

### 3.B) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Los tipos de alteración sobre el medio ambiente señalados por el P.G.O.U. son:

- 1.- Los nuevos suelos residenciales en continuidad con la ciudad existente, ocupando parcialmente zonas de huertos próximas al casco urbano y en las zonas de menor pendiente y con accesibilidad por el viario existente, como en la salida de la carretera de Albánchez. Este último suelo está dentro del ámbito del Parque Natural.
- 2.- Nuevo suelo industrial en la carretera de Jimena, en relación con el núcleo de población.
- 3.- Ampliación de los suelos industriales en la zona de Las Llanas en las cercanías de Mancha Real, sobre la carretera. Consumo de terrenos ocupados por cultivos de olivar.

Todos los suelos sobre los que se proponen cambios de uso son terrenos con aprovechamiento agrícola y que han sido objeto de frecuente e intensa intervención humana. No se propone ninguna actuación urbanística sobre montes, zonas naturales o áreas silvestres en buen estado de conservación ambiental.

#### 3.B.1 Nuevo suelo propuesto: urbano, urbanizable sectorizado y no sectorizado

Supone un impacto ambiental tipificado como cambio de uso del suelo en áreas de expansión.

La propuesta global de clasificación de suelo urbanizable en el núcleo urbano principal y su entorno supone aumentar la oferta de esta clase de suelo, sin incluir los sistemas generales adscritos, en 35,08 hectáreas (de las que 28,87 Ha son para usos industriales) y el resto residencial se reparte entre 160 -184 viviendas.

Su cuantificación se resume en las siguientes cifras:

ZONA	SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA m2	NUMERO DE VIVIENDAS
CLASIFICADO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE	RESIDENCIAL		339.206	
	INDUSTRIAL		176.319	
NUEVO SUELO PROPUESTO				
NORTE DE SAN MARCOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2	INDUSTRIAL	12.566	
FACHADA SUR	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 (parcial)	viario, residencial	7.875	
LAS ZORRERAS	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7	RESIDENCIAL	17.877	(40-60)
CARRETERA DE JIMENA	URBANIZABLE SECTORIZADO S-1	INDUSTRIAL	74.536	
LAS HUERTAS (ENSANCHE CASCO)	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-1	RESIDENCIAL	62.138	124
LAS LLANAS OESTE	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-2	INDUSTRIAL	79.744	
LAS LLANAS ESTE	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-3		134.428	
TOTAL			<b>389.164</b>	

Se propone nuevo **suelo urbano**, tanto residencial como industrial, en las proximidades del núcleo urbano, en continuidad con la ciudad en tanto esto es posible, pues las condiciones topográficas y de pendiente afectan mucho en la ubicación y disposición del nuevo ensanche. Sólo las unidades de ejecución que se citan en la tabla suponen nuevo suelo urbano a partir de suelo no urbanizable, y en algún caso como la nº4 de manera parcial, pues su aumento corresponde a las necesidades de nuevo viario.

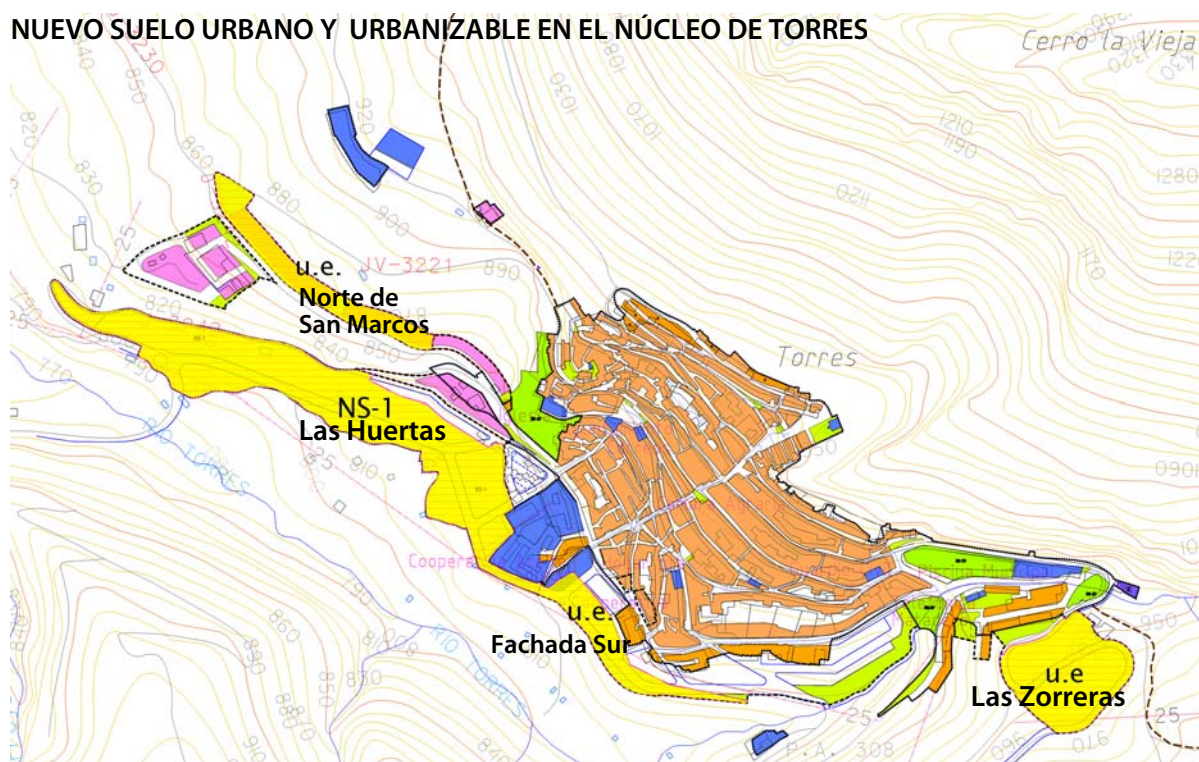
El nuevo **suelo urbanizable industrial** se ubica en el borde de la carretera de Jimena y está orientado a la industria subsidiaria de transformación agrícola y a industria genérica.

El suelo **urbanizable no sectorizado** es de tipo *residencial* en el ámbito de Las Huertas, próximo al núcleo urbano sobre suelos de la condición de su nombre, y de tipo *industrial* en la zona de Las Llanas, como ampliación del industrial existente en las proximidades de Mancha Real. El desarrollo de este suelo urbanizable no sectorizado podría someterse o no al procedimiento de prevención ambiental.

### 3.B.2 Valoración de la incidencia de las nuevas propuestas de suelo urbanizable y de suelo urbano sobre las unidades ambientales.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Superficie Ha	Uso	Variable ambiental sensible/recurso natural principal	Efectos sobre la unidad ambiental	Afección Global
Norte de San Marcos	1,51	Industrial	parcelas de olivar y almendros	mínimo por extensión directa ,	Moderado
Fachada Sur	0,79	residencial viario	huertos de frutales, terraplenes.	mínimo por extensión positivo: mejora viario	Compatible
Las Zorreras	1,78	Residencial	huerto de frutales	leve por extensión	Severo
SECTOR URBANIZABLE					
S-1 Carretera de Jimena	7,45	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola	Severo
NS-1 Las Huertas	6,21	Residencial	huertas, paisaje	Pérdida de huertas	Severo
NS-2 Las Llanas Oeste	7,97	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola.	Severo
NS-3 Las Llanas Este	13,44	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola.	Severo

#### NUEVO SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EL NÚCLEO DE TORRES



El **nuevo suelo en el entorno del casco urbano** se recoge en el esquema adjunto y su localización corresponde con los ámbitos de color amarillo. La **unidad de ejecución nº 2 Norte de San Marcos** conecta el ámbito de suelo urbano industrial preexistente. La demanda de suelo industrial en pequeña parcela para fijar la actividad empresarial de Torres se resuelve ocupando unos suelos expectantes, en su mayor parte ocupados por cultivos de olivar y en otros casos (los más próximos al casco) por eriales de

borde de carretera. Es una franja de terreno con fuerte pendiente transversal (la general de la ladera) pero que mantiene cota en sentido longitudinal. No existen cursos de agua ni otros elementos del medio natural que resulten de interés.

La unidad ambiental más afectada es el olivar de sierra (Ovk) ya que éste es el aprovechamiento principal y no existen otros elementos del medio natural en este ámbito que puedan verse afectados de manera directa.

En el esquema indicativo de ordenación expuesto en los planos de desarrollo de la unidad se señala la posible ubicación de las zonas verdes, en continuidad con las existentes. El uso industrial aquí propuesto es compatible con la reglamentación de distancias de policía mortuoria, ya que el cementerio se localiza ladera arriba de esta unidad.

#### Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup> de la U.E.2.

Superficie de la U.E-2	12.566
Olivar de sierra ( <b>suelo agrícola</b> )	8.846
Terreno no cultivado, etc.	1.538
Carretera y viales	2.182

La *afección ambiental* en la zona de actuación de esta U.E. se considera severo, pues se pierde suelo agrícola cultivable, -aunque es un suelo con limitaciones al cultivo por pendiente y riesgo de erosión-, de manera directa e irrecuperable una vez efectuada la edificación y urbanización de la actuación.

Medidas correctoras a incorporar en la ficha de sector-Condiciones de desarrollo: zonas verdes en continuidad con las existentes. La urbanización estabiliza los taludes de borde de carretera.



La **unidad de ejecución nº4 Fachada Sur** se refiere a la expansión de la unidad existente en el planeamiento vigente para ampliar ligeramente el borde de la ciudad por su extremo sur con el objeto de procurar una vía de tránsito alternativa; para ello la nueva calle conecta con el Camino de la Ladera y así es posible evitar el estrecho y conflictivo viario del núcleo consolidado.

La unidad ambiental que se afecta parcialmente es la de Cultivos y huertos en fondo de valle (**Lh**), si bien la traza de la nueva calle discurre por terrenos que en parte son rellenos y en parte huertos de frutales en ladera, con pendientes fuertes.

#### Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup> de la U.E-4.

Superficie de la U.E-4 (ampliación)	7.875
Huertos en borde del casco ( <b>suelo agrícola</b> )	5.265
Terreno no cultivado, rellenos etc.	1.440
Carretera y viales existentes	1.180

Afección en el ámbito de la actuación: severa por la pérdida de suelo cultivado, que pasa a suelo urbano, pero su incidencia sobre el conjunto de la unidad es muy pequeña, 5.265 m<sup>2</sup> sobre 197.156 m<sup>2</sup> del total de la unidad **Lh**, lo que supone un 2,67% de su superficie. Sin embargo el efecto del nuevo acceso sobre el sistema de comunicaciones es realmente positivo.

La **Unidad de ejecución nº 7 Las Zorreras** se localiza sobre la carretera de Albánchez de Mágina en continuidad con el suelo urbano existente, si bien se ubica sobre suelos que están incorporados en el ámbito del Parque Natural pertenecientes a la Zona C de regulación común. La unidad ambiental afectada es la de olivar de sierra (**Ovk**) y el ámbito

propuesto afecta a una zona de frutales (cerezos). Es un área con menos pendiente y mejor accesibilidad que el resto de la ladera que está adyacente al suelo urbano. Se propone como ensanche residencial para dar respuesta a la demanda de suelo para viviendas, siempre con el criterio de vecindad o en continuidad con la estructura urbana.

Su delimitación respeta el trazado de la vía pecuaria Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata, que discurre por el borde oriental de esta unidad de ejecución.



#### Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup> de la U.E-4.

Superficie de la U.E-7	17.877
Olivar de sierra (finca de cerezos)	17.877
Carretera y viales	no se computan pues la carretera ya existe

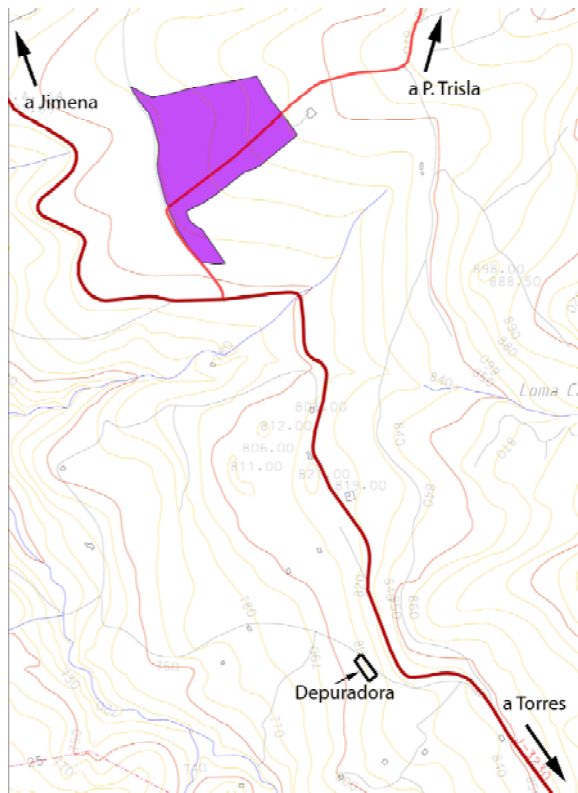
Afección sobre la zona de actuación: severa en los suelos de huerto de cerezos por el cambio de uso. Afección global sobre la unidad: leve, pues supone una superficie muy limitada sobre el total de la unidad.

Medidas correctoras a incorporar en la ficha de sector-Condiciones de desarrollo:

- La vía pecuaria no debe emplearse para el acceso directo a zonas residenciales. No se utilizará su franja de terreno para la implantación o paso de infraestructuras o redes de servicios urbanos.

La existencia de la vía pecuaria Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata, como límite oriental de la unidad de ejecución, puede ponerse en valor para lograr un itinerario peatonal y de conexión no motorizada entre este barrio con el centro urbano, y si acaso con los establecimientos hoteleros situados en la hombrera de la ladera (Hotel Almoratín y Complejo de turismo Puerto Mágina), adyacentes a esta misma vía pecuaria.

- La puesta en valor del itinerario citado por la vía pecuaria puede ser objeto de un proyecto de adecuación y plantación de arbolado o infraestructura blanda, en los términos y condiciones que indique el órgano tutelar de Vías Pecuarias



#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN LA CARRETERA DE JIMENA

Este suelo industrial se ubica en una zona de pendiente suave, limitada por el tramo de la carretera de Jimena en donde se localizan unas balsas de riego y el inicio del camino hacia el puerto de Trisla. Este camino, recientemente asfaltado, adquiere protagonismo como vía de acceso a una serie de infraestructuras e instalaciones ubicadas en suelo rústico; da acceso a las balsas de riego, a naveas agrarias de otra comunidad de regantes, al camino de las canteras, al vertedero de residuos de inertes, a otros depósitos de riego y al puerto, ya cerca del límite de término.

El suelo industrial propuesto gravita sobre este camino y tiene como límite occidental la carretera de Jimena. Así se crea un eje de actividad agrícola-industrial sobre la franja de territorio más adecuada para la expansión y localización de actividades en relación con el núcleo urbano.

La unidad ambiental afectada es la **Olivar en lomas de campiña (Olm)** y en el ámbito de actuación no se han observado rasgos ni elementos a destacar.

Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup> de la U.E-4.

Superficie del Sector Urbanizable S1	74.536
Cultivos de olivar de campiña	71.176
Carretera y viales existentes	3.360

Porcentaje de traido de campiña olivarera para este suelo industrial  $7,4536 \text{ Ha} / 2.419,16 \text{ Ha} = 0,3\%$

La afección en la zona de actuación debe considerarse severa, pues el cambio de uso implica la pérdida de superficie de olivar. La afección global sobre la unidad apenas resulta significativa debido a la amplia extensión del cultivo del olivar en el término de Torres.

Medidas correctoras a incorporar en la ficha de sector-Condiciónes de desarrollo:

- Se debe resolver la conexión con la depuradora, así como su ampliación si fuera necesario, para garantizar el tratamiento de los futuros caudales.
- Debe estudiarse la conveniencia o no de la implantación de red separativa en el nuevo suelo industrial, debido a las condiciones de precipitación (lluvia-nieve) de la zona, o la captación del pluvial para riego.

## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### La zona residencial de **Las Huertas**

Este ámbito de suelo no sectorizado se encuentra adjunto al núcleo urbano, adyacente a la carretera de Mancha Real. En la imagen se delimita en amarillo de manera aproximada la mayor parte de la propuesta



La unidad ambiental que resulta afectada por esta propuesta es la de Cultivos y huertas en fondo de valle (Lh). Ya se comenta en la descripción de esta unidad que por su ubicación adyacente al casco urbano está abocada a la transformación por los procesos de ensanche urbano.

#### Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup> del sector NS-1.

Superficie del Sector Urbanizable NS-1	62.138
Huertas y cultivos herbáceos	56.819
Carriles y accesos a huertas. No cultivado	5.319

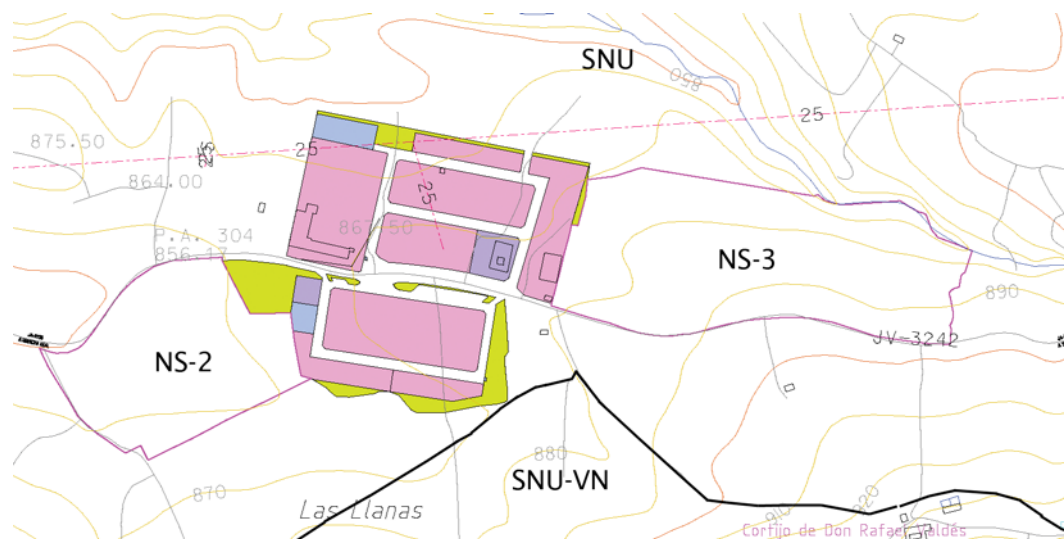
Porcentaje detráido de la unidad de cultivos y huertas en fondo de valle para futuro ensanche residencial  
 $6,2138 \text{ Ha} / 19,8088 \text{ Ha} = 31,3\%$

La afección en la zona de actuación debe considerarse severa, pues el cambio de uso implica la pérdida de superficie de huertos. El efecto sobre la variable edáfica y sobre el recurso suelo agrícola productivo es notable, directo e irreversible. El efecto sobre el medio social y los factores económicos será positivo.

Medidas correctoras a incorporar en la ficha de sector-Condicion de desarrollo:

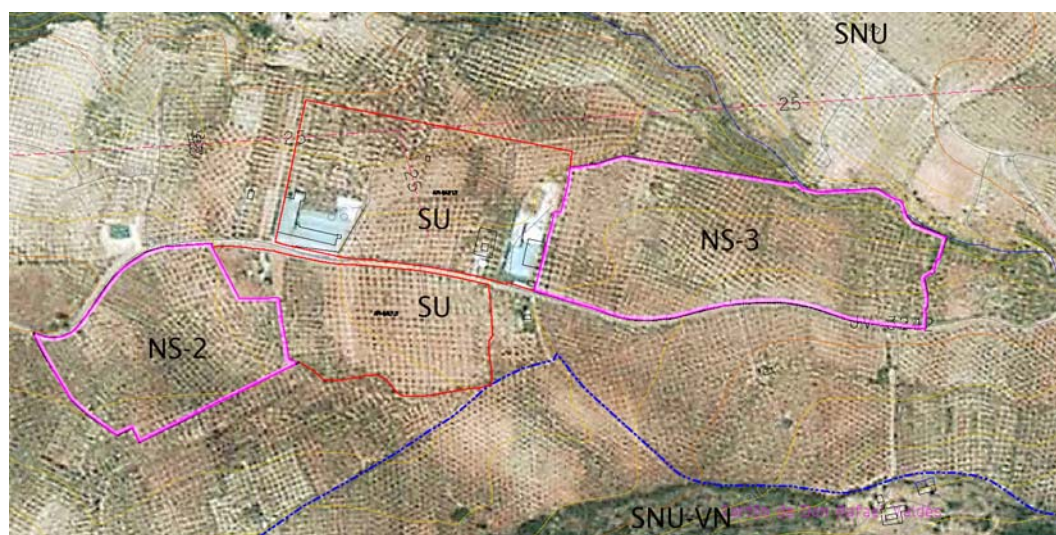
- Se deben ubicar las zonas verdes del sector en las zonas más próximas al cauce del río de Torres, de manera que mantenga continuidad como pequeño parque lineal y con accesibilidad al resto de huertas que permanecen junto al río.
- Debe fomentarse el empleo de red separativa en este sector debido a que la red saneamiento, según la cota de la depuradora municipal, está al límite de funcionamiento por gravedad.

El **área industrial de Las Llanas**. En esta zona hay previstos dos sectores de suelo urbanizable No Sectorizado, en continuidad con el suelo industrial existente. Actualmente hay demanda de suelo industrial en esta zona y al calor del Plan Parcial aprobado y en parte ejecutado se plantea este nuevo crecimiento que lleva pareja la correspondiente ampliación de los sistemas de saneamiento y depuración que serán objeto de desarrollo a la par que los suelos industriales.



La unidad ambiental afectada es la de Olivar en lomas de la campiña (Olm). Tanto el suelo del sector NS-2 como el NS-3 se ubican sobre campos de olivar. No existe ningún otro rasgo del medio natural destacable que pueda verse afectado por la ampliación de este suelo no sectorizado industrial.

El límite del espacio catalogado del P.E.P.M.F. de Jaén Complejo Serrano-21 hace límite con el suelo urbano existente y las ampliaciones propuestas no afectan a dicho espacio.



#### Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m<sup>2</sup>.

Superficie del Sector NS-2	79.144
Terrenos de cultivo (olivar de almazara)	78.787
Caminos e improductivos	357
Superficie del sector NS-3	134.428
Terrenos de cultivo (olivar de almazara)	133.774
Caminos e improductivos	654

La afección sobre la zona de actuación es severa, pues supone un cambio de uso del suelo de difícil reversibilidad. No obstante la existencia obligatoria de suelos dotacionales y zonas verdes puede minorar este efecto sobre el suelo edáfico.

A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- En la ordenación resultante del desarrollo de los sectores deben mantenerse las zonas verdes en continuidad con las del planeamiento actualmente en vigor.
- Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del ámbito de Mágina, en contraste con las plantaciones de olivos propias de la campiña.
- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de superficie no impermeabilizada que permita el drenaje por infiltración en el terreno.
- La red de saneamiento y la depuradora deben ejecutarse en el proyecto de urbanización con cargo al conjunto de los suelos industriales.
- Debe estudiarse la conveniencia o no de disponer de una red separativa, de modo que las pluviales puedan ser en su caso utilizadas para riego.



### 3.C) ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS ALTERACIONES ESTUDIADAS, EXPRESANDO SUS EFECTOS DIFERENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

En la matriz de la página siguiente se resumen los efectos diferenciales sobre cada una de las variables ambientales producen las propuestas del PGOU de Torres. Las propuestas se agrupan en tres grandes bloques:

- Actuaciones residenciales.
- Actuaciones industriales.
- Ordenación del Suelo No Urbanizable y Determinaciones Urbanísticas.

#### 3.C.1 Actuaciones residenciales

En la columna de Actuaciones residenciales se hace referencia a los suelos propuestos como residenciales así clasificados por el Plan General, sean unidades de ejecución o bien No Sectorizados. .

#### 3.C.2 Actuaciones industriales

Por su importancia, dentro de la nueva redacción del planeamiento municipal, se hace referencia a la creación de nuevo suelo industrial, a corto plazo el ámbito se suelo sectorizado en la carretera de Jimena y a medio plazo el situado en la zona de Las Llanas, con otra relación productiva ligada hacia el corredor Jaén-Mancha Real.

#### 3.C.3 Ordenación y Determinaciones

La clasificación de amplias zonas del municipio como Suelo No Urbanizable Protegido, por aplicación de la legislación sectorial (Parque Natural), por protección de valores ambientales y recursos renovables o por existencia de riesgos naturales trae consigo efectos directos sobre las variables del medio allí contenidas. Estos efectos se resumen en la matriz para comprobar la coherencia de las propuestas de protección formuladas y en general del modelo territorial que define el PGOU.

La normativa específica y las ordenanzas urbanísticas tienen efectos directos sobre el territorio municipal y sobre cada una de las variables ambientales. En especial las normas recogidas en el capítulo de Condiciones Generales de Protección y las del capítulo Condiciones Específicas para las distintas categorías de suelo No Urbanizable, en el Título VII del documento de Normativa del PGOU.

## MATRIZ DE VALORACIÓN DE ALTERACIONES Y EFECTOS SOBRE EL MEDIO

Variables del medio Efecto.	ACTUACIONES RESIDENCIALES		ACTUACIONES INDUSTRIALES		ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES	
	Unidades de Ejecución	Suelo Urbanizable no Sectorizado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Clasificación Suelo No Urbanizable	Normativa del Plan General y específica (P.O.T.A.)
Atmósfera y ruidos	Incremento nivel de sonoridad puntual. <i>Mínimo</i>	Incremento nivel de -emisión / inmisión -sonoridad puntual. <i>Mínimos</i>	En fase de obra ligero aumento ruido. <i>Mínimo</i>			-Reglamento de calidad del aire
Geología y Relieve	Ligero movimiento de tierras. <i>Mínimo.</i>	Movimiento de tierras leve. <i>Mínimo</i>	Movimiento de tierras en fase construcción. <i>Mínimo</i>	Nulo o muy pequeño movimiento de tierras. <i>Mínimo.</i>	Protección de elementos: Parque Natural Sierra Mágina. LIC's, etc.	Señalamiento de zonas de riesgo geológico, inestables, etc
Suelos	Pérdida de la capa edáfica y recurso agrario. <i>Irreversible.</i>		Pérdida de capa edáfica. <i>Parcialmente Recuperable</i>			Regulación movimientos de tierras. Lucha contra erosión
Vegetación	Cambio por especies de jardinería urbana. Concentración de especies vegetales en zonas verdes y espacios públicos limitados. <i>Mínimo. Reversible</i>		Eliminación de ejemplares de olivar (parcial). <i>Notable</i>		Protección de áreas de interés ecológico en amplias zonas del municipio	Definición de monte público a efectos de leyes sectoriales. Zona de influencia forestal -incendios
Fauna	Sustitución por especies propias de los biotopos urbanos. Pérdida de hábitat por transformación. <i>Notable. Negativo</i>		Molestias en fase de construcción. <i>Temporal</i>			Referencia a la legislación sectorial sobre especies protegidas
Agua superficial	Reconducción del drenaje superficial Alcantarillado y conexión a saneamiento. <i>Positivo</i>		Conexión saneamiento. <i>Mínimo. Positivo</i>	Utilización pluviales y reciclado riegos. <i>Positivo</i>	Protección de cauces y dominio público hidráulico	Legislación sectorial sobre aguas
Agua subterránea	Eliminación de la infiltración por asfaltado y construcciones. <i>Mínimo</i>		Impermeabilización parcial. <i>Mínimo. Negativo</i>		Protección de acuíferos y zonas de recarga	Prohibición de usos potencialmente contaminantes
Paisaje	Integración en paisaje urbano	Alta incidencia visual. Cautelas según ordenanzas estéticas.	Alta incidencia visual. <i>Mínimo</i>	Desarmonía en elementos. <i>Recuperable. Directo</i>	Protección de zonas frágiles a la incidencia visual y con potencial de vistas	Normas urbanísticas y Ordenanza Municipal de Edificación, etc.
Patrimonio cultural	Potencialidad turística y cultural de la denominación de Sierra Mágina. Estudios independientes. Protección de sitios y/o elementos arqueológicos o del patrimonio histórico y edificado.					
Demografía	Aumento residentes. <i>Positivo</i>	Aumento residentes, turismo. <i>Positivo.</i>	Fija población. <i>Indirecto. Positivo</i>			
Sector primario	Pérdida de parcelas de cultivo. <i>Negativo. Mínimo.</i>	Pérdida parcelas de cultivo. <i>Negativo. Recuperable.</i>	Pérdida parcelas de cultivo. <i>Negativo.</i>		Cultivo del olivar como recurso principal del municipio	Regulación de usos sobre las distintas clases de suelo no urbanizable
Sector industrial y servicios	Incremento en la demanda de servicios. <i>Positivo. Mínimo. Indirecto.</i>	Incremento notable en actividades industriales, comercio y servicios. <i>Notable. Positivo</i>	Clave para el mantenimiento de la actividad industrial ligada al núcleo urbano. <i>Directo. Positivo</i>	Complementario actividad industrial en el modelo regional. <i>Indirecto. Positivo</i>	Usos turísticos-residenciales como sectores de actividad	
Factores socio-territoriales	Suelos comprometidos por el crecimiento natural. Crea ciudad, completa y ordena el desarrollo de unidades urbanas. <i>Positivo, Directo.</i>	Reconduce la demanda de vivienda (urbanizadora-turística) hacia el núcleo urbano. <i>Positivo. Indirecto. Sinérgico.</i>	Básico para el modelo de crecimiento urbano elegido que pone en valor la ciudad existente. <i>Positivo. Directo.</i>	Diversificación de áreas de oportunidad sobre el eje de actividad industrial Jaén-Mancha Real. <i>Positivo. Indirecto. Sinérgico</i>	Puesta en valor de las estructuras rurales en el desarrollo territorial. Asignación de usos del suelo en los lugares adecuados, según el modelo de ordenación	Puesta en común del territorio respecto al planeamiento, vías pecuarias, dominio público. Concesiones de recursos y sistemas infraestructurales.

## 4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

### 4. A) MEDIDAS AMBIENTALES, PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACIÓN DIRECTA, RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 4.A.1 Clasificación del suelo del término municipal.

Es la medida de aplicación directa con más incidencia ambiental, acompañada de la Normativa Urbanística sobre las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con el artículo 46 de la LOUA el suelo no urbanizable posee las siguientes categorías:

#### **1.SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de Vías Pecuarias y lugares asociados.**

Esta protección se aplica a las Vías Pecuarias en todo su recorrido, excepto en los tramos que discurran por suelos urbanos y urbanizables.

En aplicación del artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal son:

Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata (nº 1)	75,22 metros
Cordel del Zurrón (nº 2)	37,61 metros
Cordel de la Víbora (nº 3)	
Cordel de la Cuesta de Almoratín (nº 4)	
Cordel del Castellar (nº 5)	
Vereda de Jimena a Mancha Real (nº 6)	20,89 metros
Vereda de Bercho o Mojón Blanco (nº 7)	

Los descansaderos, abrevaderos y lugares asociados son los señalados en el plano de clasificación del suelo.

En la redacción del PGOU no se propone ninguna modificación de trazado.

#### **2. SNU-PN: Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina.**

Declarado por Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. En este espacio, de singulares valores naturales, junto con su declaración como Parque Natural coinciden además legislaciones y otras figuras de protección, incluyendo parte del espacio protegido Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-21 del Catálogo de espacios protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén. También coincide en este parque su condición de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y su propuesta de espacio LIC ES6160007 "Sierra Mágina" de la Red Natura 2000.

#### **3. SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos.**

Contiene los terrenos pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejo Serrano de interés ambiental CS-21 y los propuestos de la Red Natura 2000 que no están incluidos en la categoría de suelo protegido SNU-PN (Parque Natural de Sierra Mágina). Incluye el espacio ES 6160009, "Estribaciones de Sierra Mágina", propuesto como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), en aplicación de la "Directiva Hábitats" 92/43 CEE.

#### **4. SNU-IN: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural**

Se incluye en esta categoría tres zonas adyacentes al suelo protegido en las categorías anteriores en las que el criterio de protección se justifica por especiales rasgos de paisaje, tanto desde su enfoque visual o perceptual, como por la calidad intrínseca de los elementos que estos espacios contienen. Destacan rasgos geomorfológicos, de cubierta vegetal propia del bosque mediterráneo y especial vulnerabilidad por su incidencia visual desde extensos sectores del municipio.

#### **5. SNU: Suelo No Urbanizable de carácter rural**

Este suelo corresponde a los terrenos rústicos no incluidos en las categorías anteriores. En general soportan las actividades agrícolas tradicionales y coinciden con la gran unidad de cultivo olivarero, ya sea de campiña alta o algunos sectores del borde serrano. En estos espacios también son habituales los usos pecuarios, cinegéticos, los eriales y la tierra calma.

Esta categoría de suelo puede ser soporte físico de las dotaciones e instalaciones de todo tipo de infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer las exigencias propias de la ocupación del territorio por la actividad urbana, ya sea en el ámbito municipal o supramunicipal.

Esta categoría de suelo tendrá la regulación de usos, actividades y aprovechamientos acorde a su vocación eminentemente agraria, teniendo en cuenta las condiciones generales de protección y las que sean de aplicación en cada caso: riesgos geológicos, erosión de suelos, protección hidrológica, protección general del paisaje, seguridad y limpieza de caminos y carriles, etc.

En general no se podrán establecer nuevos asentamientos (artículo 52.6 de la LOUA) y se deberán fijar las condiciones para la regulación del uso de vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios.

#### **6. Representación**

La delimitación del Suelo No Urbanizable se grafía en el plano T-3 del documento del PGOU: "Clasificación del suelo y usos globales del término".

Debe señalarse que los suelos que presentan riesgos geológicos, específicamente los ligados a las zonas inestables y otros, que los hacen incompatibles para algunos usos del territorio y que por esta condición se hacen merecedores de una delimitación cautelar y restricción al uso, se localizan dentro de suelos de especial protección en alguna de las categorías antes citadas, de modo que el nivel de protección que se otorga a aquellos salvaguarda a éstos, y así no es preciso definir una clase nueva de suelo protegido.

#### **4.A.2 Determinaciones estructurantes: Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y determinaciones preceptivas para el Suelo No Urbanizable.**

Véase Anejo 2 de este documento: Título VII de la Normas Urbanísticas del PGOU.

#### **4.A.3 Prevención de la contaminación de acuíferos.**

Las normas urbanísticas prescriben que se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos o lugares de almacenamiento de materiales susceptibles de producir lixiviados que posteriormente se infiltren al terreno. Esta determinación del PGOU es válida para todo el término municipal. No se plantea desde la ordenación urbanística la posibilidad de efectuar vertidos líquidos residuales. Toda actuación debe depurarse antes de fluir al exterior, a cauce, o que pueda ser objeto de infiltración en el terreno.

Debe recordarse que desde otras esferas de autorización administrativa, por ejemplo desde la Ley de Aguas, es posible el vertido de agentes contaminantes con autorización.

Tanto la extracción de caudales, el establecimiento de los perímetros de protección de pozos así como las autorizaciones de vertidos y en general la policía de aguas son competencia exclusiva del Organismo de cuenca, en aplicación de la legislación sectorial.

Desde la revisión del PGOU se prescriben limitaciones para cualquier acción edificatoria, constructiva, de ubicación de instalaciones o infraestructuras que puedan afectar negativamente a la calidad del recurso acuífero. Sólo se otorgará licencia urbanística aquellas actuaciones previamente autorizadas por el

Organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **4.A.4 Tratamiento de las aguas residuales.**

Esta medida hace referencia a que todas las actividades, usos y aprovechamientos implantados en el municipio deben contar con o estar conectadas a un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la inocuidad de los vertidos.

Esta es una de las medidas con más incidencia directa que se han incorporado dentro del Plan General de Ordenación Urbanística. Los nuevos crecimientos urbanos previstos llevan parejos la instalación de nuevas infraestructuras de saneamiento o mejora de las existentes, de modo que sin la ejecución previa de éstas no es posible el desarrollo de aquellos.

Para que esta medida sea eficaz, el territorio debe contar con un sistema de saneamiento que incluye la red principal de colectores y la estación de depuración existente y/o las de nueva creación en su caso.

#### **4.A.5 Protección de los montes o zonas forestales.**

La determinación urbanística sobre estas zonas es su declaración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para que puedan ser efectivas las acciones competentes previstas por la legislación sectorial de aplicación sobre los montes y zonas forestales. Ésta es una determinación estructural.

La delimitación de la zona de monte a efectos urbanísticos queda señalada en los planos de clasificación del Suelo No Urbanizable mediante la línea que define la Zona de Influencia Forestal (artículo 3 y 26.2 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales).

Como recomendación emanada de la redacción del PGOU se puede citar la conservación sostenible del arbolado existente, entendiendo por tal el formado por especies leñosas de monte, autóctonas o de repoblación, con sotobosque de matorral en mayor o menor grado.

Otra recomendación puede ser el fomento de la reforestación en todas las áreas que se muestren idóneas para ello. Los suelos públicos o de titularidad institucional que no tienen cubierta arbórea o que poseen alguna susceptibilidad a la erosión, y en general aquellos suelos que por sus características edáficas y de productividad así lo recomienden, deben ser objeto de forestación prioritaria. En este caso, así como en la recomendación anterior, la competencia planificadora para llevar a cabo estas acciones es de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o Forestales.

Esta revisión del PGOU mantiene la calificación de terrenos forestales a los montes catalogados o protectores ubicados en el municipio y no propone otros usos distintos a los que les son propios, a los efectos del artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (Estado).

#### **4.A.6 Protección de los caminos y estructura del medio rural.**

Los caminos, carriles, sendas, las riberas practicables, los vados y las pistas de montes deben ser objeto de vigilancia y control, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en la ordenanza municipal correspondiente.

Como determinación estructurante de la redacción del PGOU estos suelos se clasifican como Sistema General Viario. [punto g) del apartado A) del artículo 9 de la LOUA].

Es preciso evitar la pérdida, disminución o destrucción de estos elementos que estructuran el medio rural, ya que son fundamentales para garantizar el acceso de los servicios y cuerpos de emergencias, de lucha contra incendios o de protección civil; igualmente deben permitir el acceso de equipos y la evacuación necesaria en caso de catástrofes naturales o de otro tipo.

Al tiempo posibilitan el aprovechamiento de los recursos territoriales y facilitan la relación entre el medio urbano y las actividades rurales, incluyendo usos turísticos y deportivos no consuntivos ligados al medio natural.

#### 4.A.7 Protección de cauces, riberas y márgenes.

La redacción del PGOU establece la correspondiente regulación del uso del suelo, incluso la preservación del proceso de urbanización, de los terrenos colindantes con el dominio público natural. Esta determinación estructurante se concreta en la clasificación del tramo fluvial del río Torres como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La delimitación del dominio público, a efectos de protección y establecimiento de limitaciones urbanísticas y de uso del suelo puede hacerse a partir de las instrucciones emanadas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir y desarrolladas en los estudios o proyectos que elabore el organismo de cuenca y que pueden servir para efectuar el deslinde del Dominio Público Hidráulico.

La definición del Dominio Público Hidráulico (apeo y deslinde) es competencia exclusiva del Organismo de cuenca (artículo 95 de la Ley de Aguas).

El resto de los arroyos del municipio, sus riberas y márgenes deben ser objeto de protección mediante una vigilancia especial de acuerdo con las normas de policía de aguas y de intervención en las zonas de dominio público y de servidumbre. La protección, vigilancia y actuaciones estarán a lo dispuesto en su normativa sectorial, que es competencia exclusiva de la Administración hidráulica (artículo 94 de la Ley de Aguas).

#### 4.A.8 Protección paisajística.

Determinados rasgos y elementos paisajísticos especialmente valiosos ya se han protegido por su pertenencia a zonas de sierra y otros espacios con valores naturales significativos incluidos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Parque Natural (SNU-PN), y de Valores Naturalísticos y Paisajísticos (SNUP-VN); otros se incluyen específicamente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Interés Natural (SNU-IN), por su incidencia visual -como ocurre con los frentes de ladera-, o inclusión de formaciones vegetales singulares.

La actual demanda de lugares con alto potencial de vistas, y por tanto merecedores de un nivel de protección paisajística, para la instalación de antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aerogeneradores eléctricos, plantea un conflicto cuya solución no debe proponerla exclusivamente el planeamiento urbanístico, aunque sí debe llevarla a la práctica en lo que afecta a sus competencias (normas urbanísticas, edificatorias, servidumbres de servicios, etc.), mediante sus determinaciones.

En los suelos no urbanizables por su pertenencia al Parque Natural y en los de Valores Naturalísticos deberían proibirse de toda actuación que modificase sus condiciones como espacio receptor de vistas, prohibiendo la instalación de antenas, repetidores y aerogeneradores de cualquier tipo. En el resto de los suelos no urbanizables, es posible la instalación de estos ingenios, ya que la justificación de su conveniencia y necesidad para la comunidad es obvia. Estas actuaciones están sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos que establece la Ley.

#### 4.A.9 Vías Pecuarias

Cualquier actuación a realizar sobre las Vías Pecuarias requiere de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

La redacción del PGOU, como figura de planeamiento, se ciñe a las determinaciones expuestas en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### 4.B) MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

En todas las actuaciones que están recogidas por esta redacción del PGOU y que por sus características están comprendidas en el Anexo I de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental (Andalucía), las medidas de control y seguimiento serán las establecidas en su propio procedimiento de Prevención Ambiental o en su Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

Para el resto de propuestas, las medidas de control y seguimiento de carácter ambiental se incorporan dentro del PGOU, por lo que el control y seguimiento de aquellas debe coincidir con el control y seguimiento del propio Plan General.

En este sentido debe señalarse que el otorgamiento de licencia urbanística para las actuaciones sobre el territorio municipal que lo necesitan, lleva implícito un control y seguimiento de las prescripciones ambientales que el PGOU establece, ya sea indirectamente por la aplicación de las Normas Urbanísticas o directamente por ser alguna actuación que está sometida al procedimiento de Prevención Ambiental, en cuyo caso se hace referencia expresa a Estudios de Impacto, Informe o Expediente de Calificación ambiental.

Alguna de las propuestas y medidas correctoras tienen una ejecución y desarrollo temporal a medio plazo, de acuerdo con la ejecución de las previsiones del planeamiento. En estos casos el seguimiento de las medidas ambientales será parejo al control urbanístico de las actuaciones a las que están ligadas.

#### **4.C) RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

##### **4.C.1 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial.**

1. Elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental de Planificación Urbana para el ámbito de los sectores NS-2 y NS-3 en Las Llanas, específicamente se debe estudiar las soluciones de saneamiento, depuración y suministro de agua. Pueden contemplarse alternativas para el aprovechamiento de aguas pluviales y las condiciones de paisaje y adecuación de zonas verdes hacia el modelo de Parque Industrial frente a la simple creación de suelo urbanizado.

2. Las medidas correctoras o de aplicación que resulten de dicho estudio se incorporarán en los correspondientes proyectos de urbanización, de infraestructuras o de cualquier otro que resulte en el proceso de creación de este suelo.

##### **4.C.2 Desarrollo de Suelo Urbanizable sectorizado y suelo urbano.**

En aquellos sectores limítrofes con suelos forestales, en el que se localicen viviendas, industrias, instalaciones o edificaciones deberán crear y mantener una faja de seguridad de quince (15) metros libre de residuos, matorral o brozas en los términos previstos en el artículo 24 del Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales (Decreto 247/ 2001, de 13 de noviembre).

##### **4.C.3 Recomendaciones en coordinación con la protección civil**

Por último señalar la conveniencia de reservar o localizar espacios o lugares en el término municipal donde sea posible ejecutar las acciones previstas en los planes de protección civil, sobre todo en caso de incendio, ya que pueden afectar a las infraestructuras y comunicaciones, aislando así algunos ámbitos municipales que puedan necesitar ayudas. Esto puede hacerse extensivo a la ubicación estratégica de depósitos de agua para abastecimiento, vías de evacuación rápida que han de encontrarse expeditas o lugares de concentración de población en condiciones de seguridad. El P.G.O.U puede reservar suelos o compatibilizar usos sobre determinados espacios (feriales, equipamientos deportivos, etc...) para atender a estos requerimientos, y siempre debe garantizar la comunicación mediante vías de acceso de todos los espacios asignados en dichos planes de protección civil.

En cualquier caso deben conocerse los planes elaborados por la Junta de Andalucía y aplicar las directrices en ellos expuestas.



## 5 SÍNTESIS

### 5.A) RESUMEN DE LOS CONTENIDOS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA AMBIENTAL

#### 5. A.1 Ámbito de actuación del planeamiento

Es el término municipal de Torres. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén en sesión del 6 de julio de 1995. Clasifican como suelo urbano en el núcleo de Torres una superficie de 30,32 Ha. También clasifican como suelo apto para urbanizar otras 17,44 Ha. en la zona de Las Llanas.

#### 5. A.2 Exposición de los objetivos del planeamiento

Los objetivos se pueden condensar en las siguientes proposiciones:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos no deseados y potenciar los valores naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.
- Definir un modelo de planeamiento territorial que potencie el núcleo de población, asegure actividad económica y ponga en valor mediante actividades turísticas y de ocio natural la denominación de Sierra Mágina como oferta de valores naturales.
- Mantener el esquema actual de localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el núcleo principal.

Desde una óptica ambiental la alternativa de ordenación urbanística municipal se puede resumir en los siguientes puntos:

- Conservación y puesta en valor, compatible con la protección que merece, del ámbito de Sierra Mágina, incluyendo no sólo el Parque Natural, sino el sector occidental en coincidencia con la zona LIC propuesta ES6160009 Estribaciones de Sierra Mágina. Las determinaciones urbanísticas que el PGOU recoge en esta zona complementan, en sus competencias territoriales, a la Planificación Ambiental vigente mediante los preceptivos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión del parque natural. La ineludible protección de hábitats con especies protegidas, la pervivencia del monte junto con actividades turísticas y de ocio compatible con la conservación de los hábitats son los criterios empleados en la definición y regulación de los usos del suelo en esta unidad. Hay limitaciones para la implantación de construcciones y edificaciones sobre estos suelos, tanto de instalaciones como de infraestructuras.
- Protección del medio natural, pero con posibilidad de uso turístico y actividades tradicionales agrarias y similares. Se trata de reconducir la presión por segunda residencia y otras instalaciones hacia usos no consuntivos del territorio al tiempo que se alejan las actividades urbanas de las zonas forestales con la consiguiente disminución del riesgo de incendio. No se permite la vivienda más que en los términos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Mantenimiento del cultivo agrícola y compatibilización de otros usos industriales con la actividad agraria en los suelos de campiña, permitiendo la localización de infraestructuras y otros usos no compatibles con el medio urbano en terrenos sin riesgos y adecuados para la implantación de estas actividades.

La propuesta global de clasificación de suelo urbanizable en el núcleo urbano principal y su entorno supone aumentar la oferta de esta clase de suelo, sin incluir los sistemas generales adscritos, en 35,08 hectáreas (de las que 28,87 Ha son para usos industriales) y el resto residencial se reparte entre 160 -184 viviendas.

## Cuadro resumen de la propuesta de creación de nuevo suelo y suelo clasificado por el planeamiento vigente

ZONA	SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA m2	NUMERO DE VIVIENDAS
CLASIFICADO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE	RESIDENCIAL		339.206	
	INDUSTRIAL		176.319	
NUEVO SUELO PROPUESTO				
NORTE DE SAN MARCOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2	INDUSTRIAL	12.566	
FACHADA SUR	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 (parcial)	viario, residencial	7.875	
LAS ZORRERAS	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7	RESIDENCIAL	17.877	(40-60)
CARRETERA DE JIMENA	URBANIZABLE SECTORIZADO S-1	INDUSTRIAL	74.536	
LAS HUERTAS (ENSANCHE CASCO)	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-1	RESIDENCIAL	62.138	124
LAS LLANAS OESTE	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-2	INDUSTRIAL	79.744	
LAS LLANAS ESTE	URBANIZABLE NO SECTORIZADO NS-3		134.428	
TOTAL			389.164	

## Valoración de la incidencia de las nuevas propuestas de suelo urbanizable y urbano sobre unidades ambientales

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Superficie. Ha	Uso	Variable ambiental sensible/recurso natural principal	Efectos sobre la unidad ambiental	Afección Global
Norte de San Marcos	1,25	Industrial	parcelas de olivar y almendros	mínimo por extensión directa	Moderado
Fachada Sur	0,79	residencial viario	huertos de frutales, terraplenes.	mínimo por extensión positivo: mejora viario	Compatible
Las Zorreras	1,78	Residencial	huerto de frutales	leve por extensión	Severo
SECTOR URBANIZABLE					
S-1 Carretera de Jimena	7,45	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola	Severo
NS-1 Las Huertas	6,21	Residencial	huertas, paisaje	Pérdida de huertas	Severo
NS-2 Las Llanas Oeste	7,97	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola.	Severo
NS-3 Las Llanas Este	13,44	Industrial	Olivar de almazara	Pérdida de suelo agrícola.	Severo

## 5.A.3 Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras

**Sistema de abastecimiento de agua potable**

Puesta en marcha de las siguientes actuaciones:

- Reforma de los depósitos y automatización de su funcionamiento.
- Detección de posibles pérdidas en la conducción general, desde la captación al núcleo urbano, con la reposición de los tramos afectados.

Si a largo plazo llegara a ocuparse todo el suelo destinado a usos industriales o se alcanzase el horizonte de población contemplado, sería preciso acometer la ampliación de la capacidad de almacenamiento de los actuales depósitos

Los desarrollos industriales previstos sobre la carretera a Mancha Real resuelven de forma independiente sus necesidades de abastecimiento de agua desde la red de Mancha Real

**Sistema de saneamiento**

Los nuevos desarrollos residenciales e industriales previstos generan unos caudales que en principio puede tratar la depuradora existente ya que el aumento de caudal previsto sería de 28,1 litros /segundo.

Los desarrollos industriales previstos sobre la carretera de Mancha Real resuelven de forma independiente sus necesidades de saneamiento mediante una EDAR de acuerdo con su Plan Parcial aprobado.

**Red eléctrica de transporte y distribución**

Para el sistema eléctrico de media tensión se prevén varias mejoras como la redistribución de los centros de transformación y paso a subterráneo de algunos tramos que sobrevuelan los ámbitos de nuevos desarrollos.

**Recogida y tratamiento de residuos sólidos**

Los residuos sólidos urbanos se gestionan de acuerdo con el plan provincial correspondiente. Su transporte se hace hacia el vertedero de Ubeda. En el municipio de Torres no existe vertedero, planta de tratamiento o estación de transferencia. En el camino de subida al puerto de Trisla existe en la actualidad un vertedero funcional de residuos inertes de propiedad particular.

## 5.B) RESUMEN DE LAS PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

### 5.B.1 Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa, relativas a la ordenación propuesta

#### Clasificación del suelo del término municipal.

Es la medida de aplicación directa con más incidencia ambiental, acompañada de la Normativa Urbanística sobre las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con el artículo 46 de la LOUA el suelo no urbanizable posee las siguientes categorías:

#### 1.SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de Vías Pecuarias y lugares asociados.

Esta protección se aplica a las Vías Pecuarias en todo su recorrido, excepto en los tramos que discurran por suelos urbanos y urbanizables.

En aplicación del artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal son:

Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata (nº 1)	75,22 metros
Cordel del Zurrón (nº 2)	37,61 metros
Cordel de la Víbora (nº 3)	
Cordel de la Cuesta de Almoratín (nº 4)	
Cordel del Castellar (nº 5)	20,89 metros
Vereda de Jimena a Mancha Real (nº 6)	
Vereda de Bercho o Mojón Blanco (nº 7)	

Los descansaderos, abrevaderos y lugares asociados son los señalados en el plano de clasificación del suelo.

En la redacción del PGOU no se propone ninguna modificación de trazado.

#### 2. SNU-PN: Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina.

Declarado por Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. En este espacio, de singulares valores naturales, junto con su declaración como Parque

Natural coinciden además legislaciones y otras figuras de protección, incluyendo parte del espacio protegido Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-21 del Catálogo de espacios protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén. También coincide en este parque su condición de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y su propuesta de espacio LIC ES6160007 "Sierra Mágina" de la Red Natura 2000.

### **3. SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos.**

Contiene los terrenos pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejo Serrano de interés ambiental CS-21 y los propuestos de la Red Natura 2000 que no están incluidos en la categoría de suelo protegido SNU-PN (Parque Natural de Sierra Mágina). Incluye el espacio ES 6160009, "Estribaciones de Sierra Mágina", propuesto como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), en aplicación de la "Directiva Hábitats" 92/43 CEE.

### **4. SNU-IN: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural**

Se incluye en esta categoría tres zonas adyacentes al suelo protegido en las categorías anteriores en las que el criterio de protección se justifica por especiales rasgos de paisaje, tanto desde su enfoque visual o perceptual, como por la calidad intrínseca de los elementos que estos espacios contienen. Destacan rasgos geomorfológicos, de cubierta vegetal propia del bosque mediterráneo y especial vulnerabilidad por su incidencia visual desde extensos sectores del municipio.

### **5. SNU: Suelo No Urbanizable de carácter rural**

Este suelo corresponde a los terrenos rústicos no incluidos en las categorías anteriores. En general soportan las actividades agrícolas tradicionales y coinciden con la gran unidad de cultivo olivarero, ya sea de campiña alta o algunos sectores del borde serrano. En estos espacios también son habituales los usos pecuarios, cinegéticos, los eriales y la tierra calma.

Esta categoría de suelo puede ser soporte físico de las dotaciones e instalaciones de todo tipo de infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer las exigencias propias de la ocupación del territorio por la actividad urbana, ya sea en el ámbito municipal o supramunicipal.

Esta categoría de suelo tendrá la regulación de usos, actividades y aprovechamientos acorde a su vocación eminentemente agraria, teniendo en cuenta las condiciones generales de protección y las que sean de aplicación en cada caso: riesgos geológicos, erosión de suelos, protección hidrológica, protección general del paisaje, seguridad y limpieza de caminos y carriles, etc.

En general no se podrán establecer nuevos asentamientos (artículo 52.6 de la LOUA) y se deberán fijar las condiciones para la regulación del uso de vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios.

## **6. Representación**

La delimitación del Suelo No Urbanizable se grafía en el plano T-3 del documento del PGOU: "Clasificación del suelo y usos globales del término".

Debe señalarse que los suelos que presentan riesgos geológicos, específicamente los ligados a las zonas inestables y otros, que los hacen incompatibles para algunos usos del territorio y que por esta condición se hacen merecedores de una delimitación cautelar y restricción al uso, se localizan dentro de suelos de especial protección en alguna de las categorías antes citadas, de modo que el nivel de protección que se otorga a aquellos salvaguarda a éstos, y así no es preciso definir una clase nueva de suelo protegido.

### **Determinaciones estructurantes: Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y determinaciones preceptivas para el Suelo No Urbanizable.**

Su redacción se recoge en el Título VII de la Normas Urbanísticas del PGOU.

### **Prevención de la contaminación de acuíferos.**

La normas urbanísticas prescriben que se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos o lugares de almacenamiento de materiales susceptibles de producir lixiviados que posteriormente

se infiltren al terreno. Esta determinación del PGOU es válida para todo el término municipal. No se plantea desde la ordenación urbanística la posibilidad de efectuar vertidos líquidos residuales. Toda actuación debe depurarse antes de fluir al exterior, a cauce, o que pueda ser objeto de infiltración en el terreno.

Tanto la extracción de caudales, el establecimiento de los perímetros de protección de pozos así como las autorizaciones de vertidos y en general la policía de aguas son competencia exclusiva del Organismo de cuenca, en aplicación de la legislación sectorial.

Desde la revisión del PGOU se prescriben limitaciones para cualquier acción edificatoria, constructiva, de ubicación de instalaciones o infraestructuras que puedan afectar negativamente a la calidad del recurso acuífero. Sólo se otorgará licencia urbanística aquellas actuaciones previamente autorizadas por el Organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Tratamiento de las aguas residuales.**

Esta medida hace referencia a que todas las actividades, usos y aprovechamientos implantados en el municipio deben contar con o estar conectadas a un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la inocuidad de los vertidos.

Esta es una de las medidas con más incidencia directa que se han incorporado dentro del Plan General de Ordenación Urbanística. Los nuevos crecimientos urbanos previstos llevan parejos la instalación de nuevas infraestructuras de saneamiento o mejora de las existentes, de modo que sin la ejecución previa de éstas no es posible el desarrollo de aquellos.

#### **Protección de los montes o zonas forestales.**

La determinación urbanística sobre estas zonas es su declaración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para que puedan ser efectivas las acciones competentes previstas por la legislación sectorial de aplicación sobre los montes y zonas forestales. Ésta es una determinación estructural.

La delimitación de la zona de monte a efectos urbanísticos queda señalada en los planos de clasificación del Suelo No Urbanizable mediante la línea que define la Zona de Influencia Forestal (artículo 3 y 26.2 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales).

Esta revisión del PGOU mantiene la calificación de terrenos forestales a los montes catalogados o protectores ubicados en el municipio y no propone otros usos distintos a los que les son propios, a los efectos del artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (Estado).

#### **Protección de los caminos y estructura del medio rural.**

Los caminos, carriles, sendas, las riberas practicables, los vados y las pistas de montes deben ser objeto de vigilancia y control, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en la ordenanza municipal correspondiente.

Es preciso evitar la pérdida, disminución o destrucción de estos elementos que estructuran el medio rural, ya que son fundamentales para garantizar el acceso de los servicios y cuerpos de emergencias, de lucha contra incendios o de protección civil; igualmente deben permitir el acceso de equipos y la evacuación necesaria en caso de catástrofes naturales o de otro tipo.

#### **Protección de cauces, riberas y márgenes.**

La revisión del PGOU establece la correspondiente regulación del uso del suelo, incluso la preservación del proceso de urbanización, de los terrenos colindantes con el dominio público natural. Esta determinación estructurante se concreta en la clasificación del tramo fluvial del río Torres como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La delimitación del dominio público, a efectos de protección y establecimiento de limitaciones urbanísticas y de uso del suelo, puede hacerse a partir de las instrucciones emanadas en el Plan Hidrológico del

Guadalquivir y desarrolladas en los estudios o proyectos que elabore el organismo de cuenca y que pueden servir para efectuar el deslinde del Dominio Público Hidráulico.

El resto de los arroyos del municipio, sus riberas y márgenes deben ser objeto de protección mediante una vigilancia especial de acuerdo con las normas de policía de aguas y de intervención en las zonas de dominio público y de servidumbre. La protección, vigilancia y actuaciones estarán a lo dispuesto en su normativa sectorial, que es competencia exclusiva de la Administración hidráulica (artículo 94 de la Ley de Aguas).

#### **Protección paisajística.**

Determinados rasgos y elementos paisajísticos especialmente valiosos ya se han protegido por su pertenencia a zonas de sierra y otros espacios con valores naturales significativos incluidos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Parque Natural (SNU-PN), y de Valores Naturalísticos y Paisajísticos (SNUP-VN); otros se incluyen específicamente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Interés Natural (SNU-IN), por su incidencia visual -como ocurre con los frentes de ladera-, o inclusión de formaciones vegetales singulares.

En los suelos no urbanizables por su pertenencia al Parque Natural y en los de Valores Naturalísticos deberían proibirse de toda actuación que modificase sus condiciones como espacio receptor de vistas, prohibiendo la instalación de antenas, repetidores y aerogeneradores de cualquier tipo. En el resto de los suelos no urbanizables, es posible la instalación de estos ingenios, ya que la justificación de su conveniencia y necesidad para la comunidad es obvia. Estas actuaciones están sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos que establece la Ley.

#### **Vías Pecuarias**

Cualquier actuación a realizar sobre las Vías Pecuarias requiere de autorización de la Consejería de Medio Ambiente. La redacción del PGOU, como figura de planeamiento, se ciñe a las determinaciones expuestas en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **5.B.2 Recomendaciones específicas sobre los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento**

#### **Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial.**

Elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental de Planificación Urbana para el ámbito de los sectores NS-2 y NS-3 en Las Llanas, específicamente se debe estudiar las soluciones de saneamiento, depuración y suministro de agua. Las medidas correctoras o de aplicación que resulten de dicho estudio se incorporarán en los correspondientes proyectos de urbanización, de infraestructuras o de cualquier otro que resulte en el proceso de creación de este suelo.

#### **Desarrollo de Suelo Urbanizable sectorizado y suelo urbano.**

En aquellos sectores limítrofes con suelos forestales, en el que se localicen viviendas, industrias, instalaciones o edificaciones deberán crear y mantener una faja de seguridad de quince (15) metros libre de residuos, matorral o brozas en los términos previstos en el artículo 24 del Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales (Decreto 247/ 2001, de 13 de noviembre).

*Este Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Torres (Jaén) se terminó de redactar finalizando el mes de abril de 2007.*

XXXXXXXXXX  
Licenciado en Ciencias Geológicas.

## **ANEJOS**

## ANEJO 1

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU: TITULO VII  
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

**Artículo 161. Definición**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren una o más de las siguientes situaciones:

- a) Tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Están sujetas a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Están sujetas a una protección especial en el Catálogo de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.
- d) Son merecedoras de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, por razón de los valores e intereses en ellas concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- e) Se considera necesario preservar su carácter rural, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Torres.
- f) Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características procede preservar.
- g) El mantenimiento de sus características se considera necesario para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, inundaciones

u otros riesgos naturales, que limitan usos y aprovechamientos.

- i) Deben mantener su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

**Artículo 162. División y delimitación del Suelo no Urbanizable**

En atención a los criterios de clasificación expuestos en el artículo anterior, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

**SNU-VP:** Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de Vías Pecuarias y lugares asociados. Esta protección se aplica a las Vías Pecuarias en todo su recorrido, excepto en los tramos que discurren por suelos urbanos y urbanizables.

**SNU-PN:** Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina. Declarado por Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. Incluye el espacio de la Red Natura 2000 ES6160007 Sierra Mágina, que incluye en este municipio los terrenos correspondientes al Parque Natural, también está designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

**SNU-VN:** Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos. Se incluyen los pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejos Serranos de interés ambiental y los de la Red Natura 2000. Incluye el espacio ES 6160009, Estribaciones de Sierra Mágina, propuesto como Zona de Especial Conservación, en aplicación de la "Directiva Hábitats" 92/43 CEE

**SNU-IN:** Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural. Se incluye en esta categoría algunas zonas de interés naturalístico cuya importancia dentro del ámbito municipal es indudable pero no están incluidas en los ámbitos anteriores.

**SNU-RU:** Suelo No Urbanizable de carácter rural

Las distintas categorías del Suelo No Urbanizable quedan delimitadas en la serie de planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales" a escala 1:10.000.



**Artículo 163. Régimen urbanístico**

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes, existentes en el suelo no urbanizable no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el Capítulo 2 del presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación de la superficie construida sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad que tuvieran en la fecha de la aprobación definitiva del P.G.O.U. y sin sobrepasar en conjunto el diez por ciento (10%) de ocupación de la parcela.

3. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, y para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística recogido en el artículo 185 de la LOUA, no se considerarán como fuera de ordenación aunque no se ajusten a las determinaciones del PGOU sobre parcela mínima, separación de linderos, altura, etc., y ello con independencia de la necesaria justificación de la vinculación de la vivienda a la explotación de los recursos primarios de la finca para aquellas construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la LOUA y del expediente de legalización que hubiere de tramitarse.

**Artículo 164. Segregaciones rústicas**

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas. Se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en el suelo no urbanizable de especial protección, a lo dispuesto sobre dimensiones mínimas de las parcelas en el Capítulo 4 del presente Título. En todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa en los términos del artículo 66.3 de la LOUA.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el punto anterior cuando tengan por objeto la implantación de edificaciones o instalaciones propias de las infraestructuras de servicio público, una vez aprobado el Proyecto de Actuación correspondiente. La superficie mínima de las parcelas resultantes será la establecida por la

normativa urbanística a efectos de construcciones o instalaciones.

**Artículo 165. Prohibición de parcelaciones urbanísticas**

1. En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, definidas en el artículo 14, siendo por tanto nulas de pleno derecho.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística en el suelo no urbanizable lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

3. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o por inducir a la formación de nuevos asentamientos.

**Artículo 166. Nuevos asentamientos**

A los efectos de lo dispuesto en el punto 6.a) del artículo 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se considera que se induce a la formación de un nuevo asentamiento cuando la edificación, construcción o instalación que se pretenda cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a) se conecte a una red municipal existente de suministro de agua o saneamiento.

b) exija la utilización de algún servicio urbanístico común con otras edificaciones tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

c) existan más de dos (2) edificaciones en suelo no urbanizable en el círculo con radio de cien (100) metros trazado desde el centro de la edificación prevista (condición no aplicable cuando se pretenda levantar construcciones definidas en el Capítulo 3 del presente Título con los códigos A6, A7 o A9), y

d) se sitúe a menos de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable.

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

### Artículo 167. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras

1. Las condiciones de protección de las carreteras son las establecidas por el organismo encargado de la carretera de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. En concreto, la zona de dominio público de las carreteras quedará fuera del ámbito de los futuros estudios urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiéndose grafiarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.

2. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación. En el ámbito del Parque Natural Sierra Mágina esta distancia mínima será de veinticinco (25) metros.

3. Las condiciones de protección de las redes de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, gas, etc. son las establecidas por las compañías de servicios responsables de cada red.

### Artículo 168. Protección de los cauces, riberas y márgenes

1. De acuerdo con los artículos 2 y 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces que constituyen el dominio público hidráulico están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Cualquier obra o actuación ubicada en las zonas de servidumbre o policía de un cauce público deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 15.1 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

3. En aplicación del artículo 98 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, para

cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se aplicarán las medidas de prevención ambiental establecidas en el Título II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales.

5. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

6. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

7. En los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

8. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

### Artículo 169. Protección de las aguas subterráneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

2. Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las

suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que afecte al alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, se exigirá que previamente haya sido autorizada por el organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Artículo 170. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos**

1. Cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, evitará la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que el agua resultante tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depuradas.

2. Las actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir proyecto ajustado a lo previsto en el artículo 246 del vigente R.D.P.H. (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril) para la concesión por la C.H.G. de autorizaciones de vertidos. En aplicación de los artículos 100 y 103 del Texto refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido, sin perjuicio de que por el tipo de actividad deba someterse a las medidas establecidas en el Título II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Artículo 171. Protección de la vegetación**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas los bosques de arbolado natural o de repoblación así como los bosquetes aislados situados en todo el suelo clasificado como No Urbanizable. También se incluyen los conjuntos de árboles que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizados en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales sea en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Estén integrados en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, o expresamente señaladas por la documentación de este Plan General por pertenecer a la Red Natura 2000 (Zonas LIC).

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En las masas arbóreas protegidas por estas Normas sólo está permitida las talas y labores de conservación.

#### **Artículo 172. Protección de la fauna**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

#### **Artículo 173. Protección del suelo**

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier movimiento de tierra en pendientes superiores a 15°, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su

corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y ello con independencia de lo dispuesto en la legislación forestal.

#### **Artículo 174. Protección del paisaje**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos de residuos RCD, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

#### **Artículo 175. Protección atmosférica**

1. La protección atmosférica debe entenderse referida, según el Capítulo I del Título III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tanto a las materias contaminantes existentes en la atmósfera, como a los ruidos y vibraciones presentes en el aire.

2. Para la concesión de licencia urbanística relativa a actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se estará a lo dispuesto en los artículos 10 y siguientes del Reglamento de la Calidad del Aire, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

#### **Artículo 176. Prevención de Incendios Forestales**

1. En aplicación del artículo 26 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, este Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes determinaciones:

a) La Zona de Influencia Forestal queda señalada en el plano T-3, de Clasificación de Suelo, a los efectos de la citada Ley.

b) Los titulares de viviendas, urbanizaciones, campamentos de turismo, instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen para reducir el peligro de incendio. En todo caso dichas construcciones mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, matorral u otros elementos que permitan la propagación del fuego.

2. Las Condiciones de Protección, así como las Condiciones de Uso y Edificación y las Condiciones Específicas para las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, que se detallan en los capítulos 2, 3 y 4 de este Título, recogen determinaciones básicas y parámetros de referencia que pueden emplearse para la redacción de los Planes de Prevención de Incendios, sin perjuicio de las determinaciones que establezca el órgano competente en materia forestal.

#### **Artículo 177. Prevención Ambiental**

1. Se entenderá por Prevención Ambiental el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción, instalaciones u obras públicas o privadas que se hallen comprendidas en los anexos I, II y III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o sobre aquellas otras instalaciones sometidas a la autorización ambiental integrada de acuerdo con la Ley estatal 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, a fin de evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudieran producir en el medio ambiente.

2. La prevención ambiental se articula a través de las siguientes medidas referidas a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Evaluación de Impacto Ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo I de la citada ley.

b) Informe Ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo II.

c) Calificación Ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo III.

3. No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación de las contempladas en los anexos I o II, si no son favorables, respectivamente, la Declaración de Impacto o el Informe Ambiental, emitidos por la Consejería de Medio Ambiente.

4. El cumplimiento del trámite de Calificación Ambiental constituye requisito indispensable para el otorgamiento de licencias municipales relativas a actuaciones sujetas al mismo, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

5. En ningún caso podrá otorgarse licencia municipal para el ejercicio de actividades o realización de obras que hayan sido calificadas desfavorablemente.

6. La obtención de autorización ambiental integrada, cuando sea necesaria para aquellas instalaciones recogidas en el anejo 1 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, precederá a la obtención de la licencia urbanística municipal.

#### **Artículo 178. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental**

1. Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental, en los términos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, son las contempladas en los anexos I, II y III de dicha Ley.

2. Las actividades sometidas a la Prevención Ambiental en materia de calidad del aire son las “actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera” recogidas en el Anexo I del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Las señaladas en aplicación de la Legislación Básica del Estado y como tal la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, que complementa la normativa aplicable y transpone el contenido de las directivas 97/11/CE y 85/337/CEE, relativas a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

#### **Artículo 179. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público.**

Con independencia de las condiciones específicas detalladas, en su caso, en los capítulos 3 y 4 de este Título, de acuerdo con el tipo de actividad y clase de suelo en que se implanten deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) Se justificará que no se produce limitación del campo visual ni ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos, en perspectivas de los núcleos de población o en entornos naturales con valores paisajísticos. Asimismo se justificará el respeto al medio natural.

b) Estarán vinculadas a la realización de una actividad empresarial.

c) Justificarán su viabilidad económico-financiera según criterios marcados por el Área de Desarrollo Local.

#### **Artículo 180. Legislación sectorial aplicable**

1. Los usos, actividades y aprovechamientos sobre suelo No Urbanizable que sean objeto de licencia urbanística, tendrán en cuenta las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, en razón de la materia.

2. Cuando la norma sectorial condicione expresamente la obtención de licencia al cumplimiento previo de sus determinaciones o a la autorización de planes o proyectos específicos, los actos de edificación o de construcción de infraestructuras o instalaciones sobre Suelo No Urbanizable no podrán obtener licencia hasta tanto no se hayan cumplido tales exigencias.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 181. Clases de usos**

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Al final de este título se recoge una tabla resumen del régimen de usos

**SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES****Artículo 182. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos**

1. Talas y labores de conservación. **A1.** Se entiende por tales las actuaciones previstas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.

2. Tala de transformación. **A2.** Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera. Requiere autorización sectorial de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Cercas o vallados. **A3.** Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. **A4.** En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.

5. Captaciones de agua. **A5.** Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Construcciones o instalaciones anejas a la explotación. **A6.** (Casetas agrarias) Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, o almacenes de material y maquinaria, cuadras y similares no destinadas a la producción o transformación comercial de productos.

7. Naves agrarias, almacenes y similares **A7.** (Naves agrarias) Se incluyen aquí las naves agrarias e instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Invernaderos. **A8.** Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares. **A9.** Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales, vinculados o no a la finca sobre la que se ubican

10. Piscifactorías. **A10.** Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. **A11.** Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación. **A12.** Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) que se desarrollen en una determinada explotación.

**Artículo 183. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros**

1. Extracción de arenas o áridos. **M1.** Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. **M2.** Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. **M3.** Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 metros o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

4. Extracciones mineras subterráneas. **M4.** Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anejas a la explotación. **M5.** Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de servicio. **M6.** Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que

han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de residuos mineros. **M7.** Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

#### **Artículo 184. Instalaciones y edificaciones industriales**

1. Almacenes de productos no primarios. **I1.** Comprende los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. **I2.** Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. **I3.** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios. **I4.** Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos industriales. **I5.** Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

#### **Artículo 185. Actuaciones de carácter turístico-recreativo**

1. Adecuaciones naturalistas. **T1.** Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como señalización, senderos y recorridos peatonales, etc..

2. Adecuaciones recreativas. **T2.** Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen las construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. **T3.** Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento y recreo al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. **T4.** Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. **T5.** Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Acampada temporal. **T6.** Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. **T7.** Los establecimientos regulados en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.

8. Instalaciones de restauración. **T8.** En general establecimientos o casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

9. Establecimientos hoteleros rurales. **T9.** Los definidos en el artículo 34 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de establecimientos hoteleros de Andalucía. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. **T10.** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

#### **Artículo 186. Construcciones y edificaciones públicas singulares**

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. A título no limitativo se incluyen dentro de esta categoría las edificaciones vinculadas a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural. Se distinguen, a efectos de su autorización, las edificaciones de titularidad pública (**P1**) de las que sean de titularidad privada (**P2**).

### **Artículo 187. Actuaciones de carácter infraestructural**

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. **C1.** De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.

2. Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. **C2.** De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. **C3.** Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. **C4.** Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. **C5.** Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, los generadores eólicos y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. **C6.** Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Obras de protección hidrológica. **C7.** Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a riesgos hidrológicos

(encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

8. Helipuertos y aeródromos. **C8.** Pistas con instalaciones y construcciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y aeronaves ligeras.

9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. **C9.** Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agropecuarios activos, tóxicos o vaporizables.

### **Artículo 188. Construcciones residenciales aisladas**

1. Vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria o similar. **V1.** Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. **V2.** Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda vinculada a la guardería de instalaciones en el medio rural. **V3.** Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

### **Artículo 189. Otras instalaciones**

1. Soportes de publicidad exterior. **S1.** Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. **S2.** Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.



## **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO**

### **Artículo 190. Edificaciones permitidas**

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias o similares.
- b) Las actividades extractivas.
- c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, podrán edificarse construcciones o instalaciones para:

- a) Las actividades turísticas y recreativas no residenciales, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.
- b) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.
- c) La vivienda familiar vinculada a las actividades expresadas en el punto 1 de este artículo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

4. A los efectos de lo establecido en esta Sección, también se entenderá como edificación la implantación de construcciones prefabricadas.

### **Artículo 191. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria**

Podrán instalarse en cualquier parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones: y las que específicamente se establecen para categoría de suelo no urbanizable:

1. Obras o instalaciones anejas a la explotación. **A6** (Casetas agrarias):

- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.
- b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela y en todo caso no será superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro (4) metros en una sola planta, no autorizándose sótano, semisótano, entreplanta ni planta bajo cubierta.
- d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca, tanto en su superficie como en su tipología e instalaciones.

2. Naves agrarias, almacenes y similares. **A7** (Naves agrarias)

- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.
- b) Su superficie no superará el 1% de la superficie de la parcela.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en una sola planta, no autorizándose sótano, semisótano, entreplanta ni planta bajo cubierta. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

3. Invernaderos o protección de los cultivos - **A8**:

- a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y dos (2) metros de los linderos con las fincas colindantes.
- b) Su superficie no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela
- c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

#### 4. Establos, granjas y criaderos de animales A9:

a) En ningún caso la ocupación superará el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales se destinen a la producción comercial de animales o sus productos o tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación al suelo urbano o urbanizable no será inferior a los quinientos (500) metros y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier vivienda situada en otra parcela de suelo no urbanizable.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en una sola planta, no autorizándose sótano, semisótano, entreplanta ni planta bajo cubierta. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

#### **Artículo 192. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas**

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 198 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado.

#### **Artículo 193. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras**

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras relacionadas en el artículo 187,4 la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus

dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.

2. Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

#### **Artículo 194. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo**

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos, así como aquellas instalaciones fijas permitidas por la legislación sectorial aplicable, se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la parcela no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) .

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero uno (0,01) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

6. Será de aplicación el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los Campamentos de Turismo.

#### **Artículo 195. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería.**

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se cumplirá el Decreto 20/2002, de turismo en el Medio Rural.

2. La actividad funcionará con un único contrato de suministro. No se permitirá la división horizontal del inmueble ni la enajenación o el arrendamiento de parte del mismo en ningún régimen jurídico.

3. Se prohíben las tipologías propias de la vivienda familiar o que los módulos puedan ser objeto de inscripción registral independiente.

4. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la parcela.

5. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida se destinará a espacios comunes. Al menos el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela no podrá ser objeto de actuaciones de urbanización o edificación.

6. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

8. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

#### **Artículo 196. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración**

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.

3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero uno (0,01) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y en ningún caso la ocupación superará el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela. Al menos el noventa por ciento (90%) de la

superficie de la parcela no podrá ser objeto de actuaciones de urbanización o edificación.

4. La altura máxima de coronación de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo los áticos y semisótanos.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

#### **Artículo 197. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.).**

1. En el ámbito del Parque Natural Sierra Mágina y del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos, SNU-VN, la parcela mínima será de diez (10) hectáreas; para el resto del suelo no urbanizable la parcela mínima necesaria será de tres (3) hectáreas.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.

3. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cuarenta (140) metros cuadrados, incluidos anejos y en su caso semisótano y espacio abuhardillado.

4. La altura máxima de cornisa de la edificación será de seis con cincuenta (6,5) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. El cuerpo edificado se englobará en el volumen teórico formado por la rasante natural del terreno y un plano paralelo a éste trazado a nueve (9) metros.

5. Cumplirán las condiciones generales señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para las viviendas con destino urbano.

6. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.

7. Para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

8. Contarán con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

### **Artículo 198. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial**

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable donde este uso es autorizado:

- a) Las que, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
- b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de tres (3) hectáreas para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cien (100) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.

8. Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

### **Artículo 199. Condiciones estéticas**

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

## **CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 200. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP**

1. Las vías pecuarias y lugares asociados son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su regulación general es la establecida en el Decreto 155/1998, de 21 de julio (BOJA nº 87). El suelo no urbanizable de especial protección por este motivo coincidirá con el correspondiente deslinde.

2. Los trazados de las vías pecuarias y lugares asociados que se recogen en los planos tienen carácter orientativo no prejuzgando en ningún momento su trazado y linderos, cuya definición es competencia exclusiva de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias y lugares asociados habrán de deslindarse para hacer coincidir sus dimensiones efectivas con las establecidas en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Torres" aprobado por Orden Ministerial de 27/06/1962 (BOE de 18/07/1962). Para ello el Viceconsejero de Medio Ambiente podrá acordar el inicio del procedimiento de oficio para el deslinde y su posterior amojonamiento.

4. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones

como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por la Consejería de Medio Ambiente. Cualquier actuación sobre ellas deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

5. Salvo en los tramos que discurren por suelo urbano consolidado, en tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia mínima entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados de las vías pecuarias será la anchura del dominio público legalmente establecida que, para cada vía, es la referida en la tabla siguiente:

Vías Pecuarias del término municipal de Torres y anchura mínima legalmente establecida

Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata (nº 1)	75,22 metros
Cordel del Zurrón (nº 2)	37,61 metros
Cordel de la Víbora (nº 3)	
Cordel de la Cuesta de Almoratín (nº 4)	
Cordel del Castellar (nº 5)	20,89 metros
Vereda de Jimena a Mancha Real (nº 6)	
Vereda de Bercho a Mojón Blanco (nº 7)	

**Artículo 201. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina. SNU-PN.**

Se incluye en esta clase de suelo el comprendido dentro del Parque Natural. La regulación de los usos, actividades y aprovechamientos que se dan en esta clase de suelo, y también las determinaciones que el planeamiento urbanístico debe recoger, vienen establecidas por los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión.

Las competencias y autorizaciones para los usos y actividades a desarrollar en este ámbito pertenecen a la Consejería de medio Ambiente. (Decreto 57/2004, de 17 de febrero, por el que se aprueban el PORN y PRUG del P.N. Sierra Mágina).

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

2. El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Mágina prevalecerá sobre el

planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes.

3. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, su protección y adecuación a la productividad sostenible, según las determinaciones de los P.O.R.N y P.R.U.G del Parque Natural Sierra Mágina.

4. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística, los siguientes:

- a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- b) Las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- c) Las obras de mantenimiento de edificaciones e instalaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7, A9 y A10, en las condiciones que fija el P.R.U.G.
- d) Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación de recursos vivos, clave A12, debidamente autorizado por el organismo competente.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1, T2 así como la acampada temporal, clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- f) Las instalaciones de restauración, clave T8, los establecimientos hoteleros rurales, clave T9 y los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente siempre que se sitúen en las zonas de regulación común "Zonas C" definidas en la ordenación y zonificación del Parque Natural Sierra Mágina.
- g) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia del Parque Natural y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- h) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente
- i) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el

mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4.

- j) La vivienda familiar ligada a la actividad agropecuaria, clave V1, en las condiciones que fija el P.R.U.G.

5. Los usos, actividades y aprovechamientos, regulados por la normativa ambiental vigente en este Parque Natural, y recogidos en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión, no están sujetos a licencia urbanística, pero sí a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: "Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves", son usos prohibidos en esta categoría de suelo.

7. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a diez (10) hectáreas.

#### **Artículo 202. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos. SNU-VN**

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:
- Las casetas agrarias, clave A6, en parcela mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados, las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de cien mil (100.000) metros cuadrados.
  - Las estabulaciones de ganado, clave A9, piscifactorías, clave A10 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
- b) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, claves T1 y T2
- d) Las construcciones y edificaciones de titularidad pública clave P1. Cumplirán las medidas

previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

- e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

- f) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, clave V1, en parcela de, como mínimo, diez (10) hectáreas.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2.
- b) Los desmontes aterrazamientos y rellenos, clave A4, y los invernaderos, clave A8.
- c) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I1, I2, I3, I4.
- e) Los parques rurales, clave T3, las instalaciones deportivas en medio rural T4, y los parques de atracciones, clave T5.
- f) Los campamentos de turismo, clave T7 y las instalaciones de restauración, clave T8.
- g) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10.
- h) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5.
- i) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
- j) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, claves M7, I5, y C9.
- k) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
- l) Las construcciones y edificaciones públicas singulares de titularidad privada, clave P2.
- m) La vivienda vinculada a la obra pública, clave V2, y la ligada a la guardería de complejos en el medio rural, clave V3.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las

que resulten parcelas con superficie superior a diez (10) hectáreas.

**Artículo 203. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural. SNU-IN**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:

- Las casetas agrarias, clave A6, en parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados, las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- Los invernaderos, clave A8, en parcela mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados y con una continuidad máxima de cincuenta (50) metros en cualquier dirección.
- Las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, clave A4, estabulaciones de ganado, clave A9, piscifactorías, clave A10 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

b) Los almacenes de productos asociados a las actividades agrarias o similares, clave I1.

c) Las industrias incompatibles en medio urbano, clave I2, y las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, clave I3. Deberán tramitarse mediante el correspondiente proyecto de actuación y cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

d) Las instalaciones deportivas en medio rural, clave T4, los campamentos de turismo, clave T7, mediante proyecto de actuación y cumplimiento de las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

e) Las instalaciones de restauración, clave T8, necesitarán para su autorización tramitarse como actuación de Interés Público.

f) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, en parcela mínima de cien mil (100.000) metros cuadrados, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente proyecto de actuación.

g) Las construcciones y edificaciones públicas de titularidad privada, clave P2, mediante el correspondiente proyecto de actuación. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

h) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5, mediante el correspondiente proyecto de actuación en su caso.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

j) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2.

b) Las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.

c) Los parques de atracciones, clave T5.

d) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.

e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, claves M7, I5, y C9.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.

g) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las

que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

**Artículo 204. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-RU)**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.
2. Se consideran usos compatibles, además de los relacionados con la actividad agropecuaria, todos aquellos previstos en estas Normas, cuya implantación puede hacerse en este tipo de suelo de acuerdo con la regulación y condiciones que se establecen en Capítulo 3 del presente Título. Además, determinados usos deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía. Tal es el caso de la instalación de vertederos de residuos e instalaciones anejas u otros listados en los Anejos I y II de la citada Ley.

**Artículo 205. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable**

(ver páginas siguientes)



Categoría de suelo no urbanizable	<b>PN</b>	<b>VN</b>	<b>IN</b>	<b>RU</b>
<b>Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos</b>				
Tala de conservación. <b>A1.</b>	SI	SI	SI	SI
Tala de transformación. <b>A2.</b>	NO	NO	NO	SI
Cercas o vallados de carácter cinegético. <b>A3</b>	Autoriz.			SI
Desmontes, aterramientos, rellenos. <b>A4</b>	NO	NO		SI
Captaciones de agua. <b>A5</b>	Autoriz.			SI
Obras o instalaciones anejas a la explotación. <b>A6</b> (casetas agrarias)	Autorizable. Condicionado a 1 Ha en seco o regadío y 0,5 Ha en huerta.	Condicionado a 1 Ha	Condicionado a 1 Ha	SI
Naves agrarias, almacenes y similares <b>A7</b>	Autorizable. Condicionado a 10 Ha en Forestal y 2 Ha en resto..	Condicionado a 10 Ha	Condicionado a 3 Ha	SI
Invernaderos. <b>A8</b>	NO	NO	Condicionado a 2 Ha	SI
Establos, granjas avícolas y similares. <b>A9</b>	Autorizable Condicionado a 1,5 Ha en pecuario int. y 1 Ha en Pec ext..	Condicionado a 10 Ha	Condicionado a 3 Ha	SI
Piscifactorías. <b>A10</b>	Autoriz.			SI
Infraestructuras de servicio a la explotación. <b>A11</b>	Autoriz.			SI
Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación. <b>A12</b>	Autoriz.			SI
<b>Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros</b>				
Extracción de arenas o áridos. <b>M1</b>	NO	NO	NO	SI
Salinas. <b>M2</b>	NO	NO	NO	SI
Extracciones mineras a cielo abierto. <b>M3.</b>	NO	NO	NO	SI
Extracciones mineras subterráneas. <b>M4.</b>	NO	NO	NO	SI
Instalaciones anejas a la explotación. <b>M5.</b>	NO	NO	NO	SI
Infraestructuras de servicio. <b>M6.</b>	NO	NO	NO	SI
Vertidos de residuos mineros. <b>M7.</b>	NO	NO	NO	SI
Categoría de suelo no urbanizable	<b>PN</b>	<b>VN</b>	<b>IN</b>	<b>RU</b>

Construcciones y edificaciones industriales				
Almacenes de productos no primarios. <b>I1</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Industrias incompatibles en el medio urbano. <b>I2</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. <b>I3</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Infraestructura de servicios. <b>I4</b>	NO	NO	NO	P.A.
Vertidos de residuos industriales. <b>I5</b>	NO	NO	NO	P.A.
Actuaciones de carácter turístico-recreativo				
Adecuaciones naturalistas. <b>T1</b>	Autoriz.	SI	SI	SI
Adecuaciones recreativas. <b>T2</b>	Autoriz.	SI	SI	SI
Parques rurales. <b>T3</b>	NO	NO	SI	SI
Instalaciones deportivas en el medio rural. <b>T4</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Parques de atracciones. <b>T5</b>	NO	NO	NO	P.A.
Acampada temporal. <b>T6</b>	Autoriz.	SI	SI	SI
Campamento de turismo. <b>T7</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones de restauración. <b>T8</b>	Autorizable. C Condicionado a 1 Ha y P.A.	NO	P.A.	P.A.
Establecimientos hoteleros rurales. <b>T9</b>	Autorizable. C Condicionado a 1 Ha y P.A.	NO	Condicionado a 1 Ha P.A.	P.A.
Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. <b>T10</b>	Autorizable. C Condicionado a 1 Ha y P.A.	NO	Condicionado a 1 Ha P.A.	P.A.
Construcciones y edificaciones públicas singulares				
de titularidad pública <b>P1</b>	Autorizable.	SI	SI	SI
de titularidad privada. <b>P2</b>	NO	NO	P.A.	P.A.
Categoría de suelo no urbanizable	<b>PN</b>	<b>VN</b>	<b>IN</b>	<b>RU</b>
Actuaciones de carácter infraestructural				

Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. <b>C1</b>	Autorizable.	SI	SI	SI
Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. <b>C2</b>	Autorizable.	SI	SI	SI
Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. <b>C3</b>	NO	P.A.	P.A.	P.A.
Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicación. <b>C4</b>	Autorizable y P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalación o construcción de infraestructura energética. <b>C5</b>	Autorizable.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. <b>C6</b>	Autorizable.	SI	SI	SI
Obras de protección hidrológica. <b>C7</b>	Autorizable	SI	SI	SI
Helipuertos y aeródromos. <b>C8</b>	NO	NO	NO	P.A.
Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. <b>C9</b>	NO	NO	NO	P.A.
<b>Construcciones residenciales aisladas</b>				
Vivienda familiar vinculada a explotación de recursos primarios. <b>V1</b>	Autorizable. Condicionado a 25 Ha en Forestal; 5 Ha en agrícola secano y regadío; 1,5 Ha en huerta.	Condicionado a 10 Ha	Condicionado a 5 Ha en agrícola secano y regadío; 1,5 Ha en huerta	Condicionado 3 Ha en agrícola secano y regadío; 1,5 Ha en huerta
Vivienda vinculada a obra pública o infraestructura territorial. <b>V2.</b>	NO	NO	Cond. 3 Ha	Condicionado. 3 Ha
Vivienda guardería de complejos en el medio rural. <b>V3</b>	NO	NO	Cond. 3 Ha	Condicionado. 3 Ha
<b>Otras instalaciones</b>				
Soportes de publicidad exterior. <b>S1</b>	NO	NO	NO	P.A.
Imágenes y símbolos. <b>S2</b>	NO	NO	NO	P.A.

**NO:** Uso NO permitido en esta clase de suelo.

**PA:** Será necesario la redacción de un Proyecto de Actuación o Plan Especial en los términos que fija la L.O.U.A.

**Autorizable.:** Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra Mágina, en los términos que fijan sus planes y normativa.

**Autorizable . C:** Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra Mágina y que se sitúe en las "Zonas C" (de regulación común) definidas en la zonificación del Parque Natural.

**Cond.:** Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado.

## ANEJO 2

Referencias a las determinaciones de planificación generadas por el Parque Natural de Sierra Mágina (recogidas en el Documento de Información urbanística del PGOU de Torres de 2006)

### 1.2. PLANES DEL PARQUE NATURAL DE SIERRA MÁGINA

El Parque Natural de Sierra Mágina fue declarado espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. El hecho de que el 43% del territorio municipal esté incluido en el ámbito del Parque da idea de la trascendencia que los distintos instrumentos de planificación territorial que regulan los usos y actividades que pueden desarrollarse en él tienen para el establecimiento del régimen urbanístico del suelo del término municipal.

Como consecuencia de la declaración del Parque Natural se redactaron y aprobaron por Decreto 63/1994, de 15 de marzo, los preceptivos Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión. Finalizado el periodo de vigencia de ambos Planes se aprobó una nueva redacción de ambos por Decreto 57/2004, de 17 de febrero cuyas determinaciones deben recogerse en el POGU.

#### 1.2.1. Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Mágina

El Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural "Sierra Mágina" 2001-2006, fue redactado por la Consejería de Medio Ambiente con el objetivo de *"mejorar el nivel y la calidad de vida de la población del ámbito de influencia del Parque Natural, de forma compatible con la conservación ambiental y considerando el espacio natural protegido como un activo importante de desarrollo económico local"*.

Contiene en primer lugar un análisis/diagnóstico de los aspectos mas relevantes (características medioambientales, socioeconómicas, infraestructurales, institucionales, ...) que presentaba en el año 1998 el entorno territorial en el que se inscribe el ámbito delimitado como Parque Natural. Esta información, por su antigüedad, no presenta un interés especial a los efectos de la redacción del PGOU.

En segundo lugar describe la metodología de su redacción (Enfoque del Marco Lógico, talleres de participación, elaboración de matriz DAFO) y define las líneas básicas de actuación o programas en torno a las que estructurar las medidas a proponer y que son:

- la diversificación de la estructura productiva local
- la conservación del medio natural
- la formación del capital humano para el desarrollo sostenible
- la dotación de infraestructuras básicas para el impulso del desarrollo local, y
- el fortalecimiento de las instituciones de apoyo a la producción local.

De las 150 medidas que el Plan propone desarrollar, agrupadas en los cinco programas indicados, solo un número muy reducido de ellas tienen las características adecuadas para ser contempladas específicamente en un instrumento de planeamiento urbanístico como es el PGOU. Además, el hecho de que su programación no implica una valoración de los costes de implementación ni unos compromisos por parte de los organismos responsables (prácticamente la totalidad de las Consejerías de la Junta de Andalucía, el IFA, la EPSA, la Diputación Provincial y los Ayuntamientos del área) se ha traducido en que, en el momento actual, fecha horizonte del Plan, no se hayan alcanzado todas las previsiones del Plan.

En cualquier caso, los criterios generales que sustentan el Plan en cuanto a la necesidad de conseguir un desarrollo sostenible en el área de influencia del Parque Natural Sierra Mágina, y específicamente en el municipio de Torres, deben ser tenidos en cuenta en la redacción del PGOU de este municipio.

### 1.2.2. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del P.N. de Sierra Mágina

A los efectos de la planificación territorial el PORN del Parque Natural de Sierra Mágina es un documento fundamental, ya que su relación con el Planeamiento Urbanístico es complementaria en sus funciones y obligatoria por la legislación, en determinados ámbitos del territorio municipal.

El PORN mantiene un contenido típico, organizado en siete capítulos, acorde con lo establecido en la Ley 4/1999, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

Tras la **Introducción** que constituye el capítulo 1, en su capítulo 2 hace una **Caracterización y diagnóstico del territorio** de Sierra Mágina, poniendo énfasis en las variables ambientales de interés naturalístico y otros aspectos del medio socioeconómico. Se analizan los usos del suelo y las potencialidades turísticas e industriales del ámbito; también tiene en cuenta los instrumentos de planificación sectorial o territorial que actúan en este espacio, incluyendo el Planeamiento Urbanístico.

Dentro de los **Objetivos** que establece el PORN en su capítulo 3 hay algunos que son coincidentes con los que debe proponer el Plan General de Ordenación Urbanística, como la generación de condiciones socioeconómicas que permitan el mantenimiento de la población, de los núcleos rurales y del mantenimiento y explotación sostenible de recursos que sustentan y caracterizan el municipio. Otros objetivos comunes hacen referencia a la protección del patrimonio público, cultural y edificado, al realce estético y paisajístico, a la rehabilitación y puesta en valor de la arquitectura vernácula y a la mejora de las infraestructuras territoriales.

Esto se traduce, en el capítulo 4, en una **Propuesta de ordenación y zonificación** (con representación cartográfica) donde se exponen criterios en relación con el régimen del suelo y ordenación urbana, señalando las prescripciones que necesariamente contendrán las figuras de planeamiento urbanístico que redacten los municipios del ámbito del Parque Natural Sierra Mágina. En este sentido, las determinaciones más destacables son las que se recogen en sus apartados 4.1.7 y 4.1.8 que se reproducen a continuación:

#### "4.1.7. RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

1. *El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:*

- *La zonificación establecida en el presente Plan.*
- *Los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería de Medio Ambiente en orden a garantizar su conservación.*
- *Las vías pecuarias recogidas en el apartado 2.2.10. del presente Plan.*
- *Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.*

*En este sentido, la Consejería de Medio Ambiente facilitará a los Ayuntamientos la información que se encuentre disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía.*

2. Los planeamientos urbanísticos deberán definir características edificatorias, fundamentalmente en lo que se refiere al concepto de arquitectura tradicional según las peculiaridades de la zona, con el fin de conservar la arquitectura popular en las edificaciones en suelo no urbanizable.
3. En las declaraciones de interés público la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permitan la construcción en suelo no urbanizable.
4. La demanda de suelo para las construcciones destinadas a usos distintos de los establecidos en la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para Suelo No Urbanizable, se resolverá preferentemente en el Parque Natural en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definidos como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.
5. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejen, siempre que no exista suelo que reúna las mismas condiciones situado fuera del perímetro del Parque Natural.
6. La Consejería de Medio Ambiente colaborará con la Consejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Locales para garantizar la correcta aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 4.1.8. CONSTRUCCIÓN, MEJORA, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES

Como criterios básicos para la ordenación de la actividad edificadora en el Parque Natural se consideran los siguientes:

- a) Adecuar el desarrollo de la edificación en suelo no urbanizable a las necesidades reales existentes, controlando la proliferación indebida de edificaciones en dicho tipo de suelo.
- b) Minimizar la incidencia de las edificaciones sobre la calidad ambiental del entorno.
- c) Priorizar la rehabilitación de las edificaciones ya existentes, frente a las de nueva construcción, respetándose en cualquier caso la arquitectura tradicional.
- d) Fomentar la recuperación de construcciones con valor histórico y patrimonial".

El capítulo 5 constituye la **Normativa** del PORN que se refiere sobre todo al Régimen de Protección y a la regulación de usos y actividades propias del medio natural, pero incluye también prescripciones relativas a las edificaciones en el ámbito del Parque Natural. En este sentido, las determinaciones más destacables son las que se recogen en su apartado 5.3.8 de Normas Generales:

#### "5.3.8. CONSTRUCCIÓN, MEJORA, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES

1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el ámbito del Parque Natural se realizará conforme a la normativa vigente y a las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.
2. A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva y Zonas de Regulación Especial establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
3. Los planeamientos urbanísticos deberán establecer:
  - a) Las parcelas mínimas para las edificaciones en Suelo No Urbanizable. Para ello se tendrá en cuenta que dichas edificaciones han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad

*agraria, por lo que la parcela mínima deberá ser superior a la superficie mínima de explotación necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación.*

*b) Las distancias mínimas a otras edificaciones, linderos, suelo urbano y cauces de agua, con la finalidad de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.*

*4. De conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el ámbito del Parque Natural se entenderán por construcciones o instalaciones adecuadas y ordinarias para la utilización y explotación agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas o análoga a que estén adscritos los terrenos, las instalaciones o dependencias que a continuación se desarrollan:*

*a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.*

*b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras, así como las destinadas al manejo de la fauna cinegética.*

*c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.*

*5. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de interés público las relacionadas con la gestión del Parque Natural y el desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquéllas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales.*

*6. La vivienda familiar vinculada a la explotación de los recursos agrarios de una finca será la destinada a la residencia del titular de la explotación, o al personal laboral vinculado a la misma.*

*7. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente:*

*a) Los cambios de usos para edificaciones y viviendas cuyo objetivo sea su adecuación o transformación para actividades de turismo en el medio rural.*

*b) La construcción y rehabilitación de edificaciones.*

*c) Las obras de mejora y mantenimiento de edificaciones cuando supongan un aumento del volumen edificado o una alteración de las características edificatorias externas.*

*8. Queda prohibido en el ámbito del Parque Natural:*

*a) La construcción de nuevas edificaciones para la implantación de usos industriales excepto cuando se trate de pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúa el edificio.*

*b) La colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y "containers"*

Por último, en el capítulo 6 se detallan los **Criterios de aplicación** para el desarrollo de las propuestas del plan y en el capítulo 7 los **Indicadores** a emplear para conocer el alcance y grado de consecución de los objetivos enunciados.

### **1.2.3. Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Mágina**

El P.R.U.G. es una figura de planificación complementaria al P.O.R.N. cuya virtud se basa en el carácter dinámico y flexible de sus propuestas, normativa y acciones. Este plan tiene una

formulación temporal de unos pocos años de vigencia, lo que permite adaptar la gestión del Parque Natural a las condiciones que en cada momento presenten las circunstancias ambientales, el grado de cumplimiento de los fines perseguidos o las nuevas situaciones socioeconómicas de los municipios del Parque Natural.

Los objetivos del PRUG son más definidos que en el caso del P.O.R.N. y se refieren a programas e incluso acciones concretas sobre determinadas variables del medio natural (protección de un determinado endemismo, etc.) o sobre prácticas forestales, pecuarias, ganaderas, recreativas, etc., sin olvidar programas de educación ambiental.

Para todos estos objetivos el PRUG fija unos criterios de gestión que detalla en función del tipo de uso a regular, la actividad a desarrollar y los aprovechamientos compatibles con la protección del recurso natural.

La articulación práctica de estos criterios se efectúa mediante la Normativa de uso y gestión que fija la práctica de autorizaciones, vigilancia y policía, así como el cumplimiento de los programas y acciones propuestas.

A los efectos urbanísticos y edificatorios, el P.R.U.G. hace referencia expresa a la construcción y rehabilitación de edificaciones para la que establece la siguiente normativa:

#### **"4.2.9. EDIFICACIONES**

##### *1. Construcción mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones*

*a) En las nuevas construcciones así como en las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, se tendrá en cuenta:*

- Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta*
- Que se adopten las características constructivas necesarias para conseguir la máxima integración paisajística debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.*
- Que se garantice la integración ambiental en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.*
- Que se contemplen el tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.*

*b) El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación al menos desde los tres años anteriores a la fecha de la solicitud. Igualmente, deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación*

*c) A efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:*

- Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a la declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir.*
- Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación*



d) *Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.*

e) *Las obras de mejora y mantenimiento así como las de rehabilitación en ningún caso podrán suponer:*

- *aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto*
- *Alteración de las características edificatorias externas.*

## 2. Construcciones vinculadas a las obras públicas

a) *Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las mismas, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.*

b) *Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.*

## 3. Características constructivas

a) *Las edificaciones de nueva planta o rehabilitaciones que se autoricen deberán ajustarse a las características constructivas tradicionales de la zona y en particular a las siguientes medidas:*

- *Altura máxima: 2 plantas o 6.5 metros.*
- *Fachada acabada en estuco o enfoscado en color blanco.*
- *Carpintería en madera o acabados similares.*
- *Cubierta de teja curva o árabe en colores terrizos.*
- *Exterior: fachadas con elementos decorativos sobrios, limitados a la distribución de los propios huecos y el dintelado de los mismos.*

b) *Al tratarse de edificaciones aisladas, todos los parámetros exteriores resolverán sus acabados a modo de fachada. No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales.*

c) *Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.*

d) *Las construcciones agrarias no deberán superar una relación de longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las cubiertas, así como en la alineación de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación.*

e) *El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración”*

### ANEJO 3

Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Torres,  
por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, del 7 de abril de 2009

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL CORRESPONDIENTE AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE TORRES (JAÉN). (EXPEDIENTE Nº 31/2006).**

---

**1. OBJETO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

La *Ley 7/1994, de 18 de mayo*, de Protección Ambiental, establece en su artículo 11 la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se hallen comprendidas en el Anexo I de la citada Ley.

Dado que el **Plan General de Ordenación Urbanística** se encuentra incluido en el punto 20 del Anexo I de la citada Ley (Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones) y Anexo del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre*, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se formula la siguiente Declaración de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la *Ley 7/1994* y artículo 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Este Reglamento establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aplicable a los planes urbanísticos y sus modificaciones, desarrollando a nivel reglamentario lo establecido en la Sección 2ª del Título II de la *Ley 7/1994, de 18 de mayo*, de Protección Ambiental. La Declaración de Impacto Ambiental se realiza con posterioridad a la aprobación provisional de la figura de planeamiento urbanístico y en ella se determina, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no del planeamiento propuesto, los condicionantes ambientales que deberán considerarse en su posterior ejecución y las condiciones y singularidades que han de observarse respecto a los procedimientos de prevención ambiental de las actuaciones integradas en el planeamiento que se encuentran incluidas en los Anexos de la *Ley 7/1994* de Protección Ambiental.

**2. TRAMITACIÓN**

El expediente se inicia con fecha 16/05/2006, con la remisión por parte del Ayuntamiento de Torres, a esta Delegación Provincial, del documento de Avance del PGOU,

Con fecha 07/07/2006 se llevan a cabo las consultas previas a distintos organismos.

Con fecha 06/08/2007 se remite por el Ayuntamiento de Torres certificado de aprobación inicial por el Pleno con fecha 16/07/2007, Estudio de Impacto Ambiental y documento de planeamiento. Con fecha 19/09/2007 se remite por el Ayuntamiento certificado de 18/09/2007 sobre el resultado de información pública, en el que se indica que durante el plazo de un mes de exposición pública en BOP nº 179 de 04/08/2007 se han producido 16 alegaciones, dos de las cuales tienen carácter ambiental. En el **Anexo I** se contestan dichas alegaciones.

Con fecha 01/10/2007 se solicita documentación complementaria. Con fecha 08/10/2008 se realizan consultas a distintos organismos. Con fecha 10/10/2007 y 06/11/2007 se

recibe parte de la documentación solicitada. Con fecha 24/01/2008 se solicita el resto de la documentación requerida. Con fecha 13/03/2008 se recibe Estudio Hidrológico e Hidráulico y el resto de la documentación necesaria para completar el expediente. Con fecha 04/06/2008 se detectan deficiencias que es necesario subsanar por parte del Ayuntamiento, el cual lo hace el 16/07/2008.

Con fecha 02/09/2008 se emite Declaración Previa con carácter viable, con la excepción de determinadas actuaciones consideradas inviables, la cual se remite al Ayuntamiento con fecha 12/09/2008.

El 10/12/2008 se realiza la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, la cual se remite a esta Delegación Provincial que la recibe el 12/12/2008. Con fecha 08/01/2009 se solicita que se subsanen deficiencias del documento de planeamiento. Con fecha 31/03/2009 se subsanan las deficiencias detectadas.

En el expediente consta **Informe de Incidencia Territorial**, que concluye que el modelo urbanístico es coherente con sus objetivos y con los diferentes Planes Sectoriales y Modelo Territorial del POT, quedando bien justificado el crecimiento demográfico y ocupación del suelo de acuerdo con la Norma 45.4 del mismo, previendo las correspondientes infraestructuras y equipamientos que le acompañen.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Torres, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 06/07/1995.

En el **Anexo II** se describen las características básicas del Plan General. En el **Anexo III** se recogen las consideraciones más destacadas sobre el Estudio de Impacto Ambiental.

En consecuencia, y una vez analizada la documentación aportada y los informes recibidos, así como analizados los valores ambientales del ámbito de actuación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Jaén, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/1994, de 18 de mayo*, de Protección Ambiental y *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre*, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, formula, a los solos efectos ambientales la siguiente:

## DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

### 3. CONDICIONADOS

Revisado el documento de Aprobación Provisional y los informes recibidos, se exponen en este punto las condiciones ambientales a las que queda sujeto el documento relativo al *Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Torres (Jaén)*.

#### **Determinaciones inviables del documento de aprobación inicial**

En la Declaración Previa se determinaban como inviables una serie de actuaciones, las cuales han sido tenidas en cuenta en el documento de aprobación provisional, por lo tanto:

- El ámbito UE7 “Las Zorreras”, se **desclasifica** como urbano por desistimiento del Ayuntamiento al situarse en su totalidad dentro del Parque Natural de Sierra Mágina.
- El Sector de **suelo urbano consolidado** situado al Noroeste del casco urbano en el camino al cementerio, se **desclasifica** por situarse dentro de los límites del Parque Natural.
- El **Centro de Alto Rendimiento Deportivo** y **Centro para la Intermediación y Resolución de Conflictos Internacionales** (Ambos propuestos en Memoria del PGOU como equipamientos comunitarios sin especificar su ubicación en el municipio) **NO** podrán ubicarse **dentro de los límites del Parque Natural de Sierra Mágina**.
- Las zonas **SG-ZV-1** y **SG-ZV-2** informan **favorablemente** con los condicionantes impuestos en el artículo 119 “Condiciones de parques y jardines” de las Normas Urbanísticas. Más concretamente en el SG-ZV-2, que ha cambiado su ubicación respecto del documento de aprobación inicial, por lo tanto ante la nueva localización se establece el siguiente condicionante:

“Para el desarrollo de este sector será necesaria la realización de un **Plan de Integración Ambiental**, en el que se prevean los impactos que se producirán en las fases de ejecución y funcionamiento, y se propongan las medidas oportunas. Dicho proyecto deberá remitido a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente con la suficiente antelación para su evaluación, con carácter previo al inicio de las obras. En dicho estudio, se deberán analizar, entre otros:

- Cambios en la geomorfología y topografía (tratamiento de perfiles, alteraciones en el lecho del cauce, infraestructuras necesarias, materiales a utilizar, pendientes de los taludes,...).
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación y gestión de distintos tipos de residuos y desechos .
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Proyecto de jardinería y restauración de taludes (especies, marco de plantación, ..).

Dicho estudio se acompañará de la cartografía necesaria a escala de detalle suficiente al menos 1:500.”

### 3.1. Medidas de carácter general

- 3.1.1.El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
- 3.1.2.El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del

Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro, regulación de los principales aspectos relacionados con la movilidad y accesibilidad tanto en el núcleo como en los nuevos desarrollos planteados,...).

- 3.1.3. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en esta Declaración con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.
- 3.1.4. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.
- 3.1.5. 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 (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).
- 3.1.6. De acuerdo con el artículo 32 del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre*, (vigente de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*), el Estudio de Impacto Ambiental es documento integrante del Plan General no el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental. De la Memoria se corregirá la referencia al Estudio de Impacto Ambiental como documento complementario.
- 3.1.7. De acuerdo con lo informado por la Delegación de Salud, las actuaciones urbanísticas no consolidadas a realizar junto al cementerio deberán atenerse al artículo 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por *Decreto 95/2001, de 3 de abril*, (BOJA nº 50 de 3 de mayo), donde se especifica que las diferentes figuras de planeamiento deberán ajustarse en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas sobre emplazamiento de cementerios previsto en dicho Reglamento. Por todo lo anterior, en las actuaciones urbanísticas a realizar alrededor del cementerio se deberán establecer una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada. A partir de esta primera zona se establecerá una segunda de 200 metros de anchura mínima, que no podrá destinarse a uso residencial.

3.2. Sistema Hidrológico

*Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.*

3.2.1. En materia de inundaciones el Plan General de Ordenación Urbanística de Torres, debe recoger lo que a este respecto determina la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el *Decreto 189/2002, de 2 de julio*, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

3.2.2. Según lo dispuesto en el Anexo IV del citado *Decreto 189/2002, de 2 de julio*, Torres tiene una zona incluida en el inventario de puntos de riesgo de inundación.

Núcleo	Zona	Nivel de riesgo
Torres	Barranco San Gil	D

3.2.3. En cualquier caso, el PGOU debe acreditar la no inundabilidad de los terrenos clasificados como urbanizables.

3.2.4. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Así pues, todos estos terrenos deben ser calificados como no urbanizables de especial protección.

3.2.5. Si por el presente PGOU, o modificaciones del mismo, algún cauce es o pasa a ser cauce urbano o existen zonas de riesgo de avenidas o inundaciones debe atenderse al *D.189/2002* y en particular a lo establecido en el **Artículo 14. Ordenación de terrenos inundables.**

3.2.6. En cumplimiento del artículo 19 del PCAI, será requisito previo, necesario para la obtención de la licencia urbanística, respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como **inundables**, tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos, hasta la cuantía de los límites del aseguramiento obligatorio.

**Embovedados**

3.2.7. Respecto a la canalización o embovedado de las aguas de dominio público hidráulico se transcriben algunos artículos del RDL de la Ley de Aguas y del *Decreto 189/2002* sobre el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

*Debe invertirse la tendencia, de larga tradición, de que lo urbano aprisione al río, para convertirla en que la ciudad se abra al río, protegiéndose frente a sus crecidas, pero recuperando, en lo posible, su cauce de avenidas extraordinarias y llanuras de inundación para usos compatibles con sus funciones ecológicas y de desagüe.*

Preámbulo. Justificación del Plan. Entre los objetivos del mismo se encuentra:

*Planificar y proyectar las obras de forma que se limite su impacto ambiental en los tramos rurales y se consiga su integración urbanística en las ciudades*

- 3.2.8. Luego, según estos artículos la compatibilidad de los arroyos con la ordenación del territorio no se entiende como la canalización de los mismos, sino como su integración de forma natural en el casco urbano.

***Disponibilidad de recursos hídricos***

- 3.2.9. Se aconseja redactar una ordenanza reguladora del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro, y realizar un estricto régimen sancionador.
- 3.2.10. Si la Administración competente lo considera necesario, se podrá fijar una red de control frente a las alteraciones no deseadas de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, en cursos de agua, pozos, sondeos y manantiales. Dicha red será muestreada con la periodicidad que se estime procedente. El análisis de las muestras deberá contemplar iones mayoritarios, metales pesados y las determinaciones relacionadas con fertilizantes y productos fitosanitarios.
- 3.2.11. Cuando la fuente de suministro de aguas proceda de la reutilización de aguas residuales tratadas, se indicará la procedencia de suministro, régimen de disponibilidad, punto de intercambio y traza de la traída de aguas.
- 3.2.12. 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.

***Infraestructuras del ciclo del agua: abastecimiento***

- 3.2.13. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.
- 3.2.14. Las diferentes redes e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- 3.2.15. 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 un 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.
- 3.2.16. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- 3.2.17. Se aconseja fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.
- 3.2.18. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.



***Infraestructuras del ciclo del agua: saneamiento y depuración***

- 3.2.19. 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.
- 3.2.20. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.
- 3.2.21. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.
- 3.2.22. Se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- 3.2.23. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable y las viviendas agrarias aisladas deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de los vertidos.
- 3.2.24. En los polígonos para la instalación de industrias se definirá el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 200/60/CE marco de aguas.
- 3.2.25. Los núcleos secundarios de población y las zonas destinadas a actividades logísticas e industriales no conectados a los sistemas generales de depuración deberán contar con sistemas de depuración de vertidos.
- 3.2.26. En el polígono industrial se definirán el tipo de industrias que se permitirán, la carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias de la *Directiva 2000/60/CE* marco de aguas.

***Financiación de estudios e infraestructuras***

- 3.2.27. Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar **valoradas económicamente** a precios de mercado y deberá establecerse su **plazo de ejecución**. Se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución con indicación expresa de la parte que pudiera ser imputada a la Junta de Andalucía.
- 3.2.28. El Plan deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

**3.3. En relación con el desarrollo y ejecución del PGOU (Título II)**

3.3.1. Respecto al artículo 12.4, además, de que el desarrollo del planeamiento deberá adaptarse tanto al *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*, se añadirá “o cualquier otro que lo sustituya”.

3.3.2. En el articulado se establecerá que las siguientes actuaciones, como mínimo, estarán sujetas a licencia urbanística 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 el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
  - Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y 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 servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
  - Adecuaciones naturalistas o recreativas
- b) Actuaciones provisionales:
- Vallados de obras y solares.
  - Apertura de zanjas y calas.
  - Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
  - Sondeo de terrenos.
  - Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

3.3.3. En la Sección 3 proyectos de urbanización y edificación, ya sea en el artículo 19 o cualquier otro que se considere, se incluirá, en lo que respecta a las obras de demolición lo siguiente:

- 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.
- 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.
- 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,...). 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.
- En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar 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.
- Además, se estará a lo dispuesto por el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

3.3.4. El artículo 29 deberá hacer referencia a la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en sustitución de la *Ley 7/1994*. Asimismo tendrá en cuenta la disposición derogatoria de la misma. También se tendrá en cuenta el *Real Decreto 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.

3.3.5. En relación con el articulado relativo a licencias se incluirán los siguientes apartados:

3.3.5.1. Es obligatoria la obtención de **Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente** cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos dentro de la Red Natura 2000 (Parque Natural y LIC) – Suelo No Urbanizable de Especial Protección categorías PN y VN - y zonas forestales. Se debe arbitrar un procedimiento de tramitación conjunta entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente para evitar contradicciones entre las resoluciones de ambas Administraciones.

- 3.3.5.2. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
- 3.3.5.3. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
- 3.3.5.4. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.
- 3.3.5.5. En todo caso, lo antedicho tendrá en cuenta lo establecido por el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- 3.3.5.6. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

**3.4. En relación con las áreas de sensibilidad acústica.**

- 3.4.1. La clasificación de las áreas de sensibilidad acústica debe incluirse en el articulado del documento de normas urbanísticas.
- 3.4.2. El plano de las áreas de sensibilidad acústica se incluirá entre los planos de ordenación del PGOU.

**3.5. En relación con el Régimen del Suelo Urbano (Título IV).**

- 3.5.1. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.
- 3.5.2. Los polígonos industriales que se encontraran en funcionamiento a la entrada en vigor de la Ley GICA (20 de enero de 2008) deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio conforme a lo dispuesto en el artículo 103 de la citada Ley, **antes de la finalización del año 2010**. Por ello en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero deberá contemplarlo.

***Suelo Urbano Consolidado y Unidades de Ejecución***

- 3.5.3. La ordenación del suelo propuesta en la aprobación inicial del P.G.O.U. contempla la ampliación del suelo urbano sobre lo que se denomina en el Plan como “vacíos urbanos” clasificados como suelo urbano en el planeamiento vigente salvo 2 “Unidades de Ejecución” (UE-2 y UE-7). A este respecto la Unidad de Ejecución 7 denominada “**Las Zorreras**” se sitúa en su totalidad

dentro del “Parque Natural Sierra Mágina”, concretamente en zona de regulación común (Zona C) de acuerdo con la Zonificación establecida en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del “Parque Natural Sierra Mágina”. Ante la imposibilidad de la dicha actuación sea viable, el Ayuntamiento desiste de la misma.

- 3.5.4. Por otro lado el Plano TO-1 recoge la consideración de una **zona industrial**, situada al Noroeste del casco urbano en el camino al cementerio (alejada del suelo urbano), como suelo urbano consolidado situándose dentro del “Parque Natural” y en zona forestal de singular valor paisajístico y ambiental (Zona B2). El Ayuntamiento justifica su clasificación por tratarse de edificaciones existentes desde hace bastantes años, pretendiéndose la regularización urbanística de una realidad existente y consolidada. El Parque Natural determina únicamente podría regularse mediante la Modificación de los límites del Parque, siendo por tanto informada desfavorablemente.
- 3.5.5. El procedimiento de modificación de límites del Parque Natural se llevará a cabo previo conocimiento y aprobación de la Junta Rectora del Parque Natural de Sierra Mágina, tal y como se establece en el artículo 2.2.g del *Decreto 239/1997, de 15 de octubre*, por el que se regula la constitución y composición y funciones de las Juntas Rectoras de los Parques Naturales, así como el artículo 12.9 del Reglamento de Régimen Interior de la Junta Rectora del Parque Natural de Sierra Mágina aprobado por *Resolución de 26 de diciembre de 2000*. A tal fin será precisa la constitución de una COMISIÓN DE LÍMITES tal y como viene recogido en el artículo 34 del citado Reglamento de Régimen Interior de la Junta Rectora del Parque Natural de Sierra Mágina.

#### *Equipamiento y servicios públicos*

- 3.5.6. Con respecto a la parcela **SAS de la antigua fábrica de aceites**, se observa que dicha actividad se encuentra incluida en el Anexo I del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados. Y puesto que va a producirse un cambio de uso del suelo, se deberá determinar la posible existencia de suelos contaminados en la zona ocupada por dicha actividad.
- 3.5.7. Para ello se presentará en la Delegación Provincial del Medio Ambiente un **informe de situación de los suelos** realizado por el propietario de los terrenos afectados, tal y como establece el artículo 3.5 del Real Decreto citado, cuando se solicite la licencia de la nueva actividad que se quiere establecer.
- 3.5.8. El contenido mínimo que debe de tener el estudio de situación a presentar se adjunta en el **Anexo IV** de la presente Declaración Previa, para conocimiento del Ayuntamiento.
- 3.5.9. En la Memoria del Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, concretamente en el punto 6.2 relativo a Equipamientos comunitarios, se recoge la posibilidad de ubicar un **Centro de Alto Rendimiento Deportivo** dentro de los límites del Parque Natural Sierra Mágina. Concretamente, y de acuerdo con el Plano T-1.

3.5.10. La ubicación de dicho Centro se sitúa dentro del monte de Utilidad Pública “*Dehesa Boyal*”, con número de elenco JA-30.030, propiedad del Ayuntamiento de Torres y consorciado con la Administración Forestal, por lo que su gestión forestal es competencia de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

3.5.11. Asimismo, y de acuerdo con la Zonificación establecida en el P.O.R.N. del Parque Natural, el Centro se situaría en zona forestal de singular valor paisajístico y ambiental (Zona B2).

3.5.12. Además, el acceso afectaría a varios de los **hábitats naturales de interés comunitarios**, recogidos en el Anexo I, de la *DIRECTIVA 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992*, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. En concreto a los siguientes:

**4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.**

Representado en este caso por la serie *Santurejo intricatae-Echinopartatum boissieri*, y por *Santolino canescentis-Salvietum oxyodonti*

**6220. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea.**

Representado en este caso por la serie *Phlomidio lychnitidis*.

El hábitat “zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea” es un hábitat prioritario. La *Directiva 92/43/CEE*, en su artículo 1.d) define los “tipos de hábitats naturales prioritarios” como los tipos de hábitats naturales amenazados de desaparición y cuya conservación supone una especial responsabilidad para la comunidad habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural.

3.5.13. Por todo ello, **la ubicación propuesta no es aceptable** para este tipo de actividad, por lo que se recomienda la búsqueda de nuevos lugares, fuera del Parque Natural, para este tipo de instalaciones.

3.5.14. Por otro lado, y en el mismo epígrafe de la Memoria del PGOU, se recoge la posibilidad de ubicar igualmente dentro del Parque Natural un **Centro para la Intermediación y Resolución de Conflictos Internacionales**, si bien no se refleja en Plano alguno. A este respecto, y al igual que en el caso anterior, sería conveniente la ubicación de este Centro en terrenos situados **fuera del Parque Natural**.

3.5.15. Por lo que se emplazarán:

- Fuera del PN Sierra de Mágina
- Alejado de las posibles ubicaciones de nidificación de Águila real y Águila-Azor perdicera.
- Fuera del Monte Dehesa Boyal JA-30.030
- Fuera de afecciones a los hábitats de interés comunitario.

**Parques y jardines**

- 3.5.16. Las zonas delimitadas en la cartografía del PGOU como **SG-ZV-1** y **SG-ZV-2**, como parques y jardines públicos, perderían la condición de suelo no urbanizable “Entorno de protección y paisajístico” dentro del nuevo planeamiento.
- 3.5.17. **No se considera adecuada este cambio de clasificación del suelo**, ya que por la elevada pendiente del terreno y por su singularidad, no debería estar sujeto a fuertes alteraciones, ni creación de infraestructuras que acompañan sin limitación, ciertas “zonas verdes” dentro de numerosos núcleos urbanos. En cumplimiento de este condicionante se ha desplazado el SG-ZV-2 al sureste del núcleo, concretamente sobre el arroyo del Chorro. En el apartado 3.1 de esta D.I.A. se establecen los condicionantes particulares para la misma.
- 3.5.18. En cualquier caso, se tendrá en cuenta que las instalaciones e infraestructuras que se permitan en esta área, lo sean en un porcentaje reducido y éstas deberán ser respetuosas con el entorno, con una estética que integre la edificación con el paisaje, debiendo ajustar materiales, funcionalidades y colores.

**3.6. Protección del Patrimonio Histórico (Título V).**

- 3.6.1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 16 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben incluirse en el Catálogo para la protección del patrimonio, las vías pecuarias y los árboles singulares del municipio (Ver **Anexo V**). En concreto, el denominado como *Chopo de la Fuente*, situado en la zona con las siguientes coordenadas UTM X: 4550444 e Y: 4.181.575. También se recogerá dentro de las medidas de protección la *Olmeda de la Fuente del Puerco*, integrada por ejemplares de la especie *Ulmus minor*, y que ocupa una superficie aproximada de 0.3 has. de propiedad privada.

**3.7. En relación con el régimen del suelo urbanizable (Título VI).**

- 3.7.1. El desarrollo industrial previsto en este tipo de suelo (sectorizado y no sectorizado) deberá considerar entre otras medidas ambientales las siguientes:
- ❑ Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalados y listos para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
  - ❑ Los puntos limpios deberán contar 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.  
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.

- ❑ 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.
- ❑ 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.
- ❑ 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).
- ❑ 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.
- ❑ 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.

3.7.2. En la ficha relativa al Suelo Urbanizable no Sectorizado NS-1 se incluirán los siguientes condicionantes:

- 3.7.2.1. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios que se deberán realizar al respecto.
- 3.7.2.2. Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original y la vegetación que existen en los taludes, a fin de evitar movimientos de tierra innecesarios y procesos erosivos.
- 3.7.2.3. Se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese las zonas a ordenar. Debiendo considerarse sobre todo lo referente a la recogida de aguas pluviales, debiendo adaptarse medidas que garanticen la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evite el encharcamiento de las zonas bajas durante la época de lluvia.
- 3.7.2.4. En el diseño de las zonas verdes se tendrá en cuenta el entorno próximo.



**3.8. En relación con el régimen del suelo no urbanizable.**División y delimitación de suelo no urbanizable

- 3.8.1. En concordancia con las unidades ambientales delimitadas y lo establecido en el artículo 161 en el apartado e) de las Normas Urbanísticas, se deberá o bien crear nueva/s categoría/s de suelo no urbanizable de especial protección o bien asignar a alguna de las categorías de protección especial existente las áreas que reúnan las siguientes características:
- 3.8.1.1. El apartado 3 del artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, relativo a las medidas de conservación en la Red Natura 2000 establece que *“los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000”*. Esto afecta a aquellos que actualmente se encuentran en la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural, que deberán incluirse en alguna de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección (**Ver Anexo VI**).
- 3.8.1.2. En la relación de los montes públicos del municipio debe incluirse el Monte *“Cerro Viejo”* propiedad del Ayuntamiento de Torres, y en consecuencia modificar la categoría de suelo no urbanizable a la que se encuentran asignados estos terrenos a una de especial protección.
- 3.8.1.3. La protección general de los ríos se establece mediante la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Directiva Marco de Aguas. En la Ley de Aguas en sus artículos 14.3, 92 a) y 92 bis apartado b) quedan reflejados como objetivos, hacer compatible la gestión pública del agua con la ordenación del territorio, la conservación y protección del medio ambiente y la restauración de la naturaleza, así como prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos.
- 3.8.1.4. Por su parte, la *Ley 8/2003, de 28 de octubre*, de la flora y fauna silvestres de Andalucía, en su artículo 18, protege los ecosistemas de ribera, por su papel como corredor ecológico y zona de refugio, alimentación y cría para la fauna silvestre.
- 3.8.1.5. La ribera como ecosistema forestal está protegida por la Ley Forestal de Andalucía mediante la aplicación de los artículos 1 y 21, debiéndose definir en el planeamiento general municipal como suelo no urbanizable de especial protección hidrológico-forestal.
- 3.8.1.6. Por lo que se propone que, además de ser estrictamente respetadas las restricciones establecidas en los artículos 168-170 del Capítulo 2, de Condiciones Generales de Protección (Anejo I: Normas Urbanísticas del PGOU: Título VII Régimen del Suelo No urbanizable), sean declarados (los 5m. de servidumbre y los siguientes 95m. desde el cauce) como Suelo No Urbanizable de especial protección. Como nueva categoría o asimilada a la categoría SNUEP-VN, Valores Naturalísticos y Paisajísticos, cuyo régimen específico vienen recogidos en el artículo 202 del PGOU.

- 3.8.1.7. El resto de la superficie forestal, que es muy reducida, y se limita a zonas de matorral con encinar y alguna parte de pinar en terrenos de propiedad particular. La mayor parte de las superficies forestales que están incluidas en fincas particulares se verán sometidas a la legislación medio ambiental correspondiente para las distintas autorizaciones previstas en la ley, dándoles algún tipo de protección especial, no obstante, en ningún caso, estos terrenos deberán ser catalogados como terrenos urbanos, dejándolos libres de cualquier tipo de construcción.
- 3.8.1.8. A este respecto, para evitar la pérdida de paisaje intersticial de márgenes y pequeñas manchas forestales, se restringirán al mínimo los cambios de uso de los terrenos que suponen auténticas “islas biogeográficas”.
- 3.8.1.9. Una de las características del municipio de Torres son sus huertas, que forman parte del paisaje del pueblo y se encuentra muy integrado en el mismo; y aunque desde el punto de vista de la *Ley 2/1992* Forestal de Andalucía, en la que se contempla este tipo de terrenos como agrícola, no tenga ningún artículo de aplicación, sí merece especial mención el hecho de que se puedan conservar y mantener estos cultivos tradicionales que hacen del paisaje de Torres algo muy singular y propio del lugar.
- 3.8.1.10. Como norma general, en las zonas donde predominen pendientes elevadas, se deberá evitar la instalación de edificaciones, ya que los movimientos del terreno pueden provocar con la eliminación de la vegetación, si la hubiere, procesos erosivos que se pueden volver severos e irreversibles.

Condiciones generales de protección

- 3.8.2. Con respecto a la protección de los cauces, riberas y márgenes, se estará a lo siguiente dispuesto por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:
- Las actuaciones en suelo no urbanizable si se ubican a menos de 100 metros de cauce público deberán ser expresamente autorizadas por el organismo de cuenca y deberán justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.
  - En el planeamiento expresamente deberá indicarse que en zonas rústicas deberán contar con autorización de vertido, si el mismo no se efectúa a la red de saneamiento municipal.
- 3.8.3. En el artículo 169 (o en las condiciones específicas en las categorías de suelo que corresponda), con respecto a la vulnerabilidad del acuífero frente a la contaminación, se deben prohibir todas las actividades que se consideren especialmente contaminantes y que se sitúen en los afloramientos permeables carbonatados y sectores limítrofes.
- 3.8.4. En el artículo 170 se incluirá además lo siguiente: 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.

3.8.5. El artículo 171 relativo a la protección de la vegetación, deberá redactarse de nuevo teniendo en cuenta la Ley Forestal y la Ley de Flora y Fauna.

3.8.6. En cuanto a la población ornitológica de la zona, se recomienda facilitar la cohabitación de especies como lechuzas y cernícalos primilla en nuevas construcciones. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de ciertos nidos de fácil adquisición.

3.8.7. Para los cercados se tendrá en cuenta lo siguiente:

- De conformidad con el artículo 388 del Código Civil, cualquier persona tiene derecho a cercar su propiedad. Ahora bien, habrá que estar a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación. En los cercados en el medio natural, hay que hacer la distinción entre cinegéticos y no cinegéticos.

#### 1. CERCADOS NO CINEGÉTICOS

- Para este tipo de cercados, es de aplicación el artículo 22 de la *Ley 8/2003, de 28 de octubre*, de la Flora y la Fauna Silvestres. También son de aplicación los artículos 13 y 16 de la *Ley 2/1989*, por la que se aprueba el inventario de los EE.NN.PP. de Andalucía. Se diferenciará, por tanto, entre si el cercado está dentro o fuera de Parque Natural:
  - Si el cercado está fuera de Parque Natural no necesitan autorización administrativa, aunque Medio Ambiente deberá velar porque permita la libre circulación de la fauna silvestre. En este caso, los particulares no tienen que solicitar autorización a Medio Ambiente, pero en el caso de que la soliciten, se les informará de las características que debe cumplir el cercado para permitir esta libre circulación de fauna, así como para cumplir con el resto de legislación (*Ley de aguas, Vías Pecuarias, etc.*). Lo que sí necesita el particular es licencia de obra, que deberá solicitar al respectivo Ayuntamiento.
  - Si el cercado está dentro de Parque Natural, será necesaria autorización por parte de éste, que, cuando sea solicitado por parte del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 16 de la *Ley 2/1989*, tomará el carácter de “acuerdo” que se enviará al Ayuntamiento. Será éste el que finalmente autorice al particular, mediante la expedición de la licencia de obra.

2. CERCADOS CINEGÉTICOS

- Para este tipo de cercados, es de aplicación el Capítulo III del Título II del *Decreto 182/2005*, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía. También son de aplicación el artículo 9 y la disposición adicional única de la *Orden de 13 de julio de 2007*, por la que se desarrollan determinados aspectos del *Decreto 182/2005*.
    - En este caso, todos los cercados cinegéticos (tanto de protección como de gestión) deberán ser autorizados por la Delegación Provincial.
    - También necesitarán licencia de obra, que el particular deberá solicitar al respectivo Ayuntamiento.
- 3.8.8. Con respecto a los artículos 177 y 178 de Prevención Ambiental se adaptarán a la Ley GICA.

*Prevención de Incendios forestales*

- 3.8.9. En la línea que marca la zona de influencia forestal (Z.I.F.) de la cartografía del PGOU, no tiene en cuenta los terrenos forestales de las riberas de los ríos y arroyos (que por definición en la Ley Forestal, Art. 1, lo son).
- 3.8.10. En cualquier caso, dado que Torres es T.M. declarado como Zona de Peligro, debe marcarse la Zona de Influencia Forestal allí donde aparezcan terrenos que, en atención al Art. 1 de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y lo definido en el Art. 2 del Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía; sean considerados como forestales.
- 3.8.11. En cuanto al Art. 176. Prevención de Incendios Forestales, debe redactarse de la siguiente forma:
- 3.8.11.1. En aplicación de los artículo 26, 32, 33 y Sección Cuarta, Planes de Autoprotección de la *Ley 5/99*, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales; así como del artículo 33 del *Decreto 247/2001, de 13 de noviembre*, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
  - 3.8.11.2. Requerirán Plan de Autoprotección los núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro. En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.
  - 3.8.11.3. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciado de entrada en el Ayuntamiento, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Jaén. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir

de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

- 3.8.11.4. En el artículo 199 de condiciones estéticas se incluirá, en terrenos forestales la obligación de que se utilicen materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas; y en el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

Condiciones de uso y edificación en el suelo no urbanizable

- 3.8.12. En los artículos 182.12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación, el artículo 184.5. Vertidos de residuos industriales y el 187.9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Para su definición se tendrán en cuenta los principios establecidos en la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, pues las definiciones utilizadas en el documento pueden inducir a errores.
- 3.8.13. Con respecto al artículo 185.8 En lo referente a discotecas, pubs o similares, se hará referencia donde corresponda a la necesidad de elaboración de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*, así como el cumplimiento de la Sección 2º Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre*.
- 3.8.14. En relación con las actividades extractivas, se deberá hacer mención de la necesidad de realización de un Plan de Restauración establecido en el *Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre*, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

Condiciones específicas para las distintas categorías de suelo no urbanizable

***Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación de vías pecuarias***

- 3.8.15. Se considera correcta la referencia a la normativa de vías pecuarias en el artículo 200 del PGOU.
- 3.8.16. Las consideraciones establecidas en la presente Declaración Previa de Impacto Ambiental en referencia a las vías pecuarias no puede considerarse un elenco de incidencias taxativas por lo que si de un estudio pormenorizado posterior se detectaran nuevas incidencias en el Dominio Público se le aplicará idéntico tratamiento jurídico: o se mantienen las vías pecuarias existentes como suelo no urbanizable de especial protección o en su caso se proponen trazados alternativos con los requisitos establecidos en la legislación vigente.
- 3.8.17. La descripción de las vías pecuarias existentes en el municipio así como las referencias a la Orden de Clasificación de las mismas es correcta pero se deben hacer las siguientes consideraciones en cuanto la cartografía:

**Cordel de Castellar** .- **nº 5** La digitalización tanto en los planos EIA-2, T-2 así como en el de detalle TO-1E debe adaptarse a las coordenadas UTM que definen el deslinde de acuerdo el BOJA de 12/07/2006.

Esto debe aplicarse a todos los planos donde venga representada la citada vía pecuaria.

**Cordel de la Cuesta del Almoratin.- nº 4:** La digitalización de la citada vía pecuaria en todos los planos donde venga representada debe adaptarse a las coordenadas UTM que definen el deslinde de acuerdo el BOJA de 20/05/2004.

**Cañada del Barranco del Cordon al Puerto de la Mata.- nº 1:** Debe revisarse la digitalización de la misma de acuerdo a los datos de deslinde de la citada vía pecuaria existentes en el Departamento de Vías pecuarias.

**Descansadero-Abrevadero de Fuenmayor:** Lugar asociado a la vía pecuaria "Cordel del Zurreón", deslindado con fecha de aprobación de 12/09/1985, con una superficie de 4,03 Has.

***Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su pertenencia al Parque Natural***

3.8.18. La clasificación del suelo recogida en el documento de Aprobación Inicial, incluye los terrenos incluidos en el Parque Natural Sierra Mágina (*con la excepción de la UE7 y la zona industrial, situada al Noroeste del casco urbano en el camino al cementerio*) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su pertenencia al Parque Natural (SNU-PN). No obstante sería aconsejable que se reflejara en el PGOU la Zonificación establecida en el PORN (Zonas A, B1, B2 y C) tal y como se establece en el punto 4.1.7. del citado PORN del Parque Natural.

3.8.19. Analizando la situación existente en el término municipal de Torres incluido en el Parque Natural se observa que, a pesar de que las únicas construcciones permitidas han de estar vinculadas al aprovechamiento de los recursos existentes (fundamentalmente aprovechamiento agrícola), actualmente ha habido una proliferación de construcciones reconvertidas en mayor o menor medida en viviendas de segunda residencia. Por tanto, y de cara a ordenar y/o regular las construcciones a partir de la fecha, cobran excepcional importancia las Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable. A este respecto, la Comisión de Infraestructuras de la Junta Rectora del Parque Natural Sierra Mágina acordó proponer a todos los Ayuntamientos incluidos en el Parque Natural unas "Condiciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable" que habrían de incorporarse a los diferentes planeamientos urbanísticos a partir de la fecha.

3.8.20. Considerando la disparidad de características entre los diferentes documentos entre sí (PGOU y EIA) y respecto al Cuadro aprobado por la Junta Rectora del Parque Natural, se recuerda que es **fundamental su incorporación a las Normas urbanísticas del PGOU de Torres** de cara a homogeneizar las características constructivas en todos los términos municipales del Parque Natural Sierra Mágina (**Ver Anexo VII**).

***Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural***

3.8.21. Teniendo en cuenta las unidades ambientales delimitadas por el equipo redactor, las pendientes, vegetación natural y la alta permeabilidad que presentan los terrenos asignados a esta categoría, así como que el uso característico establecido en el artículo 203 de las normas urbanísticas, que determina que es el

mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética; se deberán revisar los usos compatibles establecidos para esta categoría de suelo.

3.8.22. En especial, los referidos a invernaderos, industrias incompatibles en medio urbano, instalaciones deportivas, actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas y actuaciones de carácter infraestructural. Todo ello, con vista a evitar los posibles impactos que se derivarían de estas actuaciones sobre esta zona concreta.

### 3.9. En relación con la Ordenanza Municipal de la Urbanización

3.9.1. En el artículo 4 Medidas Correctoras de impacto ambiental se incluirá lo siguiente:

3.9.1.1. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

3.9.1.2. 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 esas tierras.

3.9.2. En relación al artículo 70 Condicionantes para la protección de la avifauna.

3.9.2.1. Prioritariamente se procurará soterrar todas las líneas eléctricas, con el fin de evitar las posibles colisiones y electrocuciones de aves, reducir la afección paisajística, anular las emisiones sonoras y minimizar el efecto pantalla.

3.9.2.2. Los centros de transformación deberán corregirse, de manera que se eviten las posibilidades de electrocución. Para ello, se deberá aislar todas las partes del mismo que puedan provocar electrocución a la fauna silvestre, con especial dedicación a las bornas de baja tensión. Para el cable de tierra presente en los mismos, si los hubiera, se utilizará cable antirrata.

3.9.2.3. Los elementos estructurales de la línea eléctrica no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre.

3.9.2.4. Las líneas aéreas respetarán lo establecido en el *Decreto 178/2006, de 10 de octubre*, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

3.9.2.5. Para evitar la electrocución de las especies de avifauna, en concreto las especies que pueblan esta Zona Importante para las Aves, se usarán como MEDIDAS ANTICOLISIÓN: tiras de neopreno de 35 cm. por 5 cm. sujetas por mordaza de elastómetro con cinta luminiscente, colocadas cada 10 metros.

*Alumbrado Público*

- 3.9.3. 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.
- 3.9.4. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
- 3.9.5. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.
- 3.9.6. 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.

**3.10. En relación con la Ordenanza Municipal de la Edificación.**

- 3.10.1. El artículo 57 se adaptará a la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- 3.10.2. En relación con la dotación de aparcamientos deberá añadirse donde corresponda, la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.
- 3.10.3. Con respecto a la instalación de energía solar, se tendrá en cuenta que la instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.
- 3.10.4. En el artículo 77 la compatibilidad de los usos industriales con los residenciales, se debe adaptar a la Ley GICA. En cualquier caso, se tendrá en cuenta que en aquellas zonas con uso predominantemente residencial, debe quedar expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:
- Actividades sometidas a Autorización Ambiental Integrada y a Autorización Ambiental Unificada del Anexo I de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - 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*".
- 3.10.5. Con respecto a las sometidas a Calificación Ambiental de ese mismo anexo por el equipo redactor se determinará su compatibilidad con suelos residenciales, no sólo en base al uso en sí, sino también en base a las molestias por ruidos.



3.10.6. Como regla general, 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.

3.10.7. Se completará el artículo 78: 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.

3.10.8. En la redacción del artículo 79 se tendrá en cuenta lo siguiente:

3.10.8.1. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: *Ley 38/1972, de 22 de diciembre*, de Protección del Ambiente Atmosférico, el *Decreto 833/1975*, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el *Decreto 151/2006, de 25 de julio*.

3.10.8.2. 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.

3.10.8.3. En relación con la evacuación de aguas industriales, del artículo 80, se establecerá que, “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 de los polígonos industriales para permitir la toma de muestras”.

3.10.9. El capítulo 10 de Condiciones Ambientales, se completará a demás con lo siguientes apartados:

*Limitaciones por contaminación lumínica*

3.10.9.1. No se permite con carácter general:

- a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- b) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Residuos

- 3.10.9.2. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la *Ley 10/1998, de 18 de abril*, de Residuos, el Reglamento de Residuos (*Decreto 283/1995, de 21 de noviembre*), y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.
- 3.10.9.3. El municipio deberá disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.
- 3.10.9.4. La reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.
- 3.10.9.5. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.
- 3.10.9.6. 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.
- 3.10.9.7. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Protección del suelo

- 3.10.9.8. Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
- 3.10.9.9. Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentación y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

- 3.10.9.10. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

Calidad Ambiental del Suelo

- 3.10.9.11. Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a lo largo del desarrollo de su actividad, informes de situación en los que figuren los datos relativos a los criterios establecidos para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 93.2 de la ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Estos informes tendrán el contenido mínimo y la periodicidad que se determinen reglamentariamente.

- 3.10.9.12. El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

**3.11. En relación con los Sistemas Generales (Viario).**

- 3.11.1. En cuanto a las infraestructuras de comunicaciones las propuestas, deberán someterse al procedimiento de impacto ambiental previsto en la Ley GICA para este tipo de infraestructuras

**3.12. Medidas relativas a la sostenibilidad y a la programación.**

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimático o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.
2. En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.
3. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.
4. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.
5. 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).

6. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.
7. 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 se 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.
8. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.
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. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.
11. Al objeto de favorecer la movilidad en transporte no motorizado, el Plan deberá establecer una red de vías para bicicletas que permita la comunicación por este medio entre los distintos ámbitos del término municipal, de acuerdo a los principios del Plan Andaluz de Medio Ambiente de potenciar los viarios verdes para transporte no motorizado.
12. El Plan General debe contemplar y asegurar la conectividad y accesibilidad de todos los suelos urbanos y urbanizables al transporte público, al objeto de favorecer el establecimiento de una alternativa al transporte privado por carretera para los trayectos de ámbito municipal.

#### **4. PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL**

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos:

- 4.1. Una vez aprobado definitivamente el Plan General (o Texto Refundido, en su caso), deberá remitirse una copia a esta Delegación Provincial.
- 4.2. Habrá de remitirse a esta Delegación Provincial, antes de la aprobación definitiva de los Planes Parciales subsiguientes, certificación acreditativa de la adecuación de éstos a los términos de esta Declaración de Impacto Ambiental.
- 4.3. Comprobación de que los Proyectos de Urbanización contienen todas aquellas medidas ambientales, que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental y que se han recogido en el documento de planeamiento. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- 4.4. El **Plan de Integración Ambiental** de la zona **SG-ZV-2** se remitirá a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente con la suficiente antelación para su evaluación, con carácter previo al inicio de las obras.
- 4.5. Velar para que se adopten efectivamente todas las medidas ambientales establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.
- 4.6. Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial.
- 4.7. Vigilar para que en el municipio no se lleven a cabo actuaciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.
- 4.8. El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental.
- 4.9. Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que, tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.
- 4.10. Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas:
  - Control de la no ocupación del dominio público.
  - No podrán realizarse cruces de la vía pecuaria por parte de las nuevas infraestructuras sin antes tramitar el expediente de ocupación de las mismas.
  - Control sobre el agua de abastecimiento para asegurar su adecuado dimensionado.
  - Se verificará el cumplimiento de la legislación vigente relativa a los cánones de vertido a los cauces públicos. Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas. Se instalarán las infraestructuras de saneamiento contempladas por el Plan General en los plazos previstos.
  - Se controlará la instalación de puntos limpios de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
  - Se controlarán las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.

- Se controlará la posible instalación de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, debiendo someterse a sus determinaciones, de conformidad con lo establecido en el condicionado de esta Declaración.
- Aquellas actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los Anexos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se someterán al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, incluyendo los de demolición, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución.
- Las actuaciones que puedan producir incendios serán controladas así como el cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.

**4.1.** Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, declara, a los solos efectos ambientales, **VIABLE**, el *Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Torres (Jaén)* promovido por su Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la presente Declaración de Impacto Ambiental.

Esta Declaración de Impacto Ambiental tendrá carácter **vinculante** para el Órgano Sustantivo, debiendo incorporarse a la autorización de la actuación dichos condicionados, según lo establecido en el artículo 25.3 del *Decreto 292/1995* del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

**En el plazo máximo de seis meses**, se deberá remitir una copia del documento urbanístico aprobado definitivamente, debidamente diligenciado (es posible en formato digital) y la Resolución aprobatoria del mismo, a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, como titular de los terrenos adscritos a Vías Pecuarias, con el fin de cerrar el expediente.

En Jaén a 07 de abril de 2009  
EL DELEGADO PROVINCIAL

\*Consta la firma

Fdo.: : xxxxxxxxxx

**ANEXO I. ALEGACIONES PGOU**

XXXXXXXXXX

No existe justificación para la clasificación como suelo urbano de los terrenos sobre los que se ubican el "Hotel Puerto Mágina" y el "Hotel Almoratín" (ubicados en su totalidad dentro del "Parque Natural") con la circunstancia añadida de no tener continuidad con el resto de suelo urbano propuesto. Asimismo, es difícil su clasificación como suelo urbano, ya que en las inmediaciones se ubican las Vías Pecuarias "Cañada del Barranco del Cordón al Puerto de la Mata" y "Cordel de Almoratín" las cuales tienen la clasificación de SNUEP por legislación específica.

**PROMOMÁGINA**

La respuesta es similar a la anterior alegación.

**ANEXO II. ALCANCE DE LA REDACCIÓN DEL PGOU**

La propuesta de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torres establece como objetivo genérico dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales del término, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales proyectadas o ya producidas, en la propia ciudad y en el ámbito comarcal del que forma parte.

Entre los objetivos generales se debe destacar la introducción de los valores del desarrollo sostenible en el planeamiento, debe orientar las determinaciones del PGOU en el sentido de que, por ejemplo, conduzcan a fomentar el ahorro energético mediante la introducción de tecnologías poco contaminantes, a impulsar las buenas prácticas medioambientales (incorporación de nuevas tecnologías energéticas en las edificaciones, control de la contaminación en la ejecución de obras, puntos limpios, reciclaje, vertido cero, etc.), a incentivar el uso del transporte público y de medios no motorizados, etc.

**Propuestas en suelo urbano**

El ámbito que se propone como suelo urbano coincide en gran medida con el así clasificado en el planeamiento vigente. Aparte de los ajustes puntuales concretos para adecuarlos a parcelas catastrales, la única modificación reseñable responde a la inclusión de una nueva Unidad de Ejecución en el extremo sureste. En total se clasifica como suelo urbano una superficie de 33,92 Has, lo que supone un 11,8% más sobre la clasificada en el planeamiento vigente (30,32 Has). Destaca la Unidad de Ejecución 7 que pretende posibilitar el desarrollo de una oferta residencial turística integrada en el propio núcleo urbano, con el atractivo que supone su localización en el límite del Parque Natural de Sierra Mágina.

Propuestas en suelo urbanizable

Para la clasificación de nuevo suelo urbanizable en el entorno del núcleo urbano se han tenido en cuenta las escasas expectativas de crecimiento detectadas por lo que la propuesta de clasificación de suelo para albergar los nuevos desarrollos urbanos se ha centrado en el núcleo urbano de Torres y que se compone de dos paquetes de suelo urbanizable: el ensanche residencial del suroeste, para usos residenciales y terciarios y el nuevo suelo para albergar actividades productivas en la margen este de la carretera a Jimena. Junto al suelo urbano de las Llanas se considera para futuras ampliaciones del polígono la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

Suelo no urbanizable

Por legislación específica se determinan las siguientes categorías: suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias (VP), suelo no urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina (PN). Lugares de Importancia Comunitaria. Red Natura 2000 (VN). Suelos del dominio público hidráulico que se corresponden con el cauce del río Torres.

El Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación urbanística comprende las siguientes categorías: Suelo no urbanizable de especial protección por interés natural

Suelo No Urbanizable de carácter Rural, soporta actividades agrícolas tradicionales.

Sistema General de Espacios Libres

El núcleo urbano presenta un déficit de espacios libres, por ello se propone la obtención de unas 6,5 has de terrenos a los pies de la Iglesia de Santo Domingo. Asimismo se obtiene suelo del desarrollo de la UE-4 y del suelo urbanizable residencial NS-1.

Sistema viario y de transporte

Se prevé la conexión de Torres con el eje estructurante andaluz A-316, a través de la variante norte de Mancha Real de la A-320. Asimismo, la mejora de la red municipal de carreteras debe incluir la de la carretera a Albanchez para reforzar su papel en el sistema de accesos al Parque Natural.

Para mejorar la accesibilidad a las distintas zonas urbanas se plantea una vía ronda por el sur del núcleo que une las carreteras de Mancha Real y Albanchez, discurriendo por los nuevos desarrollos propuestos en esta zona.

Equipamientos comunitarios

Se contempla la posibilidad de situar un Centro de Alto Rendimiento Deportivo sobre un suelo de propiedad municipal. También se propone la creación de un Centro para la Intermediación y Resolución de Conflictos Internacionales. Las instalaciones son muy reducidas y podría integrarse en el marco del Parque Natural.



**ANEXO III. CONSIDERACIONES AMBIENTALES**

El Estudio de Impacto Ambiental se ajusta en lo básico al contenido establecido en el artículo 12 del *Decreto 292/95, de 12 de diciembre*, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Término Municipal de Torres se incluye parcialmente en el **Parque Natural Sierra de Mágina**, según la *Ley 2/1989, de 18 de julio*, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Incluido en la Red Natura 2000 como ES61610007 Sierra Mágina, también designados como Zona de Especial Protección.

Por otro lado el Plan General de Ordenación urbana afectaría a un Lugar de Interés Comunitario denominado como **LIC ES6160009 Estribaciones de Sierra Mágina**, integrado dentro de la Red Natura 2000.

La actuación afecta a varios tipos de **hábitats naturales de interés comunitarios**, recogidos en el Anexo I, de la *DIRECTIVA 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992*, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. En concreto a varios hábitats situados en las inmediaciones del cauce del Río Torres y aguas arriba en la ribera del Arroyo de Agua Blanca:

**92A0. Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.**  
representado en este caso por la serie *Rubio tinctorum-populetum albae*,

**92D0. Arbustedas, tarayales y espinales ribereños.**  
representado en este caso por la serie *Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri*.

Las masas de agua y las comunidades de vegetación ripiaría que los circundan constituyen enclaves singulares dentro del paisaje, dotados de unas condiciones ecológicas particulares. Pueden calificarse como “islas biogeográficas” que permiten la introgresión de plantas y animales típicos de regiones climáticas húmedas en otras más áridas.

La vegetación edafohigrófila asociada a los ríos crea un paisaje peculiar, definiendo estrechas y alargadas franjas claramente diferenciadas, que dividen y al tiempo conectan diversas áreas del territorio. En su seno mantienen condiciones ecológicas bastante estables en varios parámetros como temperatura y humedad, lo cual las convierte en corredores ecológicos, esto es, rutas de migración y dispersión para animales y vegetales. Así, por su estructura, las riberas conforman auténticos ecosistemas lineares que sirven de nexo entre los medios ecológicos terrestres y acuáticos, definiendo un microclima peculiar, bastante homogéneo en su recorrido por diferentes latitudes. Se caracterizan por su elevada productividad, la elevada diversidad biológica que albergan y por presentar una organización transversal en función de un gradiente de transición; la disponibilidad hídrica (Casado, 1989).

Por otro lado, todo el término municipal de Torres se encuentra dentro de una **Zona Importante para las Aves**, denominada **IBA 227 “Sierras al Sur de Jaén”**, cuya importancia ornitológica recae en especies como águila perdicera, águila real, halcón peregrino y búho real, bastante abundante en esta zona. También crían Chova piquirroja, Collalba negra, Collalba rubia y Roquero solitario entre otras especies.

La declaración de una **IBA** (*Inventory of Important Bird Areas in the European Community*) no es ninguna figura jurídica de protección de Espacios Naturales. Sin embargo,

según sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas contra la República Francesa, de 7 de Diciembre de 2000 (asunto C-374/98, por no haber declarado el paraje de Basses Corbières como ZEPA y no haber evitado alteraciones a los hábitats de las aves por aperturas de canteras) establece que **en las zonas identificadas como IBAS, no existe la posibilidad de realizar proyectos con efectos negativos para esas áreas y para las aves que motivaron su designación** como IBAS, a no ser que se acrediten intereses superiores al ecológico, entre los cuales no se pueden entender incluidas las exigencias económicas y sociales. Esta protección es estricta y no está previsto ningún supuesto de excepción.

Dentro del Parque Natural y en el término municipal de Torres se afecta a especies de flora incluidas en el **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas**, aprobado por el Real Decreto 439/1990 y posteriores modificaciones, y en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, Anexo I de la Ley 8/2003, de Flora y Fauna Silvestres de Andalucía:

*Acer monspessulanum*  
*Taxus baccata*  
*Amelanchier ovalis*  
*Arenaria alfacarensis*  
*Crepis granatensis*  
*Hieracium baeticum*  
*Jurinea fontqueri*  
*Leucanthemum arundanum*  
*Lithodora nitida*  
*Narcissus longispathus*  
*Platycapnos saxicola*  
*Prunus mahaleb*  
*Sorbus aria*  
*Vicia glauca subsp. Gienmense*

Por otro lado es importante destacar la función que, **sotos y manchas de vegetación forestal**, desempeña un papel substancial dentro de la protección de especies naturales, siendo además vital en zonas agrícolas donde libran un papel trascendente como reserva para las especies de flora y fauna silvestres, ya que como diagnostica el Plan de Medio Ambiente de Andalucía, aprobado por Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1995, en el Apartado 2.4.3.1. Acciones Generadoras de impactos, establece como uno de los peligros importantes la simplificación del paisaje:

Pérdida de Paisajes intersticiales:

*“La simplificación y homogenización de hábitats reduce la capacidad de acogida de éstos para la fauna, dando lugar a pérdida de especies de flora y fauna directamente afectadas. La desaparición de las lindes, setos, setos ribereños y restos de vegetación autóctona en ecosistemas muy simplificados como agrosistemas, afecta de forma negativa y directa a la flora y fauna asociada.*

*Los procesos de fragmentación pueden afectar tanto a plantas como animales. La fragmentación de los hábitats hace que las poblaciones extensas se transformen en pequeñas y aisladas, convirtiéndolas en vulnerables a las causas ecológicas, demográficas y genéticas que producen descensos poblacionales e incluso extinciones”*

**ANEXO IV CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SITUACIÓN DE SUELOS**

Contenidos mínimos que han de seguir los informes de situación:

- Datos generales del emplazamiento
  - Referencia catastral de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento, identificando con claridad los datos del propietario de cada una.
  - Nota simple en el Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento.
  - Coordenadas UTM (referidas al huso 30) del punto central del emplazamiento.
  - Superficie total del emplazamiento y tanto por ciento de superficie pavimentada.
  - Existencia o no de captaciones de agua subterránea.
  - Indicación de la existencia o no de un informe previo sobre el emplazamiento, así como fecha sobre su presentación.
- Histórico del emplazamiento
  - Año de comienzo y en su caso de finalización, de la actividad o actividades potencialmente contaminantes del suelo que se hayan desarrollado en el emplazamiento.
  - Existencia de algún estudio previo de suelos o aguas subterráneas realizado en el emplazamiento.
  - Uso futuro previsto para el emplazamiento.
- Cartografía de las instalaciones
  - Mapa topográfico escala 1:10000 o similar con delimitación del perímetro de las instalaciones.
  - Fotografía aérea de mayor detalle con delimitación del perímetro de las instalaciones.
- Reportaje fotográfico
  - Se acompañarán fotografías generales y de detalle de las instalaciones, especialmente en su caso, de las áreas de almacenamientos de materias primas, productos y residuos, áreas productivas, y zonas sin pavimentar. Dichas imágenes se referenciarán adecuadamente con el plano de las instalaciones.
- Nombre completo, DNI y firma del propietario de los terrenos, que se responsabiliza de la veracidad del contenido del informe.

En aquellos casos en que el titular de aquella actividad sea el propietario actual de los terrenos, también se cumplimentarán, los siguientes datos referentes al proceso productivo de la actividad potencialmente contaminante del suelo.

- Descripción de la actividad
  - CIF, Razón social y dirección completa de la sede social y del emplazamiento.
    - Descripción de las instalaciones.
    - Descripción de los procesos realizados en el emplazamiento.

- Relación de materias consumidas de carácter peligrosas, incluyendo la cantidad anual utilizada y descripción del almacenamiento de las mismas.
  - Relación de productos intermedios o finales de carácter peligrosos, incluyendo la cantidad anual fabricada y descripción del almacenamiento de los mismos.
  - Relación de los residuos peligrosos generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.
  - Relación de residuos no domiciliarios generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.
- Principales reformas o ampliaciones llevadas a cabo, en su caso.
  - Denuncias o quejas ambientales realizadas por terceros o por la Administración.
  - Plano detallado de las instalaciones, donde se indiquen con claridad la situación de las áreas de proceso y zonas de almacenamiento de materias, productos y residuos. En dicho plano, también se delimitarán de existir varias, las diferentes parcelas pertenecientes a las instalaciones e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La descripción de los almacenamientos debe incluir :

- Superficie ocupada por los mismos.
- Existencia o no de pavimentación y cubierta.
- Existencia o no de red de drenaje y de algún sistema de evacuación en caso de fugas.
- Tipo de almacenamiento : en superficie (bidones, recipientes, etc), depósitos en superficie (tanques aéreos) o depósitos subterráneos.
- Si el almacenamiento se realiza en depósitos, aéreos o subterráneos, debe de especificarse la antigüedad media de los mismos, la existencia de sistemas contra la corrosión, de cubetos de retención, de sistemas de detección de fugas o dispositivos similares.
- Existencia de fugas o derrames con delimitación de las zonas afectadas.

Se entenderá que, en aquellos casos en que el propietario del terreno no haya tenido participación en la actividad potencialmente contaminante del suelo, el detalle de algunos de los capítulos referentes a los procesos y sustancias manejadas, no sea del mismo alcance que el requerido en caso de una actividad reciente o aún en funcionamiento. En estos casos se procurará no obstante, aportar esta información complementaria, basada si es necesario, en la información bibliográfica existente en las características de esos procesos industriales en otros emplazamientos.

ANEXO V ÁRBOLES SINGULARES



ÁRBOLES SINGULARES

1:30.000

ANEXO VI.



Hábitat fuera de LIC

1:10.000

ANEXO VII



ANEJO

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE (Aprobado por la Comisión de Infraestructuras de la Junta Rectora del Parque Natural Sierra Mágina el 23 de abril de 2007, y por el Pleno de la Junta Rectora el 24 de abril de 2007)									
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS EN FINCAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO DEL SUELO	SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN DE LA PARCELA	ALTURA MÁXIMA (m.)	RESTRICCIONES (m.)			A OTRAS EDIFICACIONES	
					A LINDEROS	A CAMINOS	A OTRAS EDIFICACIONES		
VIVIENDA VINCULADA	FORESTAL	250.000	SUPERF. MÁX. CONSTRUIDA: 160 m <sup>2</sup> repartidos entre Viviendas y Almacén	2 PLANTAS: 6,5 m. a fondo sup 8 m. a cubierta	20	25	250		
	AGRÍCOLA (Sec. 6 Reg.)	50.000							
CONSTRUCCIÓN NAVES Y ALMACENES	HUERTA	15.000							
	FORESTAL	100.000	SUPERF. MÁX. CONSTRUIDA: 160 m <sup>2</sup> justificado su llamado en función de la actividad	1 PLANTA: 4,5 m. a cubierta	20	25	100		
GRANJAS Y NAVES DE ESTABULACIÓN DE GANADO	AGRÍCOLA (Sec. 6 Reg.)	20.000							
	HUERTA	20.000							
CASETA DE APEROS	GANADERÍA INTENSIVA	15.000	SUPERF. MÁX. CONSTRUIDA Variable (*)	1 PLANTA: 4,5 m. a cubierta	10	25	100		
	GANADERÍA EXTENSIVA	10.000							
CASETA DE APEROS	FORESTAL	No Autorizadas	Sup. Parc. > 2.500 m <sup>2</sup> - 18 m <sup>2</sup> 2.500 m <sup>2</sup> < S. P. < 5.000 m <sup>2</sup> - 28 m <sup>2</sup> Sup. Parc. > 5.000 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> (Máximo)	1 PLANTA: 3 m. a aleros	5	10			
	AGRÍCOLA (Sec. 6 Reg.)	10.000							
	HUERTA	2.500							
(*) : en función de: Número de cabezas, Tipo de ganado y Tipo de explotación, tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de Proyectos de alojamiento ganadero									
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE OTRAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	USO DEL SUELO	SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN DE LA PARCELA	ALTURA MÁXIMA (m.)	RESTRICCIONES (m.)			A OTRAS EDIFICACIONES	
					A LINDEROS	A CAMINOS	A OTRAS EDIFICACIONES		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO TURÍSTICO		10.000	Coefficiente Edificabilidad: 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUPERF. MÁX. CONSTRUIDA: 2.000 m <sup>2</sup>	2 PLANTAS: 6 m. a fondo sup 9 m. a cubierta	20	25	250		
		10.000	Coefficiente Edificabilidad: 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUPERF. MÁX. CONSTRUIDA: 2.000 m <sup>2</sup>		10	25	250		