / PROPUESTO	CLASIFICACIÓN	INCLUIDO EN EL SECTOR/ÁREA	ADSCRITO AL SECTOR	NO INCLUIDO NI ADSCRITO
<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</b>								
SG.EQ-1	Plaza de Toros	Otras dotaciones	14.203 m2	P	SUC			X
SG.EQ-2	I.E.S. Almicerán	DOC	6.643 m2	E	SUC			X
SG.EQ-3	Campo de Fútbol	"	10.354 m2	E	SUC			X
SG.EQ-4	Polideportivo de la Nava	"	9.695 m2	E	SUC			X
SG.EQ-5	Centro de Salud	"	2.334 m2	E	SUC			X
SG.EQ-6	Ayuntamiento, Correos y Equipamiento Cultural	"	1.278 m2	E	SUC			X
SG.EQ-7	Mercado de Abastos	"	1.083 m2	E	SUC			X
SG.EQ-8	Escuela Taller y Almacén Municipal	"	5.367 m2	E	SUC			X
SG.EQ-9	Cuartel de la Guardia Civil	"	2.383 m2	E	SUC			X
SG.EQ-10	C.P. Antonio Machado	DOC	11.424 m2	E	SUC			X
SG.EQ-11	Cementerio Municipal	Otras dotaciones	19.150 m2	E	SUC			X
SG.EQ-12	C.P. Ntra. Sra. de la Encarnación	DOC	4.635 m2	E	SUC			X
SG.EQ-13	Antiguo Cuartel de la Guardia Civil	Otras dotaciones	1.282 m2	E	SUC			X
SG.EQ-14	Centro de Educación de Adultos	Otras dotaciones	1.768 m2	E	SUC			X
SG.EQ-15	Residencia de ancianos	"	3.859 m2	E	SUC			X
SG.EQ-16	Centro Social	"	482 m2	E	SUC			X
SG.EQ-17	Guardería	"	1.261 m2	E	SUC			X
SG.EQ-18	Pabellón Polideportivo	"	3.842 m2	E	SUC			X

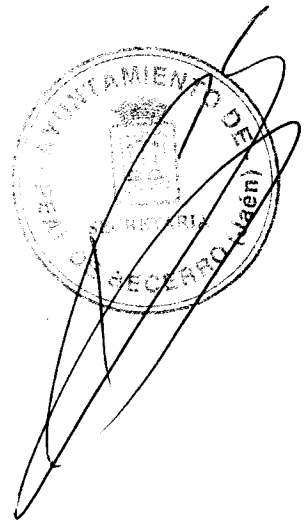




10. RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN RELATIVO A CLASIFICACIÓN, VIVIENDAS Y ESPACIOS LIBRES

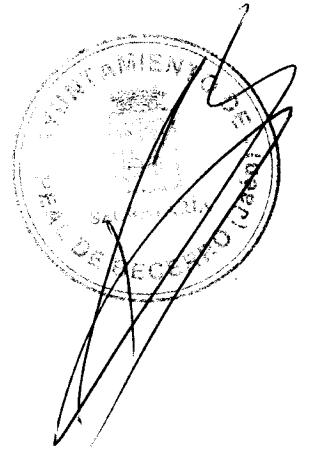
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE		VIVIENDAS		ESPACIOS LIBRES		
	TOTAL		PLAN VIGENTE		GENERAL		
	PLAN VIGENTE	NUOVO PLAN	EXISTENTES	PREVISITAS NO EJECUTADAS	PLAN VIGENTE	NUOVO PLAN	
URBANO	PEAL DE BECERRO	1.446.181 m <sup>2</sup> s	1.620.085 m <sup>2</sup> s	8.972	710	85.521 m <sup>2</sup> s	96.080 m <sup>2</sup> s
URBANO	HORNOs	97.093 m <sup>2</sup> s	97.093 m <sup>2</sup> s	243	-	-	-
URBANO	TOYA	30.986 m <sup>2</sup> s	30.985 m <sup>2</sup> s	87	-	-	-
URBANIZABLE	PEAL DE BECERRO	728.720 m <sup>2</sup> s	554.655 m <sup>2</sup> s	-	-	-	-
URBANIZABLE	PEAL DE BECERRO	144.521,028 m <sup>2</sup> s	144.521,190 m <sup>2</sup> s	-	-	17.750 m <sup>2</sup> s	7.191 m <sup>2</sup> s
TOTALES		146.824.008 m <sup>2</sup> s	146.824.008 m <sup>2</sup> s	1248	359	103.271 m <sup>2</sup> s	103.271 m <sup>2</sup> s

(\*) Se considera el total de las viviendas que el nuevo Plan propone para dicha clase de suelo









**PLANOS**

PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS de Peal de Becerro

100

ESCALA

## AMBITO TERRITORIAL

α1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE 1 Adaptación Parcial	1/25.000
----	---	----------

## AMBITO URBANO

α2.1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO – NÚCLEO PPAL. Adaptación Parcial	1/3.000
α2.2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO – NUCLEOS SECUNDARIOS Adaptación Parcial	1/3.000
α3.1	USOS Y DENSIDADES GLOBALES – NÚCLEO PPAL. Adaptación Parcial	1/3.000
α3.2	USOS Y DENSIDADES GLOBALES – NÚCLEOS SECUNDARIOS Adaptación Parcial	1/3.000
α4.1	AFECCIONES – NÚCLEO PPAL. Adaptación Parcial	1/3.000
α4.2	AFECCIONES – NÚCLEOS SECUNDARIOS Adaptación Parcial	1/3.000

Septiembre\_2010



**EQUIPO REDACTOR**

PLANEEO Arquitectura y Urbanismo SLP

Antonio Estrella Lara  
Jacinta Ortiz Miranda  
Iván J. Flamarique Urdín  
M<sup>a</sup> Paz Ruiz García

Arquitecto  
Arquitecta  
Licenciado en Ciencias Ambientales  
Delineación



