

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TORREPEROGIL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE
TORREPEROGIL**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
- TEXTO REFUNDIDO -**



NORMAS URBANÍSTICAS

Junio de 2.008

NORMAS URBANISTICAS

I N D I C E

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación, revisión y modificación de las normas. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 1._ **ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Artículo 2._ **VIGENCIA E INNOVACIÓN.**

Artículo 3._ **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 4._ **MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 5._ **DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

CAPÍTULO II

Clasificación y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 6._ **RÉGIMEN GENERAL.**

Artículo 7._ **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

CAPÍTULO III

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 8._ **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Artículo 9._ **PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.**

Artículo 10._ **PLANES ESPECIALES.**

Artículo 11._ **ESTUDIOS DE DETALLE.**

Artículo 12._ **PROYECTOS TÉCNICOS.**

Artículo 13._ **CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.**

Artículo 14._ **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN. OBJETO Y ÁMBITO.**

Artículo 15._ **CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 16._ **PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

Artículo 17._ **PROYECTOS DE ACTIVIDADES.**

Artículo 18._ **PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

Artículo 19._ **LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

CAPÍTULO IV

Normas Generales de las Obras.

Artículo 20._ **OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Artículo 21._ **OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

Artículo 22._ **DECLARACIÓN DE RUINA.**

Artículo 23._ **OBRAS EN ELEMENTOS DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

Artículo 24._ **DERRIBOS Y APEOS.**

Artículo 25._ **VALLADO DE OBRAS.**

Artículo 26._ **GRÚAS.**

CAPÍTULO V

Normas Generales de la Edificación.

Artículo 27._ **OBJETO.**

Artículo 28._ **DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 29._ **TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

Artículo 30._ **CERRAMIENTO DE PARCELAS Y SOLARES.**

Artículo 31._ **TIRADA DE CUERDAS.**

Artículo 32._ **ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 33._ **ADECUACIÓN DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN A LA RASANTE NATURAL DEL TERRENO.**

Artículo 34._ **ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.**

- Artículo 35._ **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**
- Artículo 36._ **DIMENSIONES DE LOS PATIOS.**
- Artículo 37._ **USOS Y CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.**
- Artículo 38._ **USO DE VIVIENDA.**
- Artículo 39._ **USO ECONÓMICO PRODUCTIVO.**
- Artículo 40._ **USO DOTACIONAL.**
- Artículo 41._ **USO DE EQUIPAMIENTO.**
- Artículo 42._ **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICO_ SANITARIAS.**
- Artículo 43._ **CONDICIONES ESTÉTICAS.**
- Artículo 44._ **CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.**
- Artículo 45._ **INSTALACIONES EN FACHADA.**
- Artículo 46._ **PORTADAS, RECERCADOS, CORNISAS, REJAS Y ESCAPARATES.**
- Artículo 47._ **MUESTRAS Y RÓTULOS PUBLICITARIOS.**
- Artículo 48._ **TOLDOS.**
- Artículo 49._ **PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.**
- Artículo 50._ **CONDICIONES DE SEGURIDAD.**
- Artículo 51._ **CONDICIONES DE PROTECCIÓN ACÚSTICA.**

CAPÍTULO VI

Zonificación y Usos Urbanísticos para las distintas clases de suelo

- Artículo 52._ **ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**
- Artículo 53._ **RESIDENCIAL TRADICIONAL (T).**
- Artículo 54._ **RESIDENCIAL ENSANCHE (E).**
- Artículo 55._ **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).**
- Artículo 56._ **INDUSTRIAL (I).**
- Artículo 57._ **INDUSTRIA ESCAPARATE (IE).**
- Artículo 58._ **INDUSTRIA AGRARIA (IA).**

Artículo 59._ **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: ZONAS VERDES Y PLANTACIONES (ZV).**

Artículo 60._ **EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EP) Y PRIVADO (EPr).**

Artículo 61._ **CUADRO DE USOS COMPATIBLES.**

Artículo 62._ **CUADRO DE DENSIDADES EDIFICATORIAS.**

Artículo 63._ **DEFINICIÓN Y NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

Artículo 64._ **DEFINICIÓN Y NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

ANEXO I.- ORDENANZAS GRÁFICAS.

ANEXO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y SUS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

ANEXO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación, revisión y modificación del Plan General de Ordenación Urbanística. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación urbanística del término municipal de Torreperogil.
2. Dentro del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), este documento de Normas Urbanísticas determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Torreperogil, su uso y edificación.
3. La aplicación e interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Torreperogil. Para todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (LS), la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como la legislación de Régimen Local. Hasta tanto se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA, se aplicarán con carácter supletorio en lo que sea compatible con la legislación andaluza, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobados por los RR.DD. 2159, 3288 y 2187 de 1978, respectivamente. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Artículo 2.- VIGENCIA E INNOVACIÓN.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor a partir de su aprobación definitiva y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada esta aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles innovaciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.
2. La innovación de la ordenación establecida en este PGOU se llevará a cabo mediante su revisión o modificación y, en todo caso, se ajustará con carácter general a las determinaciones de todo orden fijadas en el art. 36 de la LOUA.

Artículo 3.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural.

2. La revisión será parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de sus determinaciones o de ambas a la vez.
3. Procederá la revisión cuando se opte de forma justificada por la elección de un modelo territorial distinto, cuando sobrevengan de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de la capacidad del PGOU. También procederá la revisión por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio, en los términos previstos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También procederá con arreglo a lo previsto en el Artículo 36.3 de la LOUA.
4. La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Las alteraciones del contenido del PGOU que no queden incluidas dentro de lo que en el artículo anterior se determina como «revisión» serán consideradas como modificaciones.
2. La modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 5.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1. Alineación oficial de la calle.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

2. Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante del espacio público y la parte superior del último forjado o en su caso inicio de la parte inferior del alero, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de dos (2) metros.

3. **Altura libre de planta.**

Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del forjado superior que la delimita que forma el techo.

4. **Bajo-Cubierta.**

Parte más alta de una casa, entre el forjado del techo de la última planta y la armadura de cubierta. Se conoce también con los nombres de “cámara”, “sobrado” o “desván”.

5. **Dotación.**

Es el uso referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo, y que podrán ser públicas o privadas. Se divide en Servicios públicos, infraestructuras y equipamientos.

6. **Edificabilidad.**

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m^2/m^2 .

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante de la calle, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

Computarán las terrazas cubiertas, cuales sean las caras de su perímetro abiertas.

Los espacios interiores unidos virtualmente entre plantas diferentes, carentes de forjado separador: cajas de escaleras u otros, computarán en cada una de las plantas.

7. **Edificabilidad cúbica.**

Relación entre el volumen edificable y la superficie de parcela en m^3/m^2 . A efectos de medición computará el volumen existente sobre rasante oficial de la calle inmediata al edificio.

8. **Equipamiento.**

Es la dotación referida al conjunto de actividades ciudadanas que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo y que supone en general el destino de determinadas instalaciones y edificaciones a usos determinados.

9. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

10. Forjado.

Elemento constructivo, generalmente horizontal, que separa dos plantas consecutivas.

11. Frente de parcela.

Es la longitud o anchura de la parcela, medida a nivel en la alineación oficial de calle.

12. Infraestructuras

Es el tipo de dotación pública destinada a los suministros y espacios destinados a satisfacer las demandas de los ciudadanos para cumplir los umbrales mínimos de bienestar y consideradas de utilidad pública.

13. Manzana.

Espacio de suelo apto para edificar limitado por una poligonal continua de alineaciones y que forma un conjunto de solares o parcelas.

14. Núcleo de Población.

Se considera núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento residencial que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios diferenciados, aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

15. Obras de ampliación.

Son obras de reforma de la edificación que conllevan un aumento de su volumen, generalmente por elevación de su altura o ampliación del fondo edificado.

16. Obras de conservación.

Son las obras que no introducen variaciones en ninguna de las características y/o elementos esenciales de la edificación, y que tienen como fin su mantenimiento. Son las obligadas por la legislación urbanística actual.

17. Obras de demolición.

Son las obras que tienen por objeto el derribo total o parcial de la edificación preexistente.

18. Obras de modificación, rehabilitación y/o reforma.

Son las obras que tienen por finalidad habilitar la edificación al uso permitido en estas Normas. Pueden modificar la organización general, estructural y de distribución interior, manteniendo básicamente la edificación preexistente.

19. Obras de nueva planta.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificación nueva sobre la totalidad o parte de una unidad parcelaria.

20. Obras de reconstrucción.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificaciones de nueva planta, con las características constructivas y tipológicas iguales a las derruidas o demolidas y anteriormente existentes sobre la parcela.

21. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible o solar, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

22. Planta.

Es cada uno de los espacios que por superposición horizontal, conforman la altura y volumen totales de la edificación. En general, delimitada por dos forjados consecutivos.

23. Rasante natural del terreno.

Es la cota vertical del terreno en su estado natural sin considerar los vaciados y terraplenados que pudieran llevarse a cabo tras la aprobación del presente PGOU.

24. Rasante oficial de calle.

Es el perfil longitudinal (cota vertical) de la vía o plaza definido por el planeamiento y/o materializada por la obra de urbanización.

25. Retranqueo.

Separación entre la alineación oficial de calle y la edificación en el interior de la finca, medida según la mínima distancia.

26. Retranqueo a linderos.

Separación de la edificación respecto de los límites de la finca con otras colindantes, medida según la mínima distancia.

27. Solar.

Se consideran solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo al planeamiento y que, en todo caso, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, tengan señaladas alineaciones y rasantes, contando la vía a la que hagan frente con la calzada pavimentada.

28. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

29. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, computándose voladizos cuando los hubiere, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

30. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

31. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

32. Servicios públicos

Es el tipo de dotación que se destina a establecer instalaciones necesarias mínimas de titularidad pública para garantizar la vida social.

33. Tirada de cuerdas.

Es el acto material administrativo municipal de fijación exacta de la alineación oficial de calle y rasante.

34. Vivienda colectiva.

Es aquella que ubicada en una misma unidad arquitectónica comparte acceso y elementos comunes con otras viviendas.

35. Vivienda unifamiliar.

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior y no se superpone con otra.

36. Vivienda de protección pública (VPP).

Es la vivienda, que a tenor de lo dispuesto en el Art. 10 de la LOUA, está sujeta obligatoriamente a alguno de los regímenes de protección oficial o de protección pública, y que se rigen por la normativa sectorial específica.

37. Volumen total edificado.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los espacios bajo cubierta inclinada no accesible y, las accesibles con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados. Se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras, trasteros, cuerpos volados, cerrados por más de la mitad de su perímetro, así como los soportales, porches y plantas abiertas o diáfanas que no sean simples voladizos.

CAPÍTULO II

Clasificación y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 6.- RÉGIMEN GENERAL.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley de Suelo, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos Urbanísticos que sean de aplicación; y en su virtud por el PGOU, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Artículo 7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El territorio del municipio de Torreperogil se clasifica en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de este PGOU bien por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse a él en ejecución del Plan, estando dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie. Todo ello según los criterios determinado por el art. 45.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A los efectos previstos en el art. 45.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la totalidad del Suelo Urbano se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con excepción del comprendido en las unidades de ejecución UE-1 a UE-8, que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

3. Constituye el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la parte del término municipal de Torreperogil incluido en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. Igualmente se incluyen en el Suelo No Urbanizable las zonas grafiadas en los planos correspondientes que, sin estar en el ámbito de aplicación de la norma indicada, presentan valores por su interés agrícola o biótico acreditados en el planeamiento. Del mismo modo quedan comprendidos en este tipo de suelo las zonas para la protección de dotaciones e infraestructuras de dominio público.
4. El resto del suelo que no tenga la condición de Urbano o No Urbanizable, tendrá la consideración de Suelo Urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en este PGOU.

CAPÍTULO III

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 8.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1. El desarrollo de las previsiones y determinaciones del PGOU se llevarán a cabo, en su caso, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes y Estudios indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares interesados de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 9.- PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.

Sin perjuicio de las demás finalidades previstas en la legislación urbanística vigente, la transformación del Suelo Urbanizable Sectorizado en Suelo Urbanizable Ordenado requerirá la redacción y aprobación del correspondiente Plan de Ordenación con las determinaciones fijadas en el artículo 13.3 de la LOUA.

Los Planes Parciales deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que vayan a causar, garantizando la evacuación de aguas pluviales a través de desagüe con secciones suficientes disminuyendo el riesgo de encharcamiento.

Artículo 10.- PLANES ESPECIALES.

1. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU o con Planes de Ordenación del Territorio, podrán redactarse Planes Especiales con alguna o algunas de las finalidades previstas en el art. 14.1 de la LOUA.
2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo ni ninguna de las previsiones que establecen el presente PGOU. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

3. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 78 del Reglamento de Planeamiento.
4. En todo caso, la gestión urbanística de tales figuras, cuando conllevasen delimitación de Unidades de Ejecución, se efectuarán con arreglo a los sistemas previstos en la Legislación vigente.

Artículo 11.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 15 de la LOUA, en el marco de las determinaciones establecidas en este PGOU.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Extremos estos que deberán justificar suficientemente.
3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular las actuaciones edificatorias de una especial envergadura.

Artículo 12.- PROYECTOS TÉCNICOS.

La ejecución material de las previsiones y determinaciones del presente PGOU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- I) De Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.
- II) De Edificación.
- III) De Actividades.

Artículo 13.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser

directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos exigidos para cada clase de actuación en el presente PGOU y en la legislación aplicable.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 14.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización tendrán por objeto completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Los primeros se referirán a la integridad de las obras necesarias cuando no exista elemento alguno, y el segundo a partes o infraestructuras a completar de acuerdo a las condiciones mínimas que se fijan en este PGOU . Y todo ello de acuerdo a los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2. Los proyectos de urbanización y obras ordinarias de urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el PGOU prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.

- Cuadro de precios elementales, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto.
 - Plan de control de calidad. Sus resultados se exigirán para la recepción de la obra.
4. En su redacción y tramitación se ajustará a lo dispuesto en la LOUA.
 5. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.
 6. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán como mínimo las siguientes:
 - _ Pavimentación de calzadas y aceras
 - _ Redes de distribución de agua potable y riego.
 - _ Red de alcantarillado.
 - _ Red de distribución de energía eléctrica.
 - _ Red de alumbrado público.
 - _ Red de telefonía.
 - _ Jardinería.
 - _ Señalización vial.
 - _ Otras redes que puedan precisarse.
 7. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
 8. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y paisajístico de la zona de actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
 - Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.
- c) Antes de la aprobación de los proyectos de urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- d) Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de tierras.
- e) En los proyectos de obras de infraestructura (soterramiento de la línea de baja, saneamiento local, etc.) se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
- f) Asimismo, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre desechos y residuos sólidos que generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de Mejoras (p.e. implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (p.e. inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

Artículo 15.-CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

I). Abastecimiento de Agua:

1. La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.
2. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se ejecutarán de conformidad con la reglamentación vigente.
3. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo mínimo de reducción del 10% anual. Además se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro debiendo realizarse en los primeros 5 años de vigencia del Plan.
4. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra no potable. Se deberá avanzar en este cambio a redes separativas progresivamente a las zonas del municipio que así lo permitan.
5. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.
6. El Ayuntamiento se compromete en el plazo de UN AÑO a la formulación y aprobación de una Ordenanza Reguladora del uso y gestión del Agua, desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro y que contenga un estricto régimen sancionador.

II). Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales:

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales (EDAR), previa separación en el caso de vertidos de aguas industriales de efluentes no compatibles.
2. Se proyectarán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta (40) metros.
3. Los imbornales serán sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro realizada con tubería de P.V.C., fibrocemento o similar de 4 atmósferas y diámetro mínimo de 150 mm..

4. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.
5. El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm. y el material será P.V.C., o fibrocemento de presión de 4 atmósferas, hormigón vibrado, o cualquier otro aprobado previamente por el Ayuntamiento.
6. Queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.
7. Se deberá ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.
8. Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales. En los tramos ya existentes que lo permitan se intentará modificar la red de saneamiento para que sea separativa.
9. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.
10. Debe incluirse un plano del alcantarillado, donde se refleje el estado actual de la red y su conexión a la EDAR de toda la zona urbana, incluyendo las que van a quedar en suelo urbanizable no sectorizado en el actual planeamiento.
11. Debe justificarse que la EDAR tiene capacidad para gestionar las aguas residuales generadas por las nuevas áreas urbanas.
12. No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.
13. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depurada.
14. No se podrán otorgar las licencias de apertura.

III). Suministro de Energía Eléctrica:

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.
2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.
3. Los conductores deberán tener un aislamiento de tipo 0,6/1 kv, según denominación UNE. Se colocarán en canalización subterránea, en las condiciones y a la profundidad mínima fijada por la reglamentación específica vigente.
4. Los centros de transformación podrán localizarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

IV). Alumbrado Público:

1. Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto o estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.
2. Las redes serán enterradas.
3. Se utilizará la fijación sobre columnas o báculos cuando existan aceras de al menos ciento cincuenta (150) centímetros de anchura. En los demás casos se utilizará la fijación sobre brazos murales.
4. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.
5. En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
6. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
7. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.
8. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.
9. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

V). Red de Telefonía:

1. Las conducciones telefónicas se colocarán con tubos protectores de PVC de 110 mm. de diámetro, enterradas y embebidas en prismas de hormigón en masa, que quedarán a una distancia mínima de línea de fachada y de la calzada de cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros respectivamente, del borde del prisma.
2. Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa y directrices de la compañía suministradora.

VI). Pavimentación:

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a la estética del entorno y a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, así como al tipo de terreno sobre el que se realicen.

VII). Zonas Verdes y Plantaciones:

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con Acerados de anchura igual o superior a dos (2) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.
2. En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

VIII). Señalización Vial:

Se llevará a cabo la implantación de la señalización horizontal y vertical, dando cumplimiento a las normas de tráfico, normas específicas para intersecciones con carreteras y cualesquiera otras vigentes.

IX). Otras Redes:

Se preverán cuantas otras instalaciones exija la Reglamentación vigente (Telecomunicaciones, Gas, Energía solar, etc.).

X). Obras en Suelos Contaminados:

Los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante según el RD 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

XI). Origen de los áridos y materiales naturales a emplear:

Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Artículo 16.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

1. Para la solicitud de licencia municipal de obras será obligatorio la presentación del correspondiente Proyecto suscrito por técnico competente, y deberá cumplir los requisitos sobre edificación y usos del suelo que se fijan en este PGOU.
2. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a) Obras en los edificios.
 - b) Obras de demolición.
 - c) Obras de nueva edificación.
3. Los proyectos de edificación tendrán como finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.
4. Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación.
5. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.
6. Los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante según el RD 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

Artículo 17.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES.

Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las obras de adecuación, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificación para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

En virtud de las características propias de la actividad, el proyecto justificará el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas que le sean de aplicación.

Los titulares de las actividades incluidas dentro del Anexo I del *Real Decreto 9/2.005, de 14 de enero*, estarán obligados a remitir periódicamente al órgano competente informes de

situación. El contenido y la periodicidad con que dichos informes han de ser remitidos serán determinados por el órgano competente de la comunidad autónoma, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad.

No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Artículo 18.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

1. En suelo urbano y urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o solares.
2. En suelo no urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Se considerarán reveladores de potenciales parcelaciones urbanísticas la existencia de copropiedades, condominios e indivisos sobre terrenos en los que los diversos titulares tengan derecho al uso exclusivo e individualizado de una parte del terreno objeto de copropiedad.

También se considerará que puede dar lugar a nuevos asentamientos cualquier implantación que contradiga las condiciones que para el Suelo no Urbanizable se contienen en estas Normas Urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.
4. Serán indivisibles a estos efectos:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente PGOU en Suelo Urbano y las que deban necesariamente mantenerse en el Centro Histórico (zona residencial tradicional) de Torreperogil por motivos de protección del mismo (zona T).
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el PGOU, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el PGOU, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
 - e) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 19.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Las licencias urbanísticas se atenderán a lo prevenido en el Capítulo II del Título VI de la LOUA , y en pro de la protección ambiental estarán en concreto sometido a previa licencia de obras, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

a) Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones de edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas.

b) Actuaciones provisionales:

- Vallado de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Sondeos de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre y ferias.

c) Obras de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a superficies superiores a 2.500 m² y mayor de 5.000 m³:

- Deberán acompañarse de la documentación acreditativa de la garantía de no

establecer impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, y sus medidas correctoras.

CAPÍTULO IV

Normas Generales de las Obras.

Artículo 20.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. De acuerdo con el artículo 34.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del PGOU y que resultaran disconformes con éste, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble con las excepciones contempladas en el punto siguiente.
2. Las edificaciones anteriores a este PGOU que rebasen las condiciones de edificación establecidas en estas Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar las obras, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modernización de su uso siempre que lo nuevo responda a lo permitido en ordenanzas y no den lugar a un incremento del valor de expropiación. No se permitirán, sin embargo, obras que supongan aumento de volumen.
3. Se exceptúa de lo dispuesto en el punto anterior las edificaciones fuera de ordenación afectadas por el sistema viario y las edificaciones ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes y aquellas otras completamente incompatibles con el nuevo planeamiento identificadas en el PGOU.

Artículo 21.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.
2. Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

5. Las fachadas de las construcciones deberán acabarse en un plazo de SEIS meses desde que lo requiera el Ayuntamiento.

Artículo 22.- DECLARACIÓN DE RUINA.

La situación de ruina constituye el límite del deber legal de conservación de los edificios. Su declaración corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 157 de la LOUA. Para el procedimiento de declaración, se estará a lo previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto sea de aplicación.

Artículo 23.- OBRAS EN ELEMENTOS DE INTERÉS URBANÍSTICO.

1. Los titulares de Elementos de Interés Urbanístico catalogados por este PGOU quedan obligados al cumplimiento de las condiciones que se establecen en la ficha individual del elemento catalogado que se contienen en el Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico de Torreperogil.
2. Será de especial importancia la prohibición de demoler edificaciones Catalogadas o protegidas y en las que ni siquiera la ruina física inminente justificará por sí misma la demolición.

Artículo 24.- DERRIBOS Y APEOS.

1. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa de las autoridades competentes.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria.
4. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptar precauciones especiales.
5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes. Igualmente, los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.
6. Para evitar que se produzcan incidencias sobre el medio ambiente atmosférico, sobre todo en lo relativo a la calidad del aire por generación de polvo producido por el movimiento y derrumbe de los materiales y aumento de ruido y emisión de gases procedentes de los combustibles empleados por la maquinaria, por ello:
 - Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.
 - Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.
 - Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.
 - Con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra.
7. Fase de demolición:
 - En caso de que en los edificios o instalaciones a demoler existan residuos de carácter peligroso, se deberá presentar en la Delegación de Medio Ambiente, previo a las labores de demolición, un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la *Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero*, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
 - Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). En caso de optar por la eliminación, se deberá trasladar a vertedero de residuos sólidos urbanos y vertedero de inertes autorizados. Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser

utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre*, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada, no pudiendo ser vertidos en arroyos.

- En caso de que se constate la existencia de materiales con contenido en amianto y dada la peligrosidad derivada de la presencia de estas fibras en el medio ambiente, los procesos de demolición deberán realizarse bajo las prescripciones legales vigentes en esta materia:
 - s *Directiva 76/769/CEE del Consejo de 27 de julio de 1976*, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los estados miembros que limitan la comercialización y el uso de determinadas sustancias y preparados peligrosos y sus posteriores adaptaciones.
 - s *Directiva 87/217/CEE del Consejo de 19 de marzo de 1987*, sobre contaminación del medio ambiente producida por el amianto.
 - s *Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero*, sobre Prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por amianto.
 - s *Orden de 31 de octubre de 1984*, por la que se aprueba el Reglamento sobre trabajos con Riesgos de amianto y sus posteriores normas complementarias y modificaciones.
- A este respecto los trabajos de demolición se realizarán extremando al máximo las medidas preventivas y de seguridad e higiene en el trabajo, cumpliendo taxativamente la legislación de aplicación.
- El transporte y eliminación de este tipo de residuos se realizará por gestor autorizado de residuos peligrosos.

8. Fase de ejecución:

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la *Ley 10/98, de 21 de abril*, de Residuos.
- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según la *Ley 10/98, de 21 de abril*, de Residuos y *Real Decreto 833/88* por el que se desarrolla la *Ley 20/86, de 14 de mayo*, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...).

Artículo 25.- VALLADO DE OBRAS.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos metros de altura y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a 0,80 metros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
6. Se controlará la ausencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control se exigirá el vallado de las mismas.

Artículo 26.- GRÚAS.

La instalación de grúas habrá de ser objeto de autorización municipal y en cualquier caso habrán de emplazarse en el interior del solar.

CAPÍTULO V

Normas Generales De La Edificación.

Artículo 27.- OBJETO.

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Condiciones de edificabilidad y volumen..
- Condiciones de uso.
- Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de seguridad.

Condiciones de Edificabilidad y Volumen de las Edificaciones.

Artículo 28.- DISPOSICIONES GENERALES.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.
2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial de calle con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.
3. En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos, excepto la construcción subterránea, podrá ocupar la faja de retranqueo, que deberá contar con cerramiento en la alineación de calle con altura máxima de trescientos (300) centímetros. El ajardinado de esta zona y su conservación será a cargo de los propietarios.

Artículo 29.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. **Edificación en hilera**

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela y disponiendo normalmente de patios interiores con fines de iluminación y ventilación. Esta tipología edificatoria se denomina también "entre medianerías".

2. **Edificación aislada**

Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las edificaciones colindantes.

3. **Edificación pareada**

Es la que se adosa a uno de los linderos exclusivamente, cumpliendo con respecto a las restantes las condiciones de edificación aislada.

Artículo 30.- CERRAMIENTO DE PARCELAS Y SOLARES.

1. Los solares y parcelas en suelo urbano, aunque no posean la condición de solar, habrán de estar vallados por razones de salubridad y ornato públicos entretanto no sean edificados. El vallado se ejecutará con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, piedra, etc., resistente, para garantizar la seguridad del viandante, con una altura comprendida entre dos cincuenta (2.50) y tres (3) metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco resistente a las inclemencias del tiempo.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
3. Las parcelas en Suelo No Urbanizable podrán ser cercadas con alambrada o material que permita la transparencia, y con altura total del cercado igual o inferior de tres (3) metros, pudiendo apoyarse en obra de fábrica hasta el límite de cero cincuenta (0,50) metros.
4. En suelo no urbanizable de especial protección subclase Interés Biótico y Natural, márgenes de ríos y arroyos, los cercados habrán de permitir el paso de la fauna silvestre, tratándose de malla tipo cinegética, con postes clavados en el suelo sin obra y eliminando totalmente el alambre de espino.

Artículo 31.- TIRADA DE CUERDAS.

1. Cuando se produzca alteración de la alineación o rectificación de la existente, la obtención de Licencia Municipal de Obras no posibilita el inicio de las mismas sin que previamente se fije por el Ayuntamiento la alineación oficial y rasante de la calle, que habrá de solicitarse en su caso.

2. La alineación podrá corregirse o ajustarse por el Ayuntamiento en el momento de la "*Tirada de cuerdas*", siempre que este ajuste no suponga alteración de posición de la existente, superior a cincuenta (50) centímetros. Ello a través del documento oficial que se expida al efecto.

Artículo 32.- ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN.

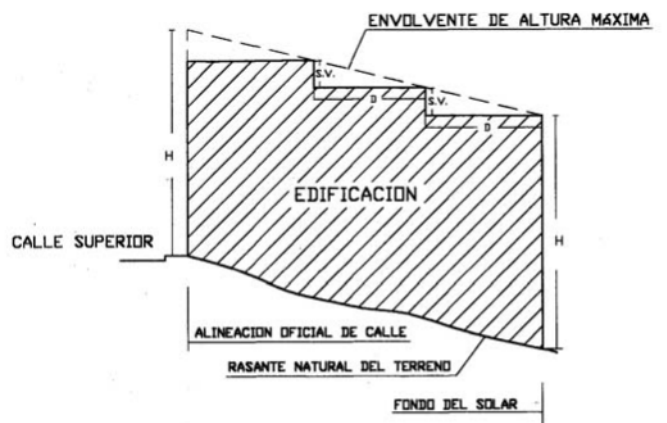
1. La medición de la altura de la edificación se establece por el número de plantas y suma de las alturas máximas permitidas para cada una de ellas, amén de no poder superar en ningún caso la indicada en el apartado siguiente y la señalada como máxima para cada zona de ordenación.
2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los doce (12) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los seis (6) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
3. En el caso de existir semisótano, el paramento inferior del forjado de techo del mismo se encontrará como máximo a un (1) metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido según se indica en el punto anterior. Si no se cumple esta condición, será considerado como planta baja aunque esté parcialmente enterrada.
4. En edificios en esquina, podrá volverse con las plantas de la fachada de mayor altura una longitud máxima de doce (12) metros y hasta su totalidad cuando queden menos de tres (3) metros de longitud en esta última fachada.
5. En las casas con fachadas opuestas a calles diferentes, se tomará para cada calle la altura conforme se especifica en el apartado 6 siguiente.
6. Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m., se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan paramentos ciegos.
7. En aquellas edificaciones que se escalonen, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que dé lugar la virtual fachada.
8. Se permitirán por encima de la última planta permitida y debajo de cubierta inclinada tanto por alineación oficial de calle (fachada) como por patios situados y ocupando todo el fondo del solar (fachada posterior, detrás de la edificación), con pendiente inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, coincidiendo el alero con la arista superior del último forjado y no excediendo las cumbreras y caballetes de cuatro con cincuenta (4,50) metros de altura sobre este forjado, espacios para usos vivideros y/o compatibles. Cuando la edificación llegue hasta el fondo del solar, la altura de cubierta en esta medianera no excederá de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la arista superior del último forjado de planta (no de cubierta).
9. Cuando las cajas de escaleras o ascensores estén ubicadas en fachada, su techo no

podrá exceder de la última planta permitida, más de ciento cuarenta (140) centímetros; altura máxima a la que podrán admitirse también antepechos, barandillas y otros remates decorativos. Esto no es de aplicación en la zona RESIDENCIAL TRADICIONAL (T), en la que el alero de cubierta coincidirá con la arista superior del último forjado.

Artículo 33.- ADECUACIÓN DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN A LA RASANTE NATURAL DEL TERRENO.

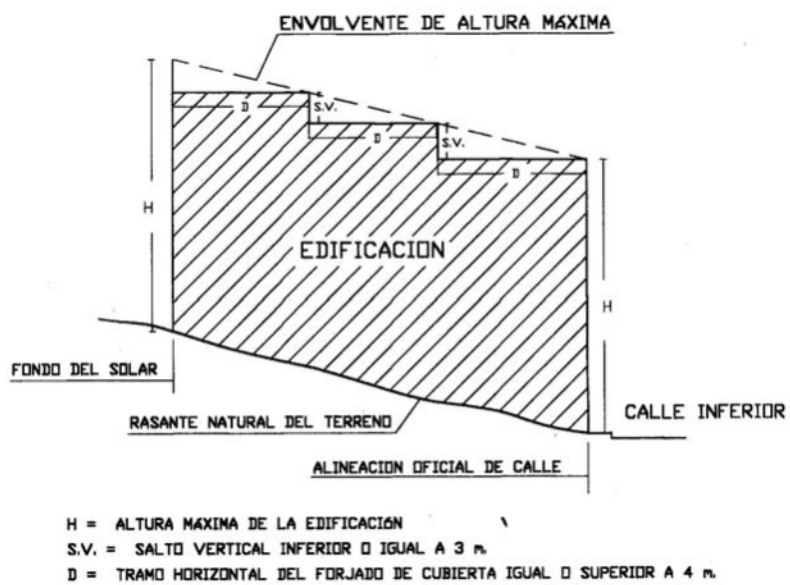
La altura máxima de la edificación, quedará en cualquier caso, por debajo de la **Envolvente de Altura Máxima** definida según los siguientes casos:

A) SOLAR ALINEADO A CALLE SUPERIOR.

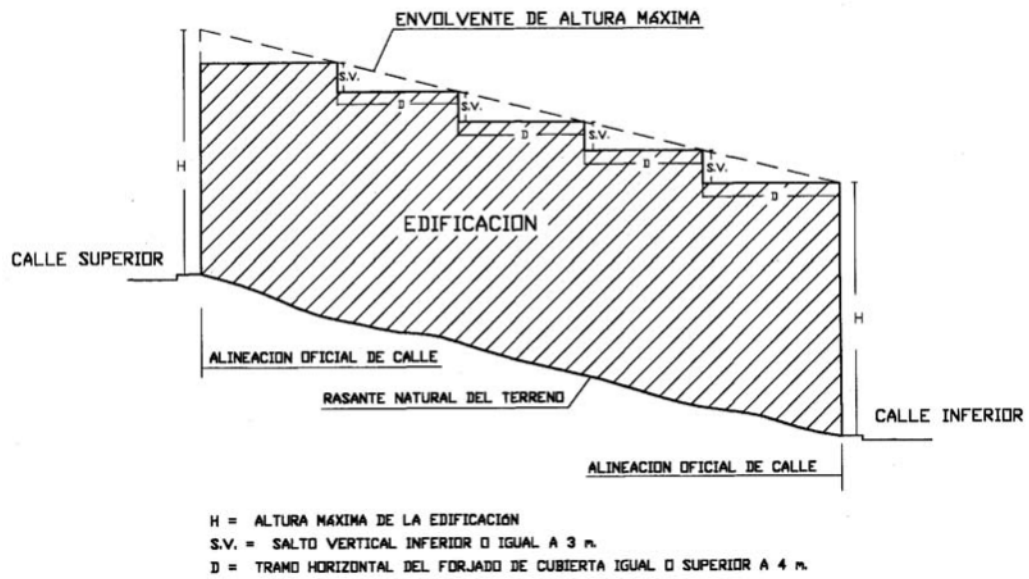


H = ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION
 S.V. = SALTO VERTICAL INFERIOR O IGUAL A 3 m.
 D = TRAMO HORIZONTAL DEL FORJADO DE CUBIERTA IGUAL O SUPERIOR A 4 m.

B) SOLAR ALINEADO A CALLE INFERIOR.



C) SOLAR ALINEADO A CALLES SUPERIOR E INFERIOR.



- 1 En cualquiera de los casos, debe darse a los saltos verticales (**S.V.**) que se produzcan el tratamiento de fachada, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos.

Artículo 34.- ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.

1. Se limitan las alturas libres máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores, expresados en metros:

PLANTAS		ALTURAS (m.)	
		MÁXIMA	MÍNIMA
Sótanos y semisótanos		3	2,4
P. Bajas	Vivienda	3,2	2,8
	Otros usos	3,70 en SU-T 4,00 en RU 4,30 en E	3,20 en SU-T 3,50 en RU 3,50 en E
Restantes	Vivienda	3	2,6
	Otros usos	3,5	2,8

1. Podrán unirse o superponerse virtualmente espacios que creen vacíos en una o varias plantas pero computando edificabilidad tal superficie virtual.

Artículo 35.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, si bien se permiten espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.
3. Los semisótanos cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentre a más de un (1) metro sobre rasante del terreno, medida esta conforme a lo indicado en el Art. 32.3 de estas Normas, computarán como planta.
4. En edificaciones que den a dos calles a diferente nivel y una misma planta sea sótano o semisótano por una de ellas y planta baja por la otra, computará edificabilidad solo la primera crujía y/o hasta cinco (5) metros de fondo desde la alineación de la calle, por la que aparezca como planta baja.

Artículo 36.- DIMENSIONES DE LOS PATIOS.

Cuando los edificios cuenten con patios interiores, sus características serán las siguientes:

1. Tendrán tres (3) metros de lado mínimo y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual de tres (3) metros y en el interior de la cual no se podrán introducir fregaderos, ni tendederos, aunque sean abiertos. Su superficie mínima será de doce (12) metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares que será de nueve (9) metros.
2. Los patios a los que sólo abran huecos de cajas de escaleras, aseos y despensas, tendrán un lado mínimo y diámetro de circunferencia inscribible igual o mayor a dos (2) metros y una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados.
3. Queda prohibido que los huecos de iluminación de estancias habitables no se coloquen a haces del paramento del patio del que toman luz y ventilación, entendiéndose por paramento aquel que mantiene su planitud vertical sin vuelo alguno; no pudiéndose mantener el ancho de la estancia que se ilumina con el mismo ancho del hueco referido en más de un metro de profundidad.
4. Podrán abrirse patios a fachada de calle o espacio público siempre que su frente sea mayor o igual a cinco (5) metros y la relación entre frente y fondo sea igual o menor de la relación 1/3, considerándose exteriores las viviendas que den a éstos, los cuales deberán ajardinarse en su superficie.
5. En cocinas, aseos, baños, despensas y locales no habitables el hueco podrá estar retranqueado del paramento del patio con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y en todo caso el espacio retranqueado tendrá un frente en la línea del paramento del hueco de iluminación de al menos tres (3) metros de longitud. En dormitorios, se admite también esta situación del hueco, cuando den a patio posterior que ocupe todo el ancho de la parcela y no sea el espacio que queda al exterior lavadero ni tendedero, además de las otras condiciones indicadas. Esto no es de aplicación, si se trata de los patios indicados en el punto anterior (patios abiertos a fachada).
- 1 En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

Condiciones de Uso de las Edificaciones.

Artículo 37.- USOS Y CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.

Los usos, a efectos de estas Normas, se clasifican en los siguientes grupo:

1. Uso de Vivienda.
2. Uso económico-productivo.
3. Uso dotacional de servicios públicos.
4. Uso dotacional de equipamiento.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones.

Artículo 38.- USO DE VIVIENDA.

1. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, pero sí espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como trasteros.
2. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan al menos una pieza vividera que dé frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

Estancia:

Tendrá una superficie útil mínima de 14 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m., salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor:

Tendrá una superficie útil mínima de 18 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m., salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor-Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 22 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,50 m., salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 m. No podrá tener comunicación directa con aseos. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 6 m², lado mínimo de 2 metros y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2 metros. Tendrá acceso directo desde vestíbulo o distribuidor, aunque podrá además comunicarse con la estancia-comedor. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Despensa:

Tendrá una superficie útil inferior a cuatro 4 m²., lado mínimo de un 1 metro y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1 metro. Tendrá acceso desde la cocina, vestíbulo o pasillo y contará en todo caso con conducto de ventilación.

Dormitorio Doble:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,50 m. Al menos un dormitorio doble tendrá superficie útil igual o superior a 12 m².

Dormitorio Sencillo:

Tendrá una superficie útil mínima de 7 m², lado mínimo de 2,20 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,20 m.

Aseo:

Tendrá una superficie útil mínima de 4 m² y podrá inscribirse un círculo con diámetro mínimo de 1,50 m. y estará dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera. Existirá al menos uno por vivienda y en caso de existir más de un aseo, el resto contará como mínimo con inodoro y lavabo, tendrá una superficie útil mínima de 2 m², lado mínimo de 1 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 metros.

Su acceso será independiente desde vestíbulo o pasillo en uno de ellos, y cuando no sea el único con que cuenta la vivienda, a los restantes podrá accederse desde los dormitorios, pero en ningún caso desde la estancia-comedor ni desde la cocina.

Vestíbulo:

Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m², lado mínimo de 1,20 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 m.

Pasillo:

Tendrá una anchura mínima de 1 metro y en ningún caso podrá reducirse a menos de 0,80 metros, por algún pilar o mocheta.

4. Toda vivienda dispondrá al menos de cocina, comedor, estancia, dormitorio doble y aseo, contando con una superficie útil mínima de treinta y ocho (38) metros cuadrados.

5. En todo edificio que contenga más de diez (10) viviendas, habrá de proyectarse al menos una (1) plaza de aparcamiento por vivienda. Tanto en estos garajes como en los que se proyecten por voluntad del promotor, se han de cumplir las siguientes condiciones:

- s Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 metros y en ningún caso podrán reducirse más de 0,20 metros por algún pilar o mocheta, disponiendo frente a cada una de vestíbulo de maniobra de cinco (5) metros como mínimo, los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y su pendiente será igual o inferior al dieciséis (16%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento. Se resolverán en planta baja, sótano o semisótano.
- s Quedan exentos de esta obligación los edificios ubicados en calles de anchura inferior a cinco (5) metros y los que se construyan en solares, en los cuales no sea inscribible un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

En los garajes que se proyecten por voluntad del promotor y dispongan de más de cinco (5) plazas de aparcamiento, se cumplirán las mismas condiciones, salvo la pendiente de las rampas de acceso que podrá llegar al veinte (20%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento.

t En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

Artículo 39.- USO ECONÓMICO PRODUCTIVO.

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios, clasificándose en tres tipos: Primario, Secundario y Terciario.

A) Uso Económico-productivo Primario.

El uso económico-productivo primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Producción agrícola:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales.

Cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las establecidas en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2. **Producción ganadera:**

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos, etc.) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del Suelo No Urbanizable que es el único apto para este uso.

3. **Extracción cantera:**

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar el Estudio de Impacto Ambiental que está previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este uso.

B) Uso Económico-productivo Secundario.

El uso económico-productivo secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. **Producción industrial.**

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnica, económica y especialmente ligadas a la principal. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

a) **INDUSTRIA COMPATIBLE.**

Actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales.

Se considerarán actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales las que conforme a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando incluidas en el apartado 13 "Otras actuaciones" del anexo I, queden sometidas a Calificación Ambiental como instrumento de prevención y control ambiental, con la excepción de las enumeradas en los puntos 13.2, 13.20, 13.22, 13.25 y 13.54. Igualmente, se considerarán compatibles aquellas actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la citada ley 7/2007. Todo ello sin perjuicio de los límites que sobre emisiones e inmisiones se establecen en la legislación ambiental. Se permiten en las siguientes situaciones:

- En edificios de vivienda/s en planta baja, con acceso independiente.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

En aquellas zonas con uso global residencial y aquellas otras que puedan considerarse, debe quedar expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en el anexo I, apartados 1 al 12 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Actividades incluidas en el apartado 13 del anexo I y que queden sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada como instrumento de prevención y control ambiental, y de las que quedan sometidas al trámite de calificación ambiental las indicadas en los puntos 13.2, 13.20, 13.24 (segundo supuesto – Talleres de edición de prensa), 13.33 (condicionado a las molestias por ruidos), 13.46 y 13.54 del apartado 13 del Anexo I de la citada Ley.
- Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

b) **INDUSTRIA INCOMPATIBLE.**

Actividades incompatibles con la vivienda y usos residenciales.

Todas aquellas actividades no comprendidas en el apartado 1 a) anterior se considerarán incompatibles con la vivienda y usos residenciales, siendo exclusivamente autorizables en edificios independientes enclavados en la zona Industrial definida en este PGOU. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica. Este se permite exclusivamente en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

3. Talleres de reparación, artesanales y artísticos.

Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración y/o transformación de productos por procesos manuales o poco mecanizados. Se permiten en planta baja de edificios de viviendas y en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

C) Uso Económico-productivo Terciario.

El uso económico-productivo terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Comercio.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

Los locales comerciales dispondrán de luz y ventilación, de servicios sanitarios y de las condiciones de seguridad que la Reglamentación específica le exija.

2. Oficinas, Bufetes y Otros Servicios.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares.

Se permiten en edificios de vivienda/s y en edificio exclusivo e independiente, con las condiciones indicadas para los locales de comercio.

3. **Hostelería.**

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares, así como hoteles, hostales, pensiones y similares.

Se permiten en edificios de vivienda/s, en cualquier planta con acceso diferenciado y total independencia de aquella/s, así como en edificio exclusivo e independiente.

Cumplirán las disposiciones vigentes que para estos usos les sean de aplicación.

Artículo 40.- USO DOTACIONAL.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Se consideran tres grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Zonas Verdes e Infraestructuras.

A) Uso dotacional para las comunicaciones (DC).

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

En este uso se encuadran los **ESTACIONAMIENTOS O APARCAMIENTOS PÚBLICOS**, siendo estos espacios en contacto con la red viaria destinados a almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, que en cualquier caso cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Accesos rodados y peatonales.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m². Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m² deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. Para los mayores de seis mil (6.000) m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos

bidireccionales a dos calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados.

La comunicación peatonal entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse con escaleras de anchura mínima de un (1) metro y ascensores cuando el garaje se distribuya en más de dos (2) plantas.

Al menos una planta será accesible por personas disminuidas físicamente, conforme a las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía y en ella se destinarán plazas para minusválidos en cuantía no inferior al 2% del número total de plazas del garaje, con dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 m. y debidamente señalizadas.

Los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y un frente de vestíbulo de maniobra frente a cada plaza de cinco (5) metros mínimo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al veinte por ciento (20%), medida a lo largo del eje del carril.

La conexión con la red viaria se realizará mediante rellano con pendiente máxima del tres por ciento (3%) y longitud mínima de cinco (5) metros.

2.- Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán 5,00 x 2,50 metros, con la excepción hecha en el punto anterior, para las reservadas a minusválidos.

Se admite la reducción puntual no superior a treinta (30) centímetros como consecuencia de pilares, mochetas o similares, de las medidas mínimas indicadas para pasillos, rampas, escaleras y plazas de aparcamiento.

3.- Aseos.

Contarán con un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y placa vertedero por cada cincuenta (50) plazas de aparcamiento o fracción.

Al menos uno de ellos, se ubicará en la planta en la que se reserven las plazas para minusválidos y será accesible conforme al Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía.

4.- Estacionamiento en superficie.

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental, conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento.

5.- Estacionamiento en espacios públicos bajo rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento para el ordenamiento y urbanización del espacio público sobre el techo o cubierta de éstos, armonizándose con el Art. 59 de estas Normas.

6.- Estacionamiento sobre rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno.

7.- Altura libre de planta.

La altura libre de planta no será inferior en ningún punto a doscientos treinta (230) centímetros.

8.- Medidas de seguridad.

Los aparcamientos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos prescritas por la normativa vigente que les sean de aplicación.

B) Uso dotacional de zonas verdes (ZV).

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

Los usos dotacionales para el esparcimiento, se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, directrices del Ayuntamiento y condiciones dictadas por disposiciones vigentes en la materia.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público.

Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y demás disposiciones jurídicas aplicables.

C) Uso dotacional para las infraestructuras (DI).

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- *Abastecimiento de agua*: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.
- *Saneamiento*: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.
- *Residuos sólidos*: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.
- *Energía eléctrica*: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.
- *Telecomunicaciones*: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a la instalación de infraestructuras, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

Artículo 41.- USO DE EQUIPAMIENTO.

1. El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, comercial, social, religiosa, etc. así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.
2. El uso de equipamiento y servicios públicos es admitido, independientemente de la clasificación del suelo, sin más límites que los derivados de la legislación sectorial, y que esté previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará con acceso, ascensores y escaleras independientes, salvo el necrológico (cementerio, tanatorios, etc.) que será el único equipamiento incompatible con cualquier otro uso.
3. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento en sus diferentes grupos serán de aplicación en el suelo que el planeamiento destina para ello, así como en aquellos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la presente normativa.
4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.
5. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- (Ad) Administrativo. (As) Asistencial. (C) Cultural
(D) Deportivo. (DI) Dotacional de Infraestructuras.
(E) Educativo. (N) Necrológico. (R) Religioso.
(S) Sanitario. (Se) Servicios.

6. A los diversos usos pormenorizados en el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas. En caso de equipamientos no relacionados o no contemplados específicamente, les serán de aplicación las normas de este epígrafe y las que la reglamentación específica les exija.
- 1 La ubicación de salas de espectáculos públicos tales como **cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos**, etc., y otros similares capaces de producir notables molestias e impacto ambiental, serán en edificios independientes. Así mismo, los usos de equipamiento necrológico público o privado, tales como **tanatorios, velatorios, funerarias** y similares, habrán de establecerse en edificios independientes.

Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Artículo 42- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las condiciones de calidad e higiénico-sanitarias se establecen para garantizar la salubridad y seguridad de las personas en la utilización de las edificaciones.

Son de aplicación en las edificaciones de nueva planta, en las de reestructuración total y en las de reforma parcial de un edificio, en la/s zona/s objeto de la reforma. En las demás obras, se aplicarán cuando mejoren las condiciones de seguridad de las personas que usan la edificación.

Se habrán de cumplir los siguientes parámetros de calidad e higiene:

1. *Aislamiento Térmico.*

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

2. *Aislamiento Acústico.*

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación. Se estará en todo caso a lo dispuesto sobre el mismo en el *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía y así como la legislación estatal vigente.

Se estima procedente la consideración de las siguientes directrices:

- Ubicación de las zonas industriales en áreas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.
- Ubicación y trazado de las vías de penetración de tráfico rodado pesado, en bandas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.
- Distribución de volúmenes de la edificación de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas, o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.
- Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

3. *Barreras Antihumedad.*

Toda construcción debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas, con soluciones constructivas que, al menos, garanticen las exigencias del Código Técnico de la Edificación en su DB HS-1.

4. *Ventilación e Iluminación.*

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dieciseisavo (1/16) de la superficie útil de la pieza. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la pieza habitable a la que pertenezcan. Esto es también de aplicación en cajas de escaleras, salvo que sirvan a una sola vivienda.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Se admite la ventilación forzada de aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

En todo caso ha de darse cumplimiento al Código Técnico de la Edificación en su DB HS-3.

5. *Dotación de Agua Potable.*

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Se cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en su DB HS-4.

En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismo de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria. El uso de energía solar deberá ser promovido para que en los nuevos desarrollos urbanos previstos y edificaciones aisladas se potencie su utilización.

6. *Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra.*

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones cumplirán las condiciones señaladas por las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la energía solar).

Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

7. Energía solar, eólica y otras.

Se tendrá en cuenta la legislación vigente en cuanto a las exigencias de dichas instalaciones, así como la recomendación del Parlamento de Andalucía sobre el fomento del uso de la energía solar.

Se cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

8. Dotación de Telefonía, Radio y Televisión.

Todos los edificios deberán construirse con prevención de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Contarán con las instalaciones de telecomunicaciones que en su caso exija la legislación sectorial (RICT).

Además, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en venta o alquiler, contemplarán los requisitos de conexión y equipamiento necesarios para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 32 del Decreto 72/2003, de 18 de marzo, de Medidas de Impulso de la Sociedad del Conocimiento en Andalucía.

9. Evacuación de Aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, excepto en edificios de uso predominante residencial, en los que podrá ser por intermedio de arqueta.

Las aguas industriales se someterán a la previa separación en el caso de vertidos de aguas residuales de efluentes no compatibles.

Queda terminantemente prohibido en todo tipo de edificación la evacuación a través de pozos ciegos.

Se dará cumplimiento al Código Técnico de la Edificación en su DB HS-4.

Cualquier nuevo vertido o aumento de caudal a cauce público a través de EDAR precisará de la correspondiente autorización del organismo de cuenca.

10. Residuos.

1. Con respecto a la gestión de residuos urbanos deberá tenerse en cuenta la existencia de una planificación de dicha gestión, tanto a nivel autonómico, a través del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre), como a nivel provincial a través del Plan Director de Gestión de Residuos de la provincia de Jaén y el Plan Director de Gestión de Residuos Inertes, formulado por la Diputación Provincial.
2. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico,

debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

3. Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 abril, de Residuos.
4. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.
5. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.
6. Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases, así como la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida, se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.
7. Dado el gran número de puntos de vertido de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal, se deberá elaborar un plan en el que se establezca la programación de las actuaciones a realizar, a fin de determinar las prioridades existentes. Para la redacción del plan se fija un plazo de tres años.
8. En principio se deberá acometer la limpieza de los depósitos de residuos de menor tamaño, gestionando los mismos según el tipo de residuo, dando prioridad a la valorización, reciclado y reutilización de los mismos y finalmente su eliminación en vertedero autorizado.
9. Con respecto a los vertederos existentes, deberán ser clausurados y sellados en los plazos que determine el plan antes citado. Para ello, se deberá elaborar un Programa de clausura adecuado a las características y efectos negativos previsibles de sus residuos, que asegure la estabilidad de los vertederos y que no represente un riesgo significativo para la salud pública ni para el medio ambiente. Los criterios técnicos para el sellado, deberán tener en cuenta el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Antes del sellado se deberá proceder a la separación de aquellos residuos no admisibles, como puedan ser: electrodomésticos, maderas, neumáticos, metálicos, etc., y su traslado posterior a los canales de recogida selectiva o valorización existentes.
10. Previamente al sellado final y restauración se deberán realizar ensayos geotécnicos que garanticen la estabilidad de la nueva estructura allí confinada. Se deberá extender sobre la superficie final del vertido dos capas de suelo de 25 cm de espesor compactadas y exentas de materiales de derribo y/o excavaciones. Una vez que estas se hayan asentado suficientemente, se procederá a extender una capa de tierra vegetal de 30 cm de espesor mínimo. La lista de especies vegetales a emplear en la restauración ambiental deberá ser aprobada previamente por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. El material de préstamo, necesario tanto para la

impermeabilización del área, como para el recubrimiento y sellado del vertedero, realización de obras o cualquier otra actividad, se obtendrá de explotaciones autorizadas.

11. Después de la clausura de los vertederos, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo un plan de restauración de la zona afectada. Además, exigirá el traslado de los residuos de construcción y demolición a una instalación de gestión debidamente autorizada.

11. Contaminación Atmosférica y Olores.

Para garantizar el cumplimiento en materia de Contaminación Atmosférica y olores es de aplicación las siguiente Normativa:

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II y demás normativa que lo sustituya.
- Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación.
- Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Condiciones estéticas.

Artículo 43.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Se cumplirá la normativa fijada para cada zona en estas Normas.
2. El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad.
3. La concesión, denegación o condicionamiento de las licencias indicadas por las razones expuestas se fundamentará, en todo caso, en las Ordenanzas Gráficas que se adjuntan como Anexo I de estas Normas, así como en las condiciones estéticas particulares que sean de aplicación de acuerdo con la zonificación correspondiente.
4. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en todo caso cumplir las Ordenanzas Gráficas adjuntas.
5. Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, tales como revocos blancos o a la cal.
6. A efectos de conservación de la estética, será obligación del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada, quedando prohibidas las medianeras recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejos, etc., ya que su aspecto y la seguridad pública los hace inadecuados.
7. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.
8. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.
9. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

10. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 44.- CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.

1. Se permiten cuerpos volados cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera sea superior a tres (3) metros.
2. Su saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a cincuenta (50) centímetros en zona **RESIDENCIAL TRADICIONAL (T)** y ochenta (80) centímetros en zonas de **RESIDENCIAL ENSANCHE (E)** y **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)**.
3. La distancia de un cuerpo volado a la medianera del edificio, no será en ningún caso inferior a sesenta (60) centímetros y entre los diferentes cuerpos volados del edificio será como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
4. En la zona **RESIDENCIAL TRADICIONAL (T)** serán balcones, su longitud no superará los dos cincuenta (2.50) metros, admitiéndose exclusivamente situados a eje y en la vertical de los huecos de planta baja.
5. En las zonas de **RESIDENCIAL ENSANCHE (E)**, **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)** y de **EQUIPAMIENTO (EP)/(EP_r)**, los vuelos serán abiertos (*balcones*), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizándose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada.
6. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de quince (15) centímetros en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.
7. En todo caso se han de cumplir las Ordenanzas Gráficas del Anexo I.

Artículo 45.- INSTALACIONES EN FACHADA.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos cincuenta (2.50) metros sobre en el nivel de la acera/calle.

3. La existencia de cableados, tendederos, antenas, rótulos, etc. deberán armonizar con las fachadas, ocultándose lo más posible, y posibilitando al Ayuntamiento la denegación de instalación de tales elementos anexos cuando atenten contra la estética urbana.

Artículo 46.- PORTADAS, RECERCADOS, CORNISAS, REJAS Y ESCAPARATES.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle hasta quince (15) centímetros con estos elementos y de acuerdo a las Ordenanzas Gráficas.

Artículo 47.- MUESTRAS Y RÓTULOS PUBLICITARIOS.

1. Cuando estos sean paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será de quince (15) centímetros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a tres (3) metros.
2. Cuando sean normales al plano de fachada o en banderín, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones (0,50 m.), su altura máxima de un (1) metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la acera/calle de tres (3) metros.
3. Su diseño, materiales y colores, deberán ser aprobados o autorizados por el Ayuntamiento, quedando prohibidos en la zona **RESIDENCIAL TRADICIONAL (T)** los de plástico, neón, aluminio y acero inoxidable.
4. En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato públicos.

Artículo 48.- TOLDOS.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos cincuenta (2.50) metros.
2. Su saliente, respecto a la alineación oficial de la calle, no podrá ser superior a tres (3) metros en calles o espacios públicos peatonales y a cero cincuenta (0,50) metros en calles aptas al paso de vehículos.
3. Se prohíben en calles de anchura inferior a cuatro (4) metros.
4. En todos los casos permitidos se respetará el arbolado y mobiliario urbano existente.

Artículo 49.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Condiciones de seguridad.

Artículo 50. - CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso, cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Las condiciones a que se hace referencia en el punto anterior son las siguientes:

1. *Acceso a los edificios:*

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

2. *Escaleras:*

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, salvo viviendas unifamiliares.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella, mayor o igual a veintinueve (29) centímetros, salvo escaleras interiores a una vivienda.

La cabezada mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

Contarán con barandilla de altura no inferior a noventa y cinco (95) centímetros y la separación entre balaustres no será superior a doce (12) centímetros, admitiéndose cualquier otro diseño que garantice la seguridad.

3. *Prevención de Incendios:*

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI y cuantas estuvieran vigentes en esta materia y fueran de aplicación.

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

Condiciones de protección acústica.

Artículo 51. - CONDICIONES DE PROTECCIÓN ACÚSTICA.

Se tendrá en cuenta en todas las edificaciones y usos admitidos el *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía y así como la legislación estatal vigente, en cuanto al establecimiento de la compatibilidad de los usos permitidos y a los límites admisibles de ruidos y vibraciones en cada zona.

Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

CAPÍTULO VI

Zonificación y Usos Urbanísticos para las distintas clases de suelo.

Artículo 52.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas establecidas en este capítulo, se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados.

- s (T) Residencial Tradicional.
- s (E) Residencial Ensanche.
- s (RU) Residencial Unifamiliar.
- s (I) Industrial.
- s (IE) Industria Escaparate.
- s (IA) Industria Agraria.
- s (ZV) Espacios Libres Públicos: Zonas Verdes y Plantaciones.
- s (EP) Equipamiento Público.
- s (Epr) Equipamiento Privado.

Artículo 53.- RESIDENCIAL TRADICIONAL (T).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar en el núcleo urbano primigenio.

1. Parcela mínima: No se fija.
2. Edificabilidad: 1,90 m²/m². donde la altura máxima permitida sea de dos (II) plantas y 2,80 m²/m². cuando sea de tres (III) plantas.
3. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.
4. Altura máxima de la edificación: Dos (II) o Tres (III) plantas sobre rasante, según se indica en "*Plano de Alturas*".
5. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta, en la/s zona/s que exceda/n de los mínimos fijados en el Art. 38.3 para las diferentes piezas. Se tendrán en cuenta las condiciones fijadas en el punto 8 del Artículo 32 de estas Normas.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida ésta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas Normas.
7. Retranqueos: No se permiten.
8. Tipología edificatoria: Edificación en hilera.
9. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares. Se admite la vivienda colectiva y otros usos compatibles.
10. Condiciones estéticas:
 - a) Las fachadas serán de color blanco, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite, morteros con china proyectada, aplacados de mármol o granito y otros que no sean los revestimientos tradicionales.
 - b) Los vuelos cumplirán las condiciones indicadas en el Art. 44, además de las particularidades siguientes:
 - s Las barandillas metálicas serán de acero macizo, prohibiéndose los tubos y perfiles huecos.
 - s Se autoriza un mirador (*elemento de madera, hierro o aluminio en color mate, con superficie acristalada superior al 90% del total, montado sobre balcón*) en cada planta distinta a la baja, en edificios con más de nueve (9) metros de fachada.
 - s La suma total de sus longitudes no excederá del cincuenta (50%) de la longitud de la fachada.
 - c) Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente máxima igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros, admitiéndose las planas hasta el veinte (20%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por medianerías y faldones inclinados. En ellas no podrán sobresalir buhardas, empleándose en su caso ventanas planas en la pendiente de la cubierta. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.
 - d) Se cumplirán, en todo caso, las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas.
11. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el “Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico de Torreperogil”.

Artículo 54.- RESIDENCIAL ENSANCHE (E).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina tanto a vivienda unifamiliar, como a edificios de vivienda plurifamiliar (*bloques de pisos*).

1. Parcela mínima: 150 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.
2. Edificabilidad: 2,80 m²/m².
3. Ocupación máxima del solar: No se fija.
4. Altura de la edificación: Mínima de Dos (II) plantas sobre rasante y máxima de Tres (III) plantas sobre rasante.
5. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta, en la/s zona/s que exceda/n de los mínimos fijados en el Art. 38.3 para las diferentes piezas. Se tendrán en cuenta las condiciones fijadas en el punto 8 del Artículo 32 de estas Normas.
6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida ésta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas Normas.
7. Retranqueos: Se permiten cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Serán al menos de tres (3) metros, desde la alineación oficial de calle o parcela colindante.
 - No dejarán vistas medianerías de los edificios colindantes con más de dos (2) plantas de altura y las que quedaren de menor altura habrán de ser tratadas, decoradas y/o recubiertas con vegetación.
8. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.
9. Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar y colectiva. Se admiten otros usos compatibles.
10. Condiciones estéticas:
 - a) Las fachadas serán de colores claros, pudiéndose contrastar en tonos más oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, morteros con china proyectada y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fábrica de ladrillo visto, no superando con ella el cincuenta (50%) por ciento de la superficie de fachadas.
 - b) Los vuelos cumplirán las condiciones indicadas en el Art. 44.
 - c) Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente máxima igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

d) Se cumplirán, en todo caso, las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas, salvo las condiciones que sean incompatibles con lo indicado anteriormente en este Art. 54.

11. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el “Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico de Torreperogil”.

Artículo 55.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina a vivienda, principalmente unifamiliar, en las zonas de borde de más reciente construcción.

1. Parcela mínima: 120 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1,80 m²/m². para edificaciones de Dos (II) plantas sobre rasante y 2,40 m²/m². para las de Tres (III) plantas.

3. Ocupación máxima del solar: No se fija.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Si en éstas no se ha agotado la edificabilidad, podrá edificarse una cámara o desván a teja vana, cuya altura en fachada y patios no sobrepasará de dos (2) metros. Esta será computable a efectos de edificabilidad.

ı Si la edificación es para uso compatible distinto a vivienda unifamiliar, en la planta última se podrá sobrepasar la altura de dos (2) metros señalada como máxima en fachada y patios, pudiendo ser una planta normal y su altura será la indicada en el Art. 34 de estas Normas.

5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida esta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas Normas.

6. Retranqueos: Se permiten cumpliendo las siguientes condiciones:

- Serán al menos de tres (3) metros, desde la alineación oficial de calle o parcela colindante.

- No dejarán vistas medianerías de los edificios colindantes con más de dos (2) plantas de altura y las que quedaren de menor altura habrán de ser tratadas, decoradas y/o recubiertas con vegetación.

7. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.

8. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva. Se admiten otros usos compatibles.

9. Condiciones estéticas:

- a) Las cubiertas inclinadas no superarán el cien (100%) por ciento de pendiente (45 grados sexagesimales).
- b) Los vuelos cumplirán las condiciones indicadas en el Art. 44.

Artículo 56.- INDUSTRIAL (I).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario.

1. Parcela mínima: 250 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.
2. Edificabilidad: 1 m²/m².
3. Retranqueos: Mínimo de cinco (5) metros a alineación oficial de calle.
4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie, salvo retranqueos.
5. Altura de la edificación: Una (1) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de siete (7) metros. Podrá dotarse de entreplanta sin que ésta supere el quince por ciento (15%) de la superficie ocupada por la edificación. No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 34 de estas Normas.
6. Sótanos: Una (1) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida ésta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas Normas.
7. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.
8. Condiciones de uso: Naves destinadas a industrias, almacenes de todo tipo y usos compatibles. Queda prohibida la vivienda.
9. Condiciones estéticas: No se fijan.
10. Barrera verde: En los establecimientos existentes situados junto a la UE-5 se tendrá en cuenta en la medida de lo posible lo siguiente: Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde la carretera, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación o en todo caso se procurará la ubicación en el frente de la carretera de una “barrera verde”

Artículo 57.- INDUSTRIA ESCAPARATE (IE).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario y terciario.

1. En esta zona, al menos el cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida habrá de destinarse a Exposición y Venta de productos manufacturados.
2. Son de aplicación todas las condiciones indicadas en el artículo anterior para la zona INDUSTRIAL (I).

Artículo 58.- INDUSTRIA AGRARIA (IA).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

1. Parcela mínima: 50 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.
2. Edificabilidad: 1 m²/m².
3. Retranqueos: No se permiten.
4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.
5. Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de cinco (5) metros.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 34 de estas Normas.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida ésta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas normas.
7. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera.
8. Condiciones de uso: Edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas. Quedan prohibidos todos los demás usos.
9. Condiciones estéticas: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. Otras no se fijan.

Con carácter previo al desarrollo urbanístico de esta clase de suelo procederá, en su caso:

- Iniciar tras la aprobación definitiva del PGOU la desafectación de los terrenos de los tramos de las referidas vías pecuarias que han quedado integrados en suelo

urbano consolidado y no consolidado y urbanizable, y todo de acuerdo al Capítulo III de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a la D. A. 2ª de la Ley 17/1999 por la que se modifica el procedimiento previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- A realizar el trámite de cambio de trazado, de acuerdo al Capítulo IV de tal Reglamento, previo a la resolución de aprobación de la modificación del cambio de trazado, y previo al desarrollo urbanístico.

Artículo 59.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: ZONAS VERDES Y PLANTACIONES (ZV).

1. El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con Acerados de anchura igual o superior a dos cincuenta (2,50) metros, en los estacionamientos de vehículos en superficie, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.
2. Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:
 - a) En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.
 - b) La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:
 - s Árboles de porte pequeño o columnar 4-6 m.
 - s Árboles de porte mediano 6-10 m.
 - s Árboles de porte grande 10-16 m
 - c) En el alumbrado y mobiliario urbano de parques y jardines se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento, y pudiendo éste determinar el tipo a instalar, quedando en última instancia su instalación a lo que dictamine el Ayuntamiento de Torreperogil.
 - d) La edificación permitida deberá estar vinculada al mantenimiento de estos espacios, a usos dotacionales de ocio y cultura, y excepcionalmente residencial cuando sea necesario para guardería de aquellos. En cualquier caso, la edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m² (100 m² cada 1.000 m²).
 - e) Las áreas verdes se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
 - f) Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

- g) En las áreas ajardinadas y parques se procurará en su diseño la utilización de materiales blandos (tipo albero o arena), evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

Artículo 60.- EQUIPAMIENTO (EP) y (EPr).

En virtud de la titularidad del promotor, el equipamiento será: Público (EP) o Privado (EPr).

1. Parcela mínima: No se fija.
2. Edificabilidad: 2,5 m²/m².
3. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.
4. Altura de la edificación: El número de plantas será el de la zona donde se enclave.
5. Sótanos: Una (1) planta de sótano o semisótano, que no sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro, medida ésta conforme a lo indicado en el Artículo 32.3 de estas Normas.
6. Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas y cuantos otros de esta clase (*equipamiento*), cuya conveniencia sea estimada por el Ayuntamiento.

Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., pudiendo incluir el uso de equipamiento en sus diferentes clases otros vinculados a él, tales como cafetería, oficinas, vivienda de conserje, etc.

7. Condiciones de volumen:
 - a) La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales de la zona donde se enclave con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.
 - b) Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc., pero su superficie no superará un veintavo de la ocupada por el edificio, sus dimensiones deberán ser menores de cinco (5) metros de lado y estarán distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.
8. Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones estéticas de la zona donde se ubique el equipamiento.
9. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo incluido como Anexo II de estas Normas.

Artículo 61.- CUADRO DE USOS COMPATIBLES.

ZONA	USOS ADMITIDOS	USOS INCOMPATIBLES
T	Todos excepto incompatibles	Todos los industriales (I - IE - IA)
E	Todos excepto incompatibles	Todos los industriales (I - IE - IA)
RU	Todos excepto incompatibles	Todos los industriales (I - IE - IA) y el residencial plurifamiliar
I	Todos excepto incompatibles	Residencial de cualquier clase
IE	Todos excepto incompatibles	Residencial de cualquier clase - I - IA
IA	Industria agraria	Residencial de cualquier clase - I - IE
ZV	Los definidos al uso	Los restantes
EP - EPr	Todos los definidos al uso	Los restantes

Los usos compatibles en cada zona deberán cumplir los parámetros más restrictivos en todo caso.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona y compatible en esta, se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso. Cuando se mezclen usos compatibles se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

Artículo 62.- CUADRO DE DENSIDADES EDIFICATORIAS.

ZONA	PARCELA MÍNIMA	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)
T	No se fija	1,90 m ² /m ² . si Altura máx. 2 plantas 2,80 m ² /m ² . si Altura máx. 3 plantas
E	150 m ²	2,80 m ² /m ²
RU	120 m ²	1,80 m ² /m ² . si Altura máx. 2 plantas 2,40 m ² /m ² . si Altura máx. 3 plantas
I	250 m ²	1,00 m ² /m ²
IE	250 m ²	1,00 m ² /m ²
IA	50 m ²	1,00 m ² /m ²
ZV	No se fija	0,10 m ² /m ²
EP - EPr	No se fija	2,50 m ² /m ²

Artículo 63.- DEFINICIÓN Y NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Constituye el Suelo Urbanizable la parte de Término Municipal de Torreperogil no clasificada como Suelo Urbano o No Urbanizable especialmente protegido (SNU-ep). Dentro de este Suelo Urbanizable, con arreglo a lo previsto en el art. 47 de la LOUA, se establecen las categorías de **Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)**, **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)** y **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)**.

A) Suelo Urbanizable Ordenado (SUO):

El Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), se sitúa en las zonas grafiadas en los correspondientes planos, para el que el PGOU establece directamente la ordenación detallada, y que constituye los Sectores S-1 de uso industrial (I) y el Sector S-2 de uso residencial (E); cuyas superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el ANEXO de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

B) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):

1. Todo el suelo urbanizable del término municipal de Torreperogil no incluido en un sector delimitado, tiene el carácter de no sectorizado o sin ámbitos delimitados, de tal forma que su transformación se producirá por desarrollo de los contenidos de la LOUA mediante la presentación del correspondiente Plan de Sectorización, Plan Parcial y la innovación del planeamiento.
2. Los parámetros mínimos para el desarrollo de sectores o ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) serán los siguientes:

USOS: Todos los definidos para el Suelo Urbano y los que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

TIPOLOGÍAS: Todas las definidas para el Suelo Urbano y las que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

SUPERFICIE MÍNIMA DEL ÁMBITO O SECTOR: Dos Hectáreas (2 Has.).

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA: 0,70 m²/m².

DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS: 12 Vvdas/Ha.

- Los parámetros relativos a usos, edificabilidad y densidad máximas, pertenecen a la ordenación potestativa, según Art.10 de la LOUA y serán fijados por el Ayuntamiento en el planeamiento de desarrollo.
3. Hasta tanto se produzca la sectorización siguiendo alguno de los procedimientos legalmente previstos, los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica y al régimen urbanístico establecido para este tipo de suelo en el artículo 53 de la LOUA.
 4. Los Planes de Sectorización correspondientes, deberán ser sometidos al correspondiente trámite de Evaluación Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 5. No podrá ser objeto de desarrollo este tipo de suelo hasta en tanto no transcurran ocho años desde la aprobación definitiva de este PGOU o bien se haya completado el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado previsto para un uso determinado.
 6. Se cumplirá en todo caso el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, aprobado por el Decreto 95/2001, de 3 de abril, el cual deberá ser tenido en cuenta.

C) Condiciones comunes a todas las tipologías de Suelo Urbanizable:

1. Todas las actividades e industrias que se establezcan en este tipo de suelo deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
3. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Los elementos de depuración previos al vertido en red que resulten precisos deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica "NTE-ISA-Depuración y Vertido" y del Código Técnico de la Edificación.
4. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.
5. En el supuesto de que la mayoría de las industrias a instalar superen los parámetros de vertido al alcantarillado se recomienda la eliminación de las aguas residuales del polígono industrial mediante la instalación de una estación de tratamiento de aguas residuales industriales (E.D.A.R.).
6. Puesto que este tipo de instalación se encuentra incluida en el apartado 8.4 – 8.5 del Anexo I de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido en la misma, con carácter previo a su construcción.
7. Sea cual sea el sistema de depuración elegido, éste deberá estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
8. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras. Este hecho debe quedar plasmado en el planeamiento de desarrollo pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
9. El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de vertidos, en la que se regulen los vertidos a la red general de las distintas industrias, fijando los posibles tratamiento y/o limitaciones a los residuos líquidos generados durante la actividad industrial. Su contenido estará de acuerdo a las determinaciones actuales del Organismo de Cuenca y tendrá que entrar en vigor con anterioridad a la entrada en funcionamiento del polígono industrial.
10. Para facilitar la recogida como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de los futuros polígonos industriales se creará la infraestructura de un **punto limpio** para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con

capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el *Decreto 99/2004, de 9 de marzo*, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

11. En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.
12. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
13. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas deberá ser impermeable.
14. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
15. Los trabajos realizados durante el periodo de obras en la vía pública se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.
16. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la *Orden de 28 de febrero de 1989* (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo).
17. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
18. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.
19. Con respecto al suelo urbanizable de uso residencial, para las zonas clasificadas como no sectorizado, en la redacción del Plan o Planes de Sectorización correspondientes, que deberán ser informados por la Delegación de Medio Ambiente, se tendrán en cuenta, además de las medidas ambientales genéricas, las siguientes medidas:
 - En las zonas afectadas por el acuífero se realizará con carácter previo, un estudio hidrogeológico para la caracterización del mismo, con del fin de evitar

daños al acuífero.

- Se debe establecer el sistema de depuración de las aguas residuales propuesto para estas zonas.
- En estas zonas se establece la necesidad de realizar un estudio paisajístico con el fin de determinar la protección de la vegetación que fuera necesaria.
- En las zonas colindantes con suelo industrial, en caso de estar desarrollado, deberán estudiarse las posibles afecciones sobre las viviendas a fin de establecer las distancias necesarias que las minimicen. En caso de no estar desarrollado el suelo industrial, se establecerán en las ordenanzas reguladoras, las condiciones que sean necesarias para evitar molestias a la población, ya sea mediante la ubicación de las zonas verdes, ya sea limitando los usos en las zonas más próximas. Esta condición deberá quedar reflejada en la normativa debiendo ser tenida en cuenta en el momento del desarrollo de este tipo de suelos.
- La explotación de recursos hídricos debe ser respetuosa con el mantenimiento de la calidad y la cantidad, no superando en ningún momento la capacidad de carga de los ecosistemas. En este aspecto debe tenerse especial atención a los sondeos que, según el apartado 1.1 Descripción de las Unidades Ambientales Seleccionadas, están mal gestionados, explotan el acuífero y suponen una alteración importante en la descarga natural de las masas de agua repercutiendo en el caudal de los arroyos del término municipal.

20. Con carácter previo al desarrollo urbanístico de esta clase de suelo procederá, en su caso:

- Iniciar tras la aprobación definitiva del PGOU la desafectación de los tramos de las referidas vías pecuarias que han quedado integrados en suelo urbano consolidado y no consolidado y urbanizable, y todo ello de acuerdo al Capítulo III de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías pecuarias, y a la D.A. 2ª de la Ley 17/1999 por el que se modifica el procedimiento previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- A realizar el trámite de cambio de trazado, de acuerdo al Capítulo IV de tal Reglamento, previo a la Resolución de aprobación de la modificación del cambio de trazado, y previo al desarrollo de los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico.

Artículo 64.- DEFINICIÓN Y NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. DEFINICIÓN:

Constituye el Suelo No Urbanizable (**S.N.U.**) la parte del Término Municipal de Torreperogil no incluida en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, forestal, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o

culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico, riesgos naturales o razones semejantes.

2. SUBCLASES:

Todo el Suelo No Urbanizable se clasifica como de Especial Protección (**SNU-ep**), distinguiéndose las siguientes subclases, que aparecen grafiadas en el correspondiente plano:

SNU-ep-A: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Subclase Agrícola:

Coincide con el suelo de uso agrícola que muestra alto valor agrícola, forestal, hortícola y merecedor del mantenimiento y protección respecto a los procesos urbanos. Coincide con gran parte de las zonas este y sur del municipio.

SNU-ep-B: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Subclase por Interés Biótico y Natural, Márgenes de ríos y arroyos:

Coincide con la zona grafiada en planos, en la que se prevé la conservación y mantenimiento de valores del ecosistema a proteger, así como los encaminados a la protección de márgenes de ríos y arroyos. Para estos se establecen franjas de protección que para el Río Guadalquivir será la grafiada en planos y de cincuenta (50) metros de anchura para el resto de los arroyos del municipio.

SNU-ep-C: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Subclase Márgenes de Carreteras:

Forma parte del sistema general de comunicaciones en el territorio, red que queda protegida por el PGOU de actuaciones en su entorno. Se corresponde con la red grafiada de vías de titularidad pública.

s Carretera Nacional Córdoba - Valencia (N-322).

s Carretera Comarcal Torreperogil - Baza (A-315).

Ambas conforman el sistema general de comunicaciones básico del municipio de carácter intercomarcal, e interprovincial para el tráfico rodado, y que por su estrategia queda protegido en todos sus márgenes y reconocido por su carácter sectorial.

Dadas las especiales características topográficas y geológicas de este tipo de suelo, no se permite en él ningún tipo de edificación o instalación.

SNU-ep-D: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Subclase Dotacional:

Se pretenden proteger del desarrollo urbano o urbanizable estos terrenos estratégicos para el servicio de la población, tales como antenas de telecomunicación, Estaciones Depuradoras (EDAR) Depósitos acumuladores de agua, etc. y que podrán ser de titularidad pública o privada.

Y también la red de caminos, que forma parte del sistema dotacional, red grafiada en el PGMO de vías de titularidad pública, y que se puede dividir en las siguientes categorías:

- s Redes de Caminos asfaltados (JV-6011 Torreperogil - Sabiote, J-3130 Torreperogil - Estación de Jódar, y J-3200 Puente de la Cerrada - Veracruz).

Conforma también el sistema general de comunicaciones de funcionalidad agrícola y de titularidad municipal o autonómica generalmente.

- s Redes de Caminos de tierra:

Conforma el sistema general de comunicaciones de funcionalidad agrícola, de titularidad municipal o autonómica generalmente.

- s Antigua Vía de FFCC Baeza - Utiel:

Trazado que forma parte del sistema general de comunicaciones de funcionalidad agrícola, de titularidad pública.

SNU-ep-VP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Subclase Vías Pecuarías:

Forma parte del sistema general de comunicaciones en el territorio, red que queda protegida por el PGOU de actuaciones en su entorno. Se corresponde con la red grafiada de vías pecuarías que discurren por el término municipal de Torreperogil.

De estas nos encontramos y quedan grafiadas en planos las siguientes:

1. Cañada Real de El Paso, con anchura de 75,22 metros.
2. Cañada Real de Cazorla a Úbeda, con anchura de 75,22 metros.
3. Cordel del Camino de Santo Tomé, con anchura de 37,61 metros.
4. Vereda del Camino de San Marcos, con anchura de 20,89 metros.
5. Vereda del Camino de la Cerca o Matorral, con anchura de 20,89 m.
6. Vereda del Camino del Molino Alto, con anchura de 20,89 metros.
7. Vereda del Camino Viejo de Villacarrillo, con anchura de 20,89 m.

3. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL PARA EL S.N.U.

A) A efectos urbanísticos, el S.N.U. carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas puedan establecerse sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

B) Los criterios de actuación en las diferentes zonas de S.N.U. citadas se basan en la posibilidad de intervención sin menoscabo de la protección requerida para cada una, pero que en todo caso no dejen frustradas las posibilidades de desarrollo económico, rural, agrícola, turístico, etc. del territorio.

La previsión de usos alternativos como industrias agrícolas, industrias y usos comerciales necesarios de implantarse en medio rural, campamentos, hostelería, usos de interés social en este tipo de suelo queda controlada por el Ayuntamiento de forma ajustada.

C) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa resolución del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

D) Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías del S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

E) En el S.N.U. de especial protección, será de aplicación el Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados, para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por esta clase de suelo.

F) Queda prohibida la formación de núcleos de población en Suelo No Urbanizable, entendiéndose por tales los asentamientos residenciales tal y como se definen en el artículo 5 de estas normas.

G) Tendrá la consideración de edificación residencial aislada y se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir cumpla las tres condiciones siguientes:

- a) Se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada clase de suelo se fijan en el apartado correspondiente.
- b) No existan más de dos viviendas en un círculo con radio de cien (100) metros, trazado desde el centro de la edificación prevista.
- c) Se sitúe a más de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4. PARCELACIONES.

En el Suelo No Urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones, en todo caso, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en la legislación agraria, especialmente a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 4 de Noviembre de 1996, BOJA nº 136, sobre unidades mínimas de cultivo, en ningún caso las parcelas resultantes podrán ser inferiores a veinticinco mil (25.000 m²) metros cuadrados en secano y dos mil quinientos (2.500 m²) metros cuadrados en regadío.

5. USOS PERMITIDOS Y AUTORIZACIONES.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate, los destinados a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, de acuerdo y con las limitaciones y condiciones establecidas por los artículos 50.B).a) y 52 de la LOUA.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse la existencia o la viabilidad material, jurídica y urbanística tanto del acceso rodado a la parcela como de los distintos suministros y saneamientos que fueran necesarios para garantizar la salubridad y las condiciones higiénicas exigibles; de igual forma la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria y previa de otros órganos competentes. Para asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, deberá justificarse que no concurren las circunstancias que puedan generar la formación de un asentamiento residencial o núcleo de población y que se determinan en el apartado 7 de este mismo artículo.

Los Proyectos de Actuación o Planes Especiales en esta Clase de suelo deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que vayan a causar, garantizando la evacuación de aguas pluviales a través de desagüe con

secciones suficientes disminuyendo el riesgo de encharcamiento.

Para garantizar la adecuación ambiental de las actividades se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las actividades propias de suelo no urbanizable con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, habrán de ubicarse a una distancia del suelo urbano o urbanizable de uso residencial no inferior a 500 metros, o a la que reglamentariamente esté establecida caso de ser una actividad regulada normativamente. Así mismo se establece una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de aguas de 100 metros.

- Cualquier actuación, si se ubica a menos de 100 metros del cauce público, deberá ser autorizada expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y deberán justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.

- Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

- Cualquier edificación o actividad deberá contar con autorización de vertido, si los generan y estos no se efectúan al alcantarillado municipal, y de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

- Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

6. CERCADO DE PREDIOS.

Podrá concederse licencia para el cercado de predios en S.N.U. de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 30.3 de estas Normas.

7. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE S.N.U.

7.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-SUBCLASE AGRÍCOLA (SNU-ep-A).

Los usos permitidos son los definidos en el artículo 50.B).a) la LOUA.

Es común a esta subclase de S.N.U. la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, por lo que se fijan los siguientes criterios de protección:

Es uso compatible la actividad agropecuaria, siempre que no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés.

Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efectos de la No formación de Núcleo de Población y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes:

A) *Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicios:*

Parcela mínima: 2.500 m².

Retranqueos a linderos: Cinco (5) metros.

Altura máxima: Tres (3) metros.

Edificabilidad: La superficie máxima construida será de cincuenta (50) metros cuadrados.

Condiciones estéticas: Las mismas deberán usar materiales para adaptarse estéticamente al entorno en que se enclavan.

Número de edificaciones: No se podrá realizar más de una (1) edificación por finca registral.

B) *Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias:*

Parcela mínima: 20.000 m².

Edificabilidad: 0,01 m²/ m².

Retranqueos a linderos: Veinticinco (25) metros, y como mínimo cincuenta (50) metros de distancia a edificaciones de otra explotación, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza.

Altura máxima: Seis (6) metros, permitiéndose aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente.

Condiciones estéticas: Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno.

C) Edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad pecuaria:

Parcela mínima: 5.000 m².

Edificabilidad: 0,2 m²/ m².

Retranqueos a linderos: Veinticinco (25) metros, debiendo distanciarse de cualquier otra edificación un mínimo de quinientos (500) metros, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza.

Altura máxima: Seis (6) metros, permitiéndose aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente.

Condiciones estéticas: Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno.

D) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo turístico:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 52 de la LOUA, se permitirán este tipo de construcciones e instalaciones, siempre y cuando se cumpla:

Parcela mínima: 2.500 m².

Edificabilidad: 0,2 m²/ m².

Retranqueos a linderos: Diez (10) metros, y deberán estar distanciadas de cualquier otra edificación exterior a la parcela veinte (20) metros, quedando exceptuadas las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza.

Altura máxima: Siete (7) metros (dos plantas).

Condiciones estéticas: Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno.

E) Edificaciones e instalaciones de interés público:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse este tipo de construcciones, adaptándose el procedimiento a lo especificado en el referido artículo y en el siguiente. Deberán cumplir:

Parcela mínima: 2.500 m².

Edificabilidad: 0,25 m²/ m².

Altura máxima: Siete (7) metros (dos plantas), permitiendo que se supere la misma cuando sea necesario para el desarrollo de la actividad y se justifique adecuadamente.

Retranqueos a linderos: Diez (10) metros.

Condiciones estéticas: Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno.

F) Edificaciones a instalar en S. N.U. de uso de equipamiento público o privado al servicio de la comunidas:

Deberán cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas al desarrollo turístico, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos y parcela mínima, previa declaración de interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en su caso de los órganos competentes en la materia de que se trate.

7.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-SUBCLASE POR INTERÉS BIÓTICO Y NATURAL, MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS (SNU-ep-B).

Queda prohibido cualquier tipo de actuación y/o intervención que pueda suponer una modificación del medio que comporte degradación del ecosistema, por lo que sólo se permiten los trabajos de plantación, poda y otras labores destinadas a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal.

No se permite el vertido de aguas residuales a ningún cauce aunque temporalmente esté seco, ni aún previamente depurada.

Dadas las especiales características de este tipo de suelo, no se permite en él ningún tipo de edificación o instalación.

En el caso concreto del río Guadalquivir se establece una zona de protección que se corresponde con la grafiada en el plano y en el resto de los cauces de 50 m., en la que su uso primordial será agrícola y el de repoblación para fijación de márgenes, exceptuándose de esta restricción las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, que deberán ser aprobadas por los organismos

competentes, en especial la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como organismo de cuenca.

Para garantizar la protección ambiental se tendrá en cuenta lo siguiente:

En cualquier caso, en lo referente a zonas de servidumbre y policía se debe atender a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio*, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas. En el artículo 6 del RDL 1/2001 se fijan la zona de servidumbre y de policía.

Las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, tendrán una limitación en altura de estas posibles construcciones, de tal forma que no deben tener más de una planta y 4,5 m. de altura máxima.

Como medidas de protección de la avifauna respecto a los tendidos eléctricos de servicio a esas explotaciones, aquellos estarán enterrados preferentemente y caso de no poder serlo será obligatoria la instalación de sistemas antichoque y antielectrocución, de conformidad con el Decreto 194/1999, de 19 de junio, al que ya se hace referencia en las normas de aplicación general para el suelo no urbanizable.

La zona llamada El Chaparral queda expresamente comprendida en esta zona de Suelo No Urbanizable protegido, así como la Parcela 2 del Polígono 2 y áreas colindantes en función de tratarse de áreas de hábitats naturales de interés comunitario declarados por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre. En caso de que esta parcela se vea afectada por el trazado de la autovía, se procederá al traslado de los pies arbóreos que se vean afectados siendo replantado en suelo de protección especial.

En estas zonas queda prohibido dar muerte, capturar en vivo, dañar, perseguir, molestar o inquietar intencionadamente a los animales silvestres sea cual fuere el método empleado, en particular durante el periodo de reproducción, crianza, hibernación y migración, recolectar sus larvas o crías, alterar o destruir sus hábitat, así como sus lugares de reproducción y descanso. Destruir, dañar o quitar de forma intencionada nidos o sus huevos, frezaderos y zonas de desove, así como la recogida de huevos aún estando vacíos. Destruir, recoger, cortar, talar o arrancar, en parte o en su totalidad, especímenes naturales de la flora silvestre, así como destruir sus hábitats. Liberar, introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies o razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas en el medio natural a excepción de las declaradas especies cinegéticas y piscícolas.

Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.

Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada

de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.

En la zona llamada **El Chaparral** se tomarán las siguientes medidas correctoras:

Se deben adoptar una serie de acondicionamientos a fin de eliminar los impactos acústicos y visuales motivados por la proximidad de este espacio a la carretera N-322. Esto podemos conseguirlo utilizando barreras vegetales resistentes compuestas por especies de la zona que hacen el papel de pantalla visual y acústica. La especie idónea para ello sería la encina, pero debido a su lento crecimiento es interesante alternar encinas con *Quercus faginea*, que aunque necesita algo más de sombra está dentro de la serie de vegetación que presenta la zona.

7.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-SUBCLASE MÁRGENES DE CARRETERAS (SNU-ep-C).

Comprende la superficie en contacto con la Carretera Nacional Córdoba - Valencia (N-322) y la Carretera Comarcal Torreperogil - Baza (A-315), franja de ancho variable que tiene por objeto la defensa de las mismas y de sus futuras ampliaciones y/o rectificaciones.

En virtud de lo establecido por la Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio, BOE del 30 del mismo mes, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

1.- Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación auxiliares.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley.

2.- La **zona de servidumbre** de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras

competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley.

3.- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley.

4.- A ambos lados de las carreteras estatales se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista, salvo en los tramos que discurren por zonas urbanas, donde la alineación será la fijada por el PGOU. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

En cuanto al las nuevas vías de comunicación como a las modificaciones significativas de las ya existentes deberán establecerse las siguientes medidas correctoras:

- A efectos de prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por la vigente *Ley 37/2003, de 17 de noviembre*, del ruido, así como a las del *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

- En el caso de emplearse como medida correctora del ruido la instalación de pantallas acústicas se tomarán las medidas necesarias para amortiguar el impacto paisajístico de este elemento, tomando en consideración los siguientes criterios:

- Utilización preferente de pantallas vegetales. Mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido. A 30 metros de la carretera, con todas sus hojas, se puede llegar a reducir 5 dBA.
- Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se acudirá a pantallas de carácter mixto, alternándose tramos vegetales con inertes y materiales plásticos transparentes para favorecer la estética de la vía y la permeabilidad visual.
- Cuando los criterios técnicos o económicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales “duros” (hormigón, plásticos opacos o similares) en las pantallas acústicas, se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico (coloreado o recubrimiento vegetal, por ejemplo).

- El diseño y la disposición de los sistemas locales y generales se realizará en modo de contribuir, cuando sea posible, a la separación entre la autovía y los usos residenciales.

- Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.

7.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-SUBCLASE DOTACIONAL (SNU-ep-D).

Suelo previsto para actuaciones públicas futuras o existentes, Dotaciones de Infraestructuras o servicios públicos necesarios para el municipio, y que deban enclavarse por sus características en esta clase de suelo (EDAR, Telecomunicación, Depósitos de agua potable, estaciones de medición, vertederos controlados, etc.), no procediendo ningún otro tipo de construcción o instalación que no se encamine a los servicios públicos referidos.

Las condiciones de edificación y de sus instalaciones serán las propias y necesarias de este tipo dotacional.

Se considera dotacional la red de caminos, estableciéndose una zona de protección a ambos lados de estos, por lo que los cercados de predios se retranquearán tres (3) metros de los mismos, y las construcciones, lo dispuesto por las presentes Normas y en el caso en que no aparezca definido de cinco (5) metros.

Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento lo declare de manifiesta utilidad pública e interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

En relación a la zona de protección para las antenas de telecomunicaciones:

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre*, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

7.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-SUBCLASE VÍAS PECUARIAS (SNU-ep-VP).

Comprende la superficie en contacto con las distintas vías pecuarias que discurren por el término municipal de Torreperogil y que tiene por objeto la defensa de las mismas, siendo estas las siguientes:

1. Cañada Real de El Paso, con anchura de 75,22 metros.
2. Cañada Real de Cazorla a Úbeda, con anchura de 75,22 metros.
3. Cordel del Camino de Santo Tomás, con anchura de 37,61 metros.
4. Vereda del Camino de San Marcos, con anchura de 20,89 metros.
5. Vereda del Camino de la Cerca o Matorral, con anchura de 20,89 metros.
6. Vereda del Camino del Molino Alto, con anchura de 20,89 metros.
7. Vereda del Camino Viejo de Villacarrillo, con anchura de 20,89 metros.

Se establece una zona de protección a ambos lados de estas, por lo que los cercados de predios se retranquearán tres (3) metros de las mismas, y para las construcciones se fija un retranqueo mínimo de diez (10) metros, contando en todo caso con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y con arreglo a la legislación sobre vías pecuarias vigente. Estos retranqueos se realizarán sobre la anchura legal de la vía pecuaria correspondiente, nunca sobre el camino contenido en el dominio público pecuario.

En los abrevaderos vinculados a las presentes vías se deberá solicitar autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para la realización de obras e intervenciones destinadas a la recuperación para uso público, tanto natural como de ocio.

Las vías pecuarias tienen carácter de bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como la consideración de las mismas como suelo no urbanizable de especial protección según se establece en el artículo 39.1 del Reglamento de Vías pecuarias, Decreto 155/1998, sin que puedan establecerse sobre los terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y Reglamento (Uso Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización provisional de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Toda actuación en vías pecuarias deberá contar con la autorización expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TORREPEROGIL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE
TORREPEROGIL**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
- TEXTO REFUNDIDO -**



ORDENANZAS GRÁFICAS

Junio de 2.008

ANEXO I :
ORDENANZAS GRÁFICAS

ANEXO I :

ORDENANZAS GRÁFICAS:

CONTENIDO.

Las Ordenanzas Gráficas tienen como misión servir de “guión” al controlador de la licencia urbanística y al redactor de los proyectos para la zona denominada TRADICIONAL (T).

No se trata de un lenguaje gráfico directo de aplicar sino que sirve para “contener” ciertos parámetros de la nueva intervención arquitectónica de tal forma que se garanticen unos mínimos de adecuación al entorno edificado, con cuyas referencias está confeccionada tal normativa.

ALCANCE Y MOTIVACIÓN.

Como hemos referido se trata, más que de modelos de aplicación directa, de normas genéricas gráficamente expresadas en qué proporciones, medidas máximas y mínimas, tipologías básicas de modulación, materiales prohibidos, colores, contenidos básicos de terminaciones, etc. de tal forma que al diseñador de fuera de la localidad le dé suficientes referentes para acertar o al menos para no errar en elementos de raigambre de Torreperogil, que de otra forma quedaría desintegrados y sin identidad local.

No puede tacharse la propuesta de rigidizadora ni molesta al arquitecto ya que supone un fácil y sencillo guión de lo que “no se puede hacer” más de lo que debe hacerse.

ELEMENTOS DEFINIDOS.

Se proponen gráficamente propuestas de fachadas de dos y tres plantas, con alternativas de puerta cochera o no, de planta última tipo cámara o sin ella, de tipologías populares o cultas, con recercos o no. En todo caso se trata de posibles combinaciones de todos los elementos pero guardando al menos la composición genérica: no pueden mezclarse tipos de dinteles (curvos con rectos); no pueden alternarse modelos de composición rígida con aleatoria (culto y popular); no pueden mezclarse tipos de rejerías; etc., de tal forma que se elijan alternativas que cumplan los parámetros métricos propuestos.

Se divide la propuesta de Ordenanza gráfica en:

FACHADAS: Culta y Popular; de dos y tres plantas; con o sin zócalos.

CUBIERTAS : Aleros y chimeneas.

REJAS HUECOS : enrasadas o voladas.

REJAS BALCONES: Barandas, poyetes y filigranas.

MATERIALES PROHIBIDOS:

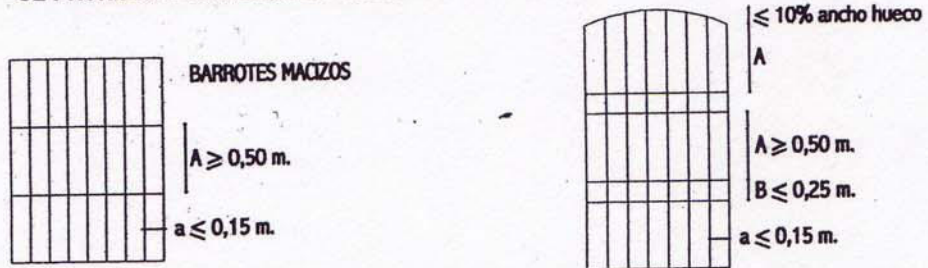
- s Se hace hincapié en la prohibición de colores de fachada que no sea el blanco, prohibiendo los azulejos, aplacados y chapados de piedra que no sean en zócalos de más de 10 cms. de grueso.
- s Se prohíbe utilizar carpinterías de aluminio en su color, bronce, reflectantes o aceros inoxidable, de tal forma que se utilicen materiales modernos como PVC, aluminio lacado mate, madera, etc. siempre evitando las falsas imitaciones.
- s Se prohíbe muy expresamente utilizar materiales encofrados o prefabricados en hormigón de cualquier color, y las llamadas piedras artificiales, tanto para poyetes de balcones, aleros, recercados, chapados, etc. y que puedan en la fachada atender contra pureza de las formas y materiales verdaderos.
- s Las rejas no pueden ser de otro material que la forja maciza tan común e innata a la localidad y comarca, prohibiéndose expresamente la “fundición” que tan desastrosos resultados está produciendo a base de modelos descontextualizados.
- s Por último, se llama la atención sobre los remates de chimeneas y conductos tipo “shunt” de tal forma que se prohíben los prefabricados de hormigón, fibrocemento o similares, optando por los tradicionales remates de obra revocada o metal de diámetro superior a 25 cms. En color oscuro.

DOCUMENTACIÓN.

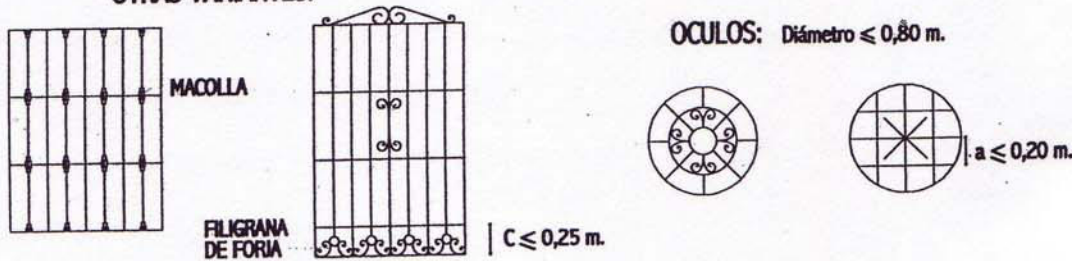
Se propone un repertorio gráfico adjunto que recoge todo lo dicho:

REJAS VENTANAS:

- SERÁN DE PLETINAS, CUADRADILLOS Y REDONDOS DE ACERO MACIZOS.
- PODRÁN EMPLEARSE MACOLLAS Y FILIGRANAS DE FORIA.
- SE PROHIBEN LAS REJAS DE FUNDICIÓN.

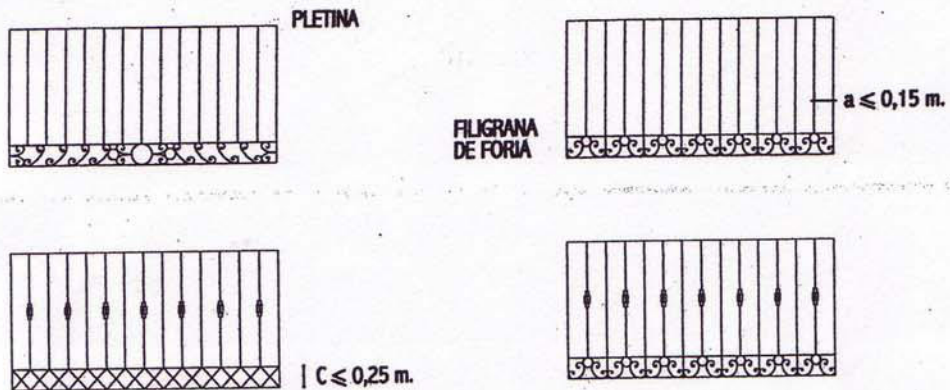


OTRAS VARIANTES:



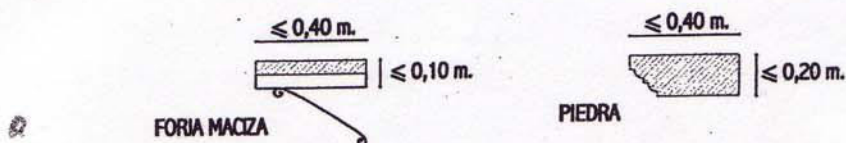
BALCONES

- ID. CONDICIONES INDICADAS PARA REJAS.



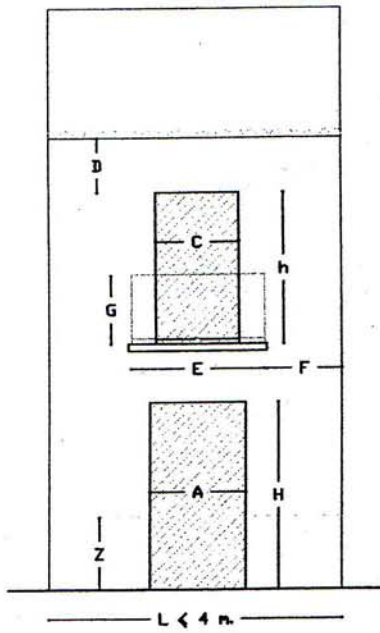
POYETES

- PROHIBIDOS DE HORMIGÓN Y PIEDRA ARTIFICIAL.

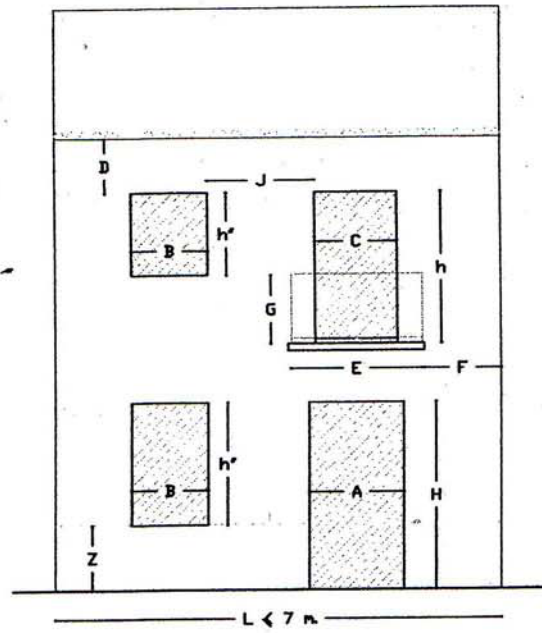


ORDENANZAS GRÁFICAS

TIPO I : Culto

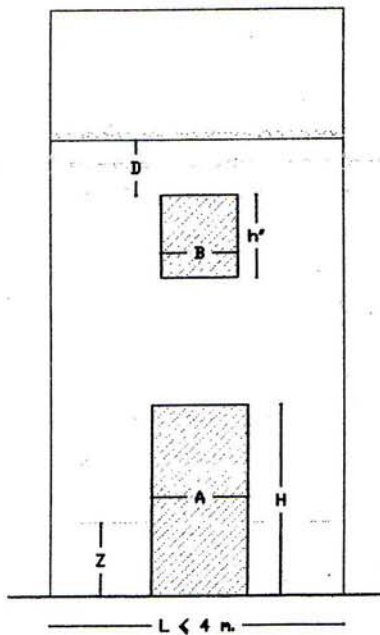


$1,20 \text{ m.} \leq A \leq 2,80 \text{ m.}$ $E/G \geq 1,50 \text{ m.}$
 $A < L/2$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $C < 1,50 \text{ m.}$ $h/C \geq 1,50 \text{ m.}$
 $E \leq h$
 $F \geq 0,50 \text{ m.}$
 Vuelo Balcón: $V \leq 0,40 \text{ m.}$
 $V \leq 1/10$ ancho calle

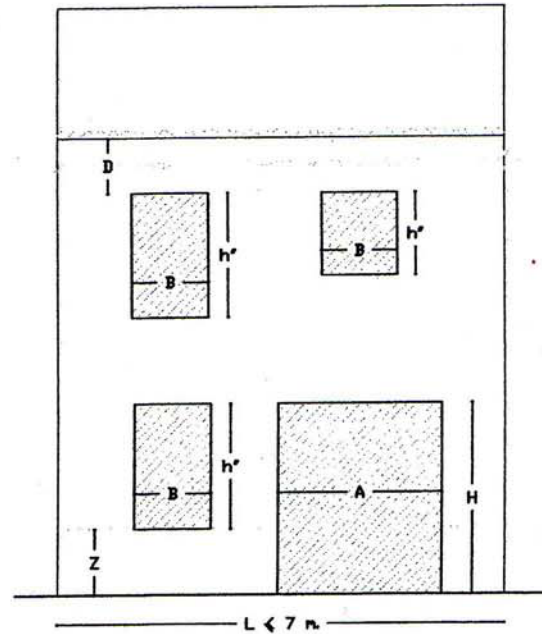


$1,20 \text{ m.} \leq A \leq 2,80 \text{ m.}$ $E/G \geq 1,50 \text{ m.}$
 $A + B < L/2$ $J \geq 1,50 \text{ m.}$
 $C < 1,50 \text{ m.}$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $E \leq h$ $h/C \geq 1,50 \text{ m.}$
 $F \geq 0,50 \text{ m.}$ $h'/B \geq 1,50 \text{ m.}$
 Vuelo Balcón: $V \leq 0,40 \text{ m.}$
 $V \leq 1/10$ ancho calle

TIPO II : Popular



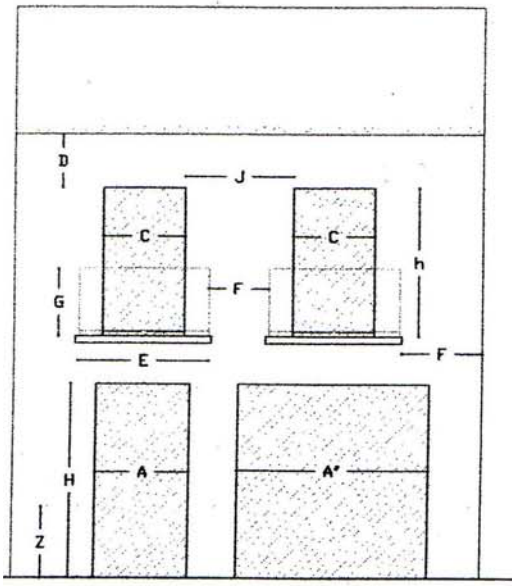
$A \leq 2,80 \text{ m.}$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $A < L/3$ $h'/B \geq 1 \text{ m.}$



$A \leq 2,80 \text{ m.}$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $A + B < L/3$ $h'/B \geq 1 \text{ m.}$

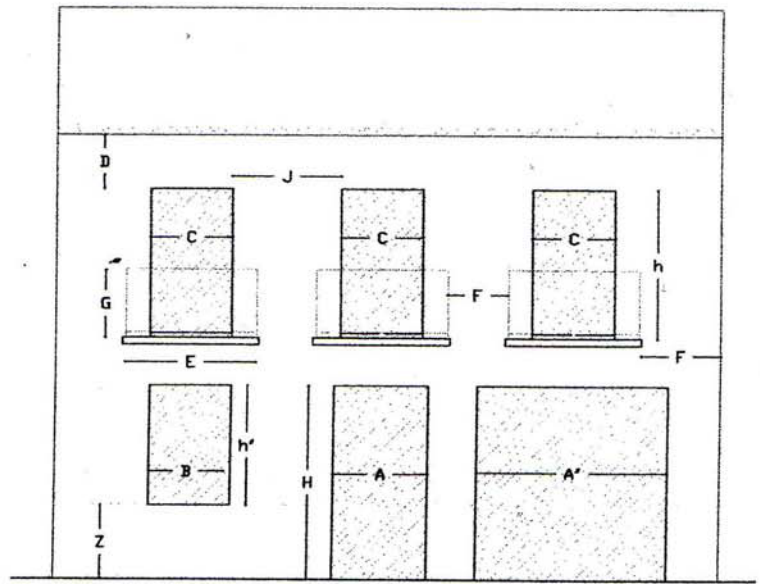
ORDENANZAS GRÁFICAS

TIPO I : Culto



$L < 7 \text{ m.}$

- $1,20 \text{ m.} \leq A \text{ y } A' \leq 2,80 \text{ m.}$ $E / G \geq 1,50 \text{ m.}$
 $A + A' < L / 2$ $J \geq 1,50 \text{ m.}$
 $C < 1,50 \text{ m.}$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $E \leq h$ $h / C \geq 1,50 \text{ m.}$
 $F \geq 0,50 \text{ m.}$
 Vuelo Balcón: $V \leq 0,40 \text{ m.}$
 $V \leq 1 / 10$ ancho calle

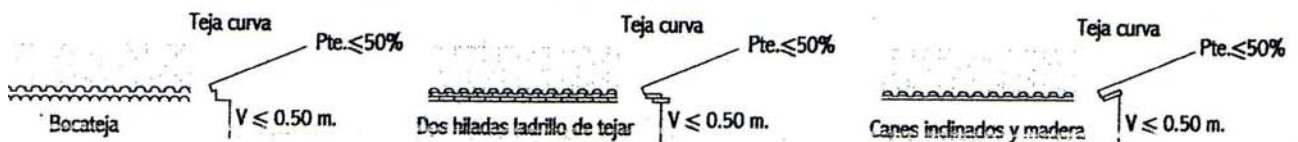


$L > 7 \text{ m. y } < 20 \text{ m.}$

Fachadas mayores a 20 m. han de fraccionarse

- $1,20 \text{ m.} \leq A \text{ y } A' \leq 2,80 \text{ m.}$ $E / G \geq 1,50 \text{ m.}$
 $A + A' + B < L / 2$ $J \geq 1,50 \text{ m.}$
 $C < 1,50 \text{ m.}$ $H \leq 3 \text{ m.}$
 $E \leq h$ $h / C \geq 1,50 \text{ m.}$
 $F \geq 0,50 \text{ m.}$ $h' / B \geq 1,50 \text{ m.}$
 Vuelo Balcón: $V \leq 0,40 \text{ m.}$
 $V \leq 1 / 10$ ancho calle

CUBIERTAS Y ALEROS:



PROHIBIDO ALEROS DE HORMIGÓN Y PREFABRICADOS, CANALONES Y BAJANTES DE PLÁSTICO.

CHIMENEAS:



MATERIALES: - REVOCADAS, COLOR BLANCO. PODRÁN CONTRASTARSE EN TONOS MÁS OSCUROS ZÓCALOS, CORNISAS Y RECERCADOS.

ZÓCALOS: $Z < 1,50 \text{ m.}$, no rebasando la línea de alfeizar. RECERCADOS: Ancho $< 1/6$ ancho del hueco.

- SE PROHIBEN AZULEJOS, GRESITE, CHINA PROYECTADA, APLACADOS DE MARMOL Y GRANITO.

ORDENANZAS GRÁFICAS

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TORREPEROGIL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE
TORREPEROGIL**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
- TEXTO REFUNDIDO -**



**ANEXO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN,
ÁREAS DE REPARTO Y
APROVECHAMIENTO MEDIO**

Junio de 2.008

Anexo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y sus Áreas de reparto y Aprovechamiento Medio

NOTA SOBRE MEDICIÓN DE SUPERFICIE

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de unidades ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

NOTA SOBRE VÍAS PECUARIAS AFECTADAS

Con carácter previo al desarrollo urbanístico de esta clase de suelo procederá, en su caso:

- S Iniciar tras la aprobación definitiva del PGOU la desafectación de los terrenos de los tramos de las referidas vías pecuarias que han quedado integrados en suelo urbano no consolidado, y todo de acuerdo al Capítulo III de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a la D.A. 2ª de la Ley 17/1999 por la que se modifica el procedimiento previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**
- S A realizar el trámite de cambio de trazado, de acuerdo al Capítulo IV de tal Reglamento, previo a la Resolución de aprobación de la modificación del cambio de trazado, y previo al desarrollo de los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico, que son:**
 - 1.- Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización en Suelo Urbanizable Ordenado.**
 - 2.- Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación en Suelo Urbanizable Sectorizado.**

JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN TOTAL DE RESERVA DEL 30 % DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LAS SU-UE-3/RU Y SU-UE-6/T.

El artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, establece que *“En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el **Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.**”*

La Unidad de Ejecución SU-UE-3/RU es una unidad de ejecución proveniente del anterior planeamiento existente en la localidad, la cual no llegó a desarrollarse. Se encuentra ubicada a las afueras del núcleo de población, a unos 1.000 metros del mismo, con acceso por la carretera de Sabiote. Esta unidad se encuentra con edificaciones construidas de tipo residencial unifamiliar de baja densidad en un ámbito aproximado de un 40 % de la superficie de la Unidad. Por tanto son las características ya existentes en esta unidad de ejecución en cuanto a nivel y tipología de desarrollo existente y su ubicación en el núcleo urbano, los que determinan el que no se realice en ella reserva de suelo para viviendas de protección pública. En esta unidad de ejecución la reserva de suelo necesaria para VPP sería del 30% s/47.916 m², que suponen 14.375 m² de edificabilidad residencial.

La Unidad de Ejecución SU-UE-ARI-6/T es una unidad de ejecución que se corresponde con los terrenos ocupados por una almazara –*ACEITES ZÁRATE, S. A.* –, ubicada en pleno casco urbano, en terrenos por tanto con unas muy altas expectativas de desarrollo y a los que se hace necesaria su integración en la trama urbana residencial y comercial del centro de la localidad. Estas razones imponen también la necesidad de exención a esta unidad de ejecución de la obligatoriedad de realizar la reserva de suelo para vivienda de protección pública. En esta unidad de ejecución la reserva de suelo necesaria para VPP sería del 30% s/9.842 m², que suponen 2.952 m² de edificabilidad residencial.

En total se exime a estas dos unidades de ejecución de una reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública de 17.327 m².

Por su parte han quedado calificados como Suelo Urbano Consolidado con uso Residencial Ensanche (edificabilidad 2,8 m²/m²) unos terrenos de titularidad municipal

ubicados entre la calle Carrera y la unidad de ejecución SU-UE-2/E, distribuidos en tres manzanas con una superficie total de 7.020 m², correspondiéndoles una edificabilidad residencial de 19.656 m², superior al eximido a las unidades de ejecución SU-UE-3/RU y SU-UE-ARI-6/T, de manera que quedan compensadas las reservas no realizadas en estas unidades de ejecución.



Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-1/E, que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-1, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-1/E		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 200	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
RESIDENCIAL ENSANCHE (E) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	2.857	2,8	8.000
RESIDENCIAL ENSANCHE (E)	10.899	2,8	30.517
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.000	1,5*	0
ZONAS VERDES	5.769	-	-
VIARIO	14.566	-	-
TOTALES	36091	-	38.517
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,067			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nºSU-UE-1 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-1

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-1	RESIDENCIAL (VPP)	2.857	2,8	8.000	0,80	6.400	
	RESIDENCIAL LIBRE (E)	10.899	2,8	30.517	1,00	30.517	
	E. PÚBLICO	2.000	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	5.769	-	-	-	-	
	VIARIO	14.566	-	-	-	-	
	TOTALES	36.091	-	-	-	36.917	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-2/E, que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-2, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-2/E		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 270	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
RESIDENCIAL ENSANCHE (E) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	4.522	2,8	12.662
RESIDENCIAL ENSANCHE (E)	10.124	2,8	28.347
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.782	1,5*	0
ZONAS VERDES	5.458	-	-
VIARIO	9.069	-	-
TOTALES	31.955	-	41.009
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,283			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: OCHO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-2 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-2

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-2	RESIDENCIAL (VPP)	4.522	2,8	12.662	0,80	10.130	
	RESIDENCIAL LIBRE (E)	10.124	2,8	30.517	1,00	28.347	
	E. PÚBLICO	2.782	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	5.458	-	-	-	-	
	VIARIO	9.069	-	-	-	-	
	TOTALES	31.955	-	-	-	38.477	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-3/RU, que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-3, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-3/RU		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 200	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	-	1,8	-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	26.620	1,8	47.916
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	1,5*	0
ZONAS VERDES	4.180	-	-
VIARIO	6.059	-	-
TOTALES	36.859	-	47.916
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,30			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCIÓN: OCHO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

La no reserva de suelo para V.P.P. queda justificada por la cuantificación de V.P.P. realizada en suelo urbano consolidado, lo cual ha quedado justificado.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-3 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-3

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-3	RESIDENCIAL VPP(RU)	-	1,8	-	0,80	-	
	RESIDENCIAL LIBRE (RU)	26.620	1,8	33.534	1,00	47.916	
	E. PÚBLICO	-	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	4.180	-	-	-	-	
	VIARIO	6.059	-	-	-	-	
	TOTALES	36.859	-	-	-	47.916	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-4/I, que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-4, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-4/I		PARCELA MÍNIMA: 250 M2	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
INDUSTRIAL (I)	13.286	1	13.286
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	1,5*	0
ZONAS VERDES	-	-	-
VIARIO	2.552	-	-
TOTALES	15.836	-	13.286
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,84			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-4 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-4

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-4	INDUSTRIAL (I)	13.286	1	13.286	1	13.286	
	E. PÚBLICO	-	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	-	-	-	-	-	
	VIARIO	2.552	-	-	-	-	
	TOTALES	15.838	-	-	-	13.286	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-5/IE, que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-5, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-5/IE		PARCELA MÍNIMA: 250 M2	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
INDUSTRIA ESCAPARATE (IE)	11.592	1	11.592
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	1,5*	0
ZONAS VERDES	982	-	-
VIARIO	2.172	-	-
TOTALES	14.746	-	11.592
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,78			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-5 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-5

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-5	INDUSTRIA ESCAPARATE (IE)	11.592	1	11.592	1	11.592	
	E. PÚBLICO	-	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	982	-	-	-	-	
	VIARIO	2.172	-	-	-	-	
	TOTALES	14.746	-	-	-	11.592	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución – Área de Reforma Interior SU-UE-6/T, que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-6, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-6/T		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 70	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
RESIDENCIAL TRADICIONAL (T) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	-	1,8	-
RESIDENCIAL TRADICIONAL (T)	5.468	1,8	9.842
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	165	1,5*	0
ZONAS VERDES	-	-	-
VIARIO	1.937	-	-
TOTALES	7.570	-	9.842
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,30			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

La no reserva de suelo para V.P.P. queda justificada por la cuantificación de V.P.P. realizada en suelo urbano consolidado, lo cual ha quedado justificado.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-6 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: A.R.I - SU-UE-6

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
A.R.I. SU-UE-6	RESIDENCIAL VPP(T)	-	1,8	-	0,80	-	
	RESIDENCIAL LIBRE (T)	5.468	1,8	9.842	1,00	9.842	
	E. PÚBLICO	165	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	-	-	-	-	-	
	VIARIO	1.937	-	-	-	-	
	TOTALES	7.567	-	-	9.842	1,30	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-7/IA, que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-7, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-7/IA		PARCELA MÍNIMA: 50 M2	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
INDUSTRIA AGRARIA (IA)	43.279	1	43.279
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.010	1,5*	0
ZONAS VERDES	4.435	-	-
VIARIO	24.104	-	-
TOTALES	73.828	-	43.279
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,59			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-7 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-7

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-7	INDUSTRIA AGRARIA (IA)	43.279	1	43.279	1	43.279	
	E. PÚBLICO	2.010	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	4.435	-	-	-	-	
	VIARIO	24.104	-	-	-	-	
	TOTALES	73.828	-	-	43.279	0,59	

* No se computa a efectos lucrativos

Se corresponde con la Unidad de Ejecución SU-UE-8/RU, que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-8, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-8/RU		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 200	
USOS	SUPERFICIE M2	EDIF. M2/M2	EDIF. TOTAL M2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	5.236	1,8	9.425
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	12.217	1,8	21.990
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.132	1,5*	0
ZONAS VERDES	-	-	-
VIARIO	9.183	-	-
TOTALES	27.768	-	31.415
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,13			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: OCHO AÑOS			

* No se computa a efectos lucrativos

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-nº SU-UE-8 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SU-UE-8

AR	USOS	S	S	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-8	RESIDENCIAL VPP(RU)	5.236	1,8	9.425	0,80	7.540	
	RESIDENCIAL LIBRE (RU)	12.217	1,8	21.990	1,00	21.990	
	E. PÚBLICO	1.132	1,5*	0	-	-	
	ZONAS VERDES	-	-	-	-	-	
	VIARIO	9.183	-	-	-	-	
	TOTALES	27.768	-	-	29.530	1,06	

* No se computa a efectos lucrativos

Anexo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

NOTA SOBRE MEDICIÓN DE SUPERFICIE

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de los sectores ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

NOTA SOBRE VÍAS PECUARIAS AFECTADAS

Con carácter previo al desarrollo urbanístico de esta clase de suelo procederá, en su caso:

- S Iniciar tras la aprobación definitiva del PGOU la desafección de los terrenos de los tramos de las referidas vías pecuarias que han quedado integrados en suelo urbano no consolidado, y todo de acuerdo al Capítulo III de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a la D.A. 2ª de la Ley 17/1999 por la que se modifica el procedimiento previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**
- S A realizar el trámite de cambio de trazado, de acuerdo al Capítulo IV de tal Reglamento, previo a la Resolución de aprobación de la modificación del cambio de trazado, y previo al desarrollo de los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico, que son:**
 - 1.- Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización en Suelo Urbanizable Ordenado.**
 - 2.- Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación en Suelo Urbanizable Sectorizado.**

El Suelo Urbanizable Ordenado SUO-S-1-I de uso industrial, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU establece directamente la ordenación detallada, y que constituye el Sector SUO-1-I cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

SECTOR SUO-1-I

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA
Industrial - I	181.046 m ²	1 m ² /m ² (181.046m ²)	250 m ²
Viario	67.816 m ²	---	---
Estacionamientos públicos	1800	---	---
Jardines - J	32.273 m ²	---	---
Social - S	2.930 m ²	*1 m ² /m ² (2.930m ²)	---
Deportivo - D	5.936 m ²	*1 m ² /m ² (5.936m ²)	---
Comercial - Co	2.930 m ²	*1 m ² /m ² (2.930m ²)	---
S. TOTAL	292.931 m²	181.046 m²	---
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,62			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS			

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-1 constituye la **unidad de ejecución**.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-1 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: S-1

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-1	INDUSTRIAL - I	181.046	1	181.046	1	181.046	
	VIARIO	67.816	-	-	-	-	
	JARDINES - J	32.273	-	-	-	-	
	SOCIAL- S*	2.930	1	0	-	-	
	DEPORTIVO - D*	5.936	1	0	-	-	
	COMERCIAL - Co*	2.930	1	0	-	-	
	TOTALES	292.931 m²					

* No se computa a efectos lucrativos

El Suelo Urbanizable Ordenado SUO-S-2-E de uso residencial, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU establece directamente la ordenación detallada, y que constituye el Sector SUO-2-E cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

SECTOR SUO-2-E

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	Parcela Mínima	Nº Máximo Viviendas
VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	6.360 m ²	2,8 m ² /m ² (17.808 m ²)	150 m ²	72
RESIDENCIAL ENSANCHE (E)	14.840 m ²	2,8 m ² /m ² (41.552 m ²)	150 m ²	168
Viario	15.674 m ²	---	---	---
Estacionamientos públicos	300	---	---	---
Jardines - J	10.685 m ²	---	---	---
Educativo - E	2.400 m ²	*1 m ² /m ² (2.400 m ²)	---	---
Social S – Asistencial As	7.901 m ²	*1 m ² /m ² (7.901 m ²)	---	---
Infraestructuras – I	1.000 m ²	*1 m ² /m ² (1.000 m ²)	---	---
Comercial - Co	500 m ²	*1 m ² /m ² (500 m ²)	---	---
S. TOTAL	59.360 m²	59.360 m²	---	240
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,00				
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN				
PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO AÑOS				

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-3 constituye la **unidad de ejecución**.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-2 cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: S-2

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-2	RES. VPP (E)	6.360	2,8	17.808	0,8	14.246	
	RES. LIBRE (E)	14.840	2,8	41.552	1	41.552	
	VIARIO	15.674	-	-	-	-	
	JARDINES - J	10.685	-	-	-	-	
	EDUCATIVO - E*	2.400	1	0	-	-	
	SOCIAL S – ASISTENCIAL As *	7.901	1	0	-	-	
	INFRAESTRUCTURAS – I *	1.000	1	0	-	-	
	COMERCIAL – Co *	500	1	0	-	-	
TOTALES	59.360 m²					55.798m²	0,94

* No se computa a efectos lucrativos