

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del _____ al _____ forma parte del instrumento Urbanístico INNOVACIÓN 1/2014 REGULACIÓN CUBIERTAS Y ALTURAS EN SU inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 6369 mediante Resolución de fecha 22/10/2015 del titular de la Delegación de Gobierno en Jaén, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente en Jaén.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO

REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 – 2 – 3 – 4 de 2015

PGOU DE TORRES (JAÉN)

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Jaén

*Consta la firma



AUTOR DE ENCARGO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRES. JAÉN.
TÉCNICO REDACTOR: xxxxxxxxx, arquitecto (COA JAÉN 330).

REFERENCIA EXPEDIENTE: CM14_303
FECHA REALIZACIÓN: DICIEMBRE 2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de

23-12-2014.

En Torres, a

EL SECRETARIO-INTERVENTOR

*Consta la firma

ÍNDICE:

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 2.- TÉCNICO REDACTOR.
- 3.- DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE.
- 4.- MEMORIA INFORMATIVA. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. ANTECEDENTES.
 - 4.1. Redacción actual art. 82 (Ordenanza nº 1 – Casco Antiguo). Tipología de cubiertas.
 - 4.2. Redacción actual arts. 72, 89, 96 y 104 (Ordenanzas nº 1, 2, 3 y 4). Altura de la edificación.
- 5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
 - 5.1. Respecto a la tipología de cubiertas en ámbito Ordenanza nº 1 – Casco Antiguo.
 - 5.2. Respecto a la altura de la edificación en Ordenanzas nº 1, 2, 3 y 4.
- 6.- ART. 82 MODIFICADO.
- 7.- ARTS. 72, 89, 96 Y 104 MODIFICADOS.
- 8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 9.- RESUMEN EJECUTIVO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por el Pleno en sesión de 23-12-2014.

En Torres, a
EL SECRETARIO-INTERVENTOR

*Consta la firma



MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

1.- AUTOR DEL ENCARGO.

La redacción de la presente Modificación de Ordenanzas se hace a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Torres, Jaén.

2.- TÉCNICO REDACTOR.

La presente Modificación de Ordenanzas se redacta por xxxxxxxxx Arquitecto Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número 330 y domicilio profesional en la Calle Arquitecto Berges, nº 3, oficina A, 23.007 de Jaén, en calidad de Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Torres.

3.- DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE.

Para la realización del presente informe técnico, se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- **P.G.O.U. de Torres.** En concreto, las “Normas Urbanísticas – Títulos I a VI”, del documento de cumplimiento de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de urbanismo, de fecha 17-04-2009. Documento elaborado por el equipo **TALES-UR S.C.P.** en julio de 2009.

MEMORIA INFORMATIVA

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. ANTECEDENTES.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de Abril de 2009, acordó la aprobación definitiva del PGOU de Torres, si bien dejó en suspenso la UE-3, UE-4 y UE-5 y el art. 163 del citado documento, requiriendo al Ayuntamiento de Torres a realizar un documento refundido en donde se incluyeran las peticiones de la citada Comisión. Cumplido lo anterior por el Ayuntamiento de Torres, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de Octubre de 2009, acordó la aprobación definitiva del PGOU de Torres, cuyo texto es publicado en los BOJA nº 10 de 18/01/2010 y nº 40 de 26/02/2010.

Dicho documento sustituyó a las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio, que estuvieron vigentes desde su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión del 6 de julio de 1995, hasta dicha fecha.

La elaboración del vigente P.G.O.U. respondió, en síntesis, a que dichas NN. SS. presentaban, tras casi doce años de vigencia, determinadas carencias puntuales (formales o de contenido) que, en síntesis, y referidas al núcleo urbano, afectaban a la regulación de las edificaciones y los usos.

En concreto, respecto al suelo urbano, entre los objetivos y criterios para la redacción del PGOU que se consignan en la Memoria del mismo, se apuesta textualmente por *preservar la identidad urbana de Torres mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo, incentivando su rehabilitación física y funcional, redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales y contemplando una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.*

Para las áreas de suelo urbano consolidado, el P.G.O.U. propone, en general, el mantenimiento de la ordenanza vigente

*Consta la firma

NCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de

23-12-2014

SECRETARÍA INTERVENTOR



L
D

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Respecto a la protección del patrimonio edificado, el P.G.O.U. recoge las determinaciones de las anteriores Normas Subsidiarias sobre protección del patrimonio edificado con valores específicos, así como las propuestas de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Por otra parte, el P.G.O.U. establece las condiciones específicas de protección de los edificios con valores singulares, así como las determinaciones adecuadas para el mantenimiento de las características tradicionales del resto de las edificaciones existentes en el ámbito del Casco Antiguo.

Es en este marco en el que, entre otras cuestiones, se incluyó la redacción del art. 82, relativo a las tipologías permitidas de cubiertas, así como de los artículos 72, 89, 96 y 104, referidos a la altura de la edificación en las Ordenanzas nº 1 "Casco Antiguo", nº 2 "Residencial Ensanche", nº 3 "Industrial" y nº 4 "Terciario", respectivamente, que se transcriben a continuación:

4.1. Redacción actual art. 82 (Ordenanza nº 1 – Casco Antiguo). Tipología de cubiertas.

Artículo 82. Cubiertas (en Ordenanza 1 – Casco Antiguo)

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. La cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja árabe tradicional y envejecida, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.
2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

4.2. Redacción actual arts. 72, 89, 96 y 104 (Ordenanzas nº 1, 2, 3 y 4). Altura de la edificación.

Artículo 72. Altura de la edificación (en Ordenanza 1 – Casco Antiguo)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	6,50
3 (B+2)	9,60

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 89. Altura de la edificación (en Ordenanza 2 – Residencial en Ensanche)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:
 - a) En el grado 1 la altura máxima se grafía en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.
 - b) En el grado 2 dos (2) plantas, salvo en aquellos frentes de las manzanas que se grafían en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) plantas.

En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- dos (2) plantas: seis con cincuenta (6,50) metros.
- tres (3) plantas: nueve con sesenta (9,60) metros.
- cuatro (4) plantas: doce con sesenta (12,60) metros.



*Consta la firma

INICIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de 23-12-2014.

En Torres, a 23-12-2014.
SECRETARÍA DE INTERVENCIÓN

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Artículo 96. Altura de la edificación (en Ordenanza 3 – Industrial)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una, excepto en los frentes de parcela señalados en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con dos (2) o tres (3) en los que se admite construir respectivamente 2 plantas (baja + 1) o tres plantas (baja + 2).
2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:
 - Una (1) y dos (2) plantas: seis con cincuenta (6,50) metros.
 - Tres (3) plantas: nueve con sesenta (9,60) metros.

Artículo 104. Altura de la edificación (en Ordenanza 4 – Terciario)

La altura máxima de la edificación será de dos (baja + 1) plantas, con una altura máxima de cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

5.1. Respecto a la tipología de cubierta.

En el apartado relativo a antecedentes, se ha puesto de manifiesto que el equipo redactor ha intentado redactar unas ordenanzas de edificación *adecuadas a las características tradicionales*, cuestión en la que en líneas generales no podemos sino estar de acuerdo.

Sin embargo, para el caso concreto de la regulación que se contempla en el art. 82 más arriba transcrito, sus determinaciones no se corresponde con las tipologías constructivas tradicionales del casco antiguo de Torres, en las que también, de forma tradicional, se han elevado construcciones con cubiertas planas, sobre todo en torno a las calles y plazas principales de la población.

Por tanto, y a la vista de dicha circunstancia, se hace necesaria una nueva regulación respecto al remate de las edificaciones en el Casco Antiguo, sin menoscabo de proteger la imagen urbana desde lo alto, ya que, debido a las peculiares circunstancias topográficas de la población, la cubierta se convierte en un alzado más de las edificaciones.

Si bien debemos partir de la premisa de que en Torres no se cuenta con un Conjunto Histórico declarado, la metodología del equipo redactor ha establecido criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, cuestiones con las que no podemos sino estar también completamente de acuerdo.

Es decir, no es reprochable que se haya considerado como contenido obligatorio del plan, "el conjunto de criterios relativos al aspecto exterior de las edificaciones"; previsión de gran trascendencia para la protección de los conjuntos históricos y que no requiere, por consiguiente, de mayor justificación, pero que parece excesivo para un municipio que no cuente con ámbitos con dicha especial cualificación.

No obstante, y con el mismo ánimo de potenciar una mejor imagen urbana del municipio, más bien nos alineamos con las consideraciones de la legislación en materia de Patrimonio Artístico andaluz, que en la misma línea, aunque con términos diferentes, establece como previsión propia del planeamiento de protección "los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones, y de la estructura o morfología urbana que deban ser objeto de potenciación o conservación".

Es decir, debemos analizar las tipologías tradicionales del municipio, e intentar preservarlas, para lo que tras un minucioso recorrido por sus calles principales, observamos que, desde el punto de vista tipológico, **conviven** estilos de edificación con cubiertas que inclinan como planas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de

23-12-2014

En Torres, a

EL SECRETARIO-INTERVENTOR

*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Si bien la mayoría de edificios no podemos considerarlos rigurosamente tradicionales, perviven algunos notables ejemplos de edificaciones históricas en los que el remate es con cubierta plana en la primera crujía a fachada, como los que se ubican en la calle Baltasar Garzón Real nº 30 y nº 32, que se aprecian en la siguiente fotografía.



O edificaciones tradicionales como las que se asoman a la Plaza de España, que se muestran a continuación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 23-12-2014.

En Torres, a



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

O tantas otras edificaciones que surgen por doquier y de las que mostramos un muestreo recogido en un recorrido por las calles Baltasar Garzón Real y Cerrillo:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *por el Pleno* por el Pleno en sesión de *23-12-2014*

El Secretario-Interventor



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *deplu T. Vazquez* por el Pleno en sesión de *23-12-2014*.

En Torres, a
EL SECRETARIO-INTERVENTOR



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de 23-12-2014.

En Torres, a

EL SECRETARIO INTERINO



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

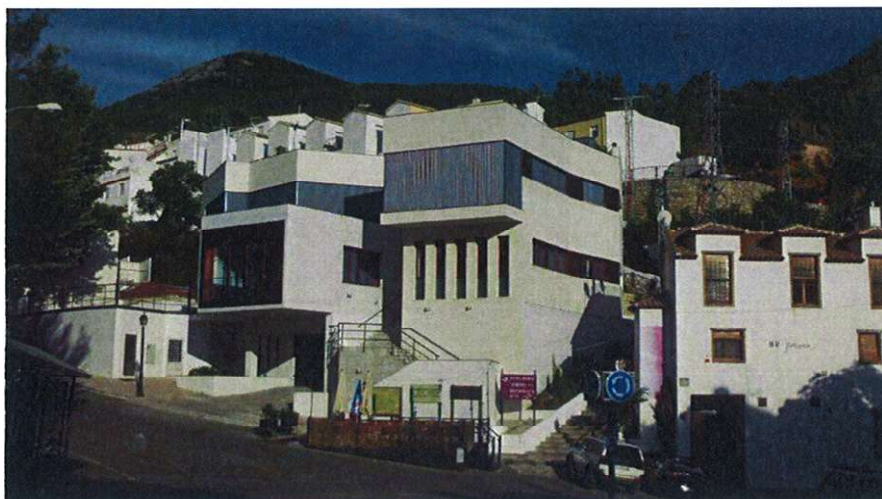
REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Ejemplos, todos ellos, con los que se demuestra, por una parte, que tradicionalmente han convivido remates tanto con cubierta plana como inclinada, y por otra, que es necesario marcar unas pautas estéticas mínimas para conseguir una unificación de tipos de materiales y acabados.

En el caso que nos ocupa, respecto al remate de edificaciones, debemos incidir por tanto en una redacción ajustada del art. 82 del P.G.O.U. en ambos aspectos, cuestión que se aborda en el apartado número 6 de la presente modificación.

Por último, y aunque no sea el objetivo último de la presente Modificación de Ordenanzas, conviene valorar otro argumento de peso respecto a su conveniencia; en concreto, hemos de poner de manifiesto que los más recientes equipamientos públicos ejecutados en la población, se han diseñado y construido con cubierta plana, sin lugar a dudas porque los profesionales que los diseñaron en su momento, al margen de que la normativa en vigor lo permitiera, entendieron que la cubierta plana podría convivir perfectamente en su entorno, y que por tanto la cubierta inclinada desde fachada no ha sido un elemento tipológico propio del entorno de dichas edificaciones ubicadas en el casco antiguo.

Estas importantes edificaciones quedan con la normativa vigente en una incómoda situación de fuera de ordenación, incluso antes de la culminación de su ejecución, cuestión que parece lógico enmendar con la presente Modificación.



RECOMENDACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado deplumament per el Pleno en sesión de

20/12/2014

En Torres, a

EL SECRETARIO-INTERVENTOR



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

5.2. Respecto a la altura de la edificación.

En segundo lugar, y sin hacer mucho más prolija su justificación, de un simple paseo por el municipio se deduce que la altura de la edificación contemplada en los ámbitos residenciales, industriales y terciarios queda demasiado ajustada, cuestión que además se refrenda en el continuo manifiesto de los técnicos que proyectan edificaciones en el municipio y que transmiten a los servicios técnicos municipales la conveniencia de una mayor altura libre para la planta baja de las edificaciones, habida cuenta que en la actualidad es habitual proyectar techos técnicos para albergar instalaciones.

Es curioso que, en la redacción de la Ordenanza nº 6, prevista para el desarrollo de equipamientos, el equipo redactor del vigente PGOU ha sido mucho más generoso con la exigencia, entendiendo que *la altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.*

Precisamente por atender a la redacción en este sentido, los más recientes equipamientos ejecutados en la población quedan por encima de las exigencias de altura de la norma más estricta respecto al resto de usos, tal y como se puede apreciar en las fotografías de equipamientos más arriba insertadas. Estos nuevos edificios, equipados con techos técnicos, quedan muy por encima de las edificaciones colindantes, ajustadas a las normas de los artículos 72, 89, 96 y 104, a pesar de la recomendación de ajustarse en lo posible a ellos:



Y es que, cuando la norma indica que los equipamientos han de ajustarse a las alturas de los edificios próximos "en lo posible", en la práctica ha resultado "imposible" de atender con tipologías constructivas actuales, tal y como claramente se aprecia.

No obstante lo anterior, y habida cuenta que, al igual que para el caso de la tipología de cubiertas, el equipo redactor ha realizado un gran esfuerzo en elaborar unas Ordenanzas que preserven la imagen tradicional del municipio, entendemos que la altura máxima de la edificación no debe ser superior a 0,50 metros por encima de la actualmente permitida, consiguiéndose los objetivos de una mayor flexibilidad para permitir techos técnicos y plantas bajas más airosas, sin que visualmente se aprecie en la imagen que se proyecta al exterior, ni a la imagen de conjunto.

Y, en cualquier caso, las alturas permitidas quedan por debajo de las permitidas en los municipios colindantes. A modo de ejemplo, se indican a continuación las alturas máxima y de planta baja contempladas en Mancha Real, así como en otros municipios circundantes de muy similares características a Torres, en concreto Albánchez de Mágina, Bedmar y Garcéz y Jimena.

Albánchez de Mágina

Art. 50. Planta baja 3,50 m.

Art. 65 (casco consolidado). Altura máxima 10,00 m. para 3 plantas.

Art. 66 (extensión de casco). Altura máxima 10,00 m. para 3 plantas.

Bedmar y Garcéz

Art. 4. Planta baja entre 2,80 y 4,50 m.

Art. 7. Altura máxima 7,50 m. para 2 plantas. 10,50 m. para 3 plantas.

Jimena

Art. 50. Planta baja 3,50 m.

Art. 65 (casco consolidado). Altura máxima 10,00 m. para 3 plantas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *deputadamente* por el Pleno en sesión de *23-12-2014*

En Torres de Jaén
EL SECRETARIO-INTERVENTOR



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Art. 66 (extensión de casco). Altura máxima 10,00 m. para 3 plantas.

Por lo que parece bastante prudente prever unas alturas que ronden los 7,00 metros para edificaciones de 2 plantas, y unos 10,00 metros para las de 3 plantas.

En definitiva, entendiendo que queda convenientemente justificado, se propone una nueva redacción de los artículos de las Ordenanzas analizados.

6.- ART. 82 MODIFICADO.

Como conclusión de la presente Modificación de Ordenanzas, y a la vista de los razonamientos más arriba expuestos respecto a la tipología de cubiertas, en primer lugar hemos de concluir con la nueva redacción pretendida del art. 82 del P.G.O.U. de Torres, incluido dentro del Capítulo 2º “Ordenanza nº 1 - Casco Antiguo”, del Título IV del citado Plan.

Artículo 82. Cubiertas

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien plana.

En el primer caso se rematará la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. Esta cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja árabe tradicional y envejecida, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.

En el segundo caso, se podrá optar entre ubicar un antepecho de obra que se proyectará en continuidad con la fachada, o una baranda ligera. Esta cubierta plana estará acabada con losetas u otros materiales de tonalidad tradicional y envejecida, o bien madera en tonalidades oscuras, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas.

Todo ello, con el fin de contribuir, en alguna medida, a unificar el carácter visual de la población desde lo alto.

2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

7.- ART. ARTS. 72, 89, 96 Y 104 MODIFICADOS.

Por último, como conclusión de la presente Modificación de Ordenanzas, y a la vista de los razonamientos más arriba expuestos respecto a la altura máxima de la edificación, en segundo lugar hemos de concluir con la nueva redacción pretendida de los arts. 72, 89, 96 y 104 del P.G.O.U. de Torres, incluido dentro del Capítulo 2º “Ordenanza nº 1 - Casco Antiguo”, “Ordenanza nº 2 – Residencial en Ensanche”, “Ordenanza nº 3 – Industrial” y “Ordenanza nº 4 – Terciario”, del Título IV del citado Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por el Pleno en sesión de 23-12-2024.



*Consta la firma



MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

Artículo 72. Altura de la edificación (en Ordenanza 1 – Casco Antiguo)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	7,00
3 (B+2)	10,10

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 89. Altura de la edificación (en Ordenanza 2 – Residencial en Ensanche)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:
 - a) En el grado 1 la altura máxima se grafía en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.
 - b) En el grado 2 dos (2) plantas, salvo en aquellos frentes de las manzanas que se grafían en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) plantas.En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.
2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:
 - dos (2) plantas: siete (7,00) metros.
 - tres (3) plantas: diez con diez (10,10) metros.
 - cuatro (4) plantas: trece con diez (13,10) metros.

Artículo 96. Altura de la edificación (en Ordenanza 3 – Industrial)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una, excepto en los frentes de parcela señalados en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con dos (2) o tres (3) en los que se admite construir respectivamente 2 plantas (baja + 1) o tres plantas (baja + 2).
2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:
 - Una (1) y dos (2) plantas: siete (7,00) metros.
 - Tres (3) plantas: diez con diez (10,10) metros.

Artículo 104. Altura de la edificación (en Ordenanza 4 – Terciario)

La altura máxima de la edificación será de dos (baja + 1) plantas, con una altura máxima de cornisa de siete (7,00) metros.

8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De conformidad con el contenido del art. 19.1a.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación

DILIGENCIA: Para hacer constar que el

presente documento ha sido aprobado

de fin de ante por el Pleno en sesión de

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

*Consta la firma

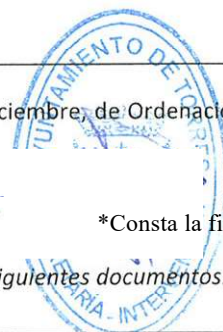
1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

23-12-2014

En Torres a

MODIFICACIÓN ORDENANZAS. REGULACIÓN CUBIERTAS EN ORD. Nº 1 - CASCO ANTIGUO Y DE ALTURAS EN ORD. Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN) / 11

EL SECRETARIO-INTERVENTOR



MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

.....

3. En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, **así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.**"

*Consta la firma

En el caso que nos ocupa, a la vista del contenido de la innovación del P.G.O.U. de Torres, mediante modificación del mismo, a que se refiere el presente documento, y que versa sobre la modificación en la regulación de las cubiertas y alturas en suelo urbano, se desprende que no resulta preciso elaborar informe de sostenibilidad económica, toda vez la modificación propuesta no conlleva ninguna incidencia de tipo económico.

9.- RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con el contenido del art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se indica que:

"Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los **ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.**

b) En su caso, los **ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.**"

Relacionado con el anterior precepto tenemos que, en el art. 11.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, se indica que:

"Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la **Administración pública deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

de deputado por el Pleno en sesión de

23-12-2014

a) Delimitación de los **ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.**

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

En cumplimiento de los citados preceptos legales, se incorpora al presente documento el siguiente RESUMEN EJECUTIVO:

- AMBITO DE LA INNOVACION PROPUESTA DEL PGOU DE TORRES MEDIANTE MODIFICACION:

Modificación de la regulación de las cubiertas y alturas en suelo urbano.

- ALCANCE DE LA INNOVACION PROPUESTA DEL PGOU DE TORRES MEDIANTE MODIFICACION:

Permitir cubierta plana sin necesidad de retranqueo de, al menos cuatro metros, de la línea de fachada. Afecta al art. 82 del PGOU.

Modificación de la regulación de las alturas, en todas las cuales se realiza un incremento de 0,50 metros respecto a las fijadas por el PGOU. Afecta a los artículos 79 (Ordenanza nº 1 “Casco antiguo”), 89 (Ordenanza nº 2 “Residencial ensanche”), 96 (Ordenanza nº 3 “Industrial”) y 104 (Ordenanza nº 4 “Terciario”).

Se incorpora a continuación, marcado en negrita, el texto que se modifica, con distinción de la parte que afecta a cubiertas y la parte que afecta a las alturas

- En lo relativo a la regulación de las cubiertas:

Artículo 82. Cubiertas

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana.

En el primer caso se rematará la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. Esta cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja árabe tradicional y envejecida, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.

En el segundo caso, se podrá optar entre ubicar un antepecho de obra que se proyectará en continuidad con la fachada, o una baranda ligera. Esta cubierta plana estará acabada con losetas y otros materiales de tonalidad tradicional y envejecida, o bien madera en tonalidades oscuras, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios. Se prohíbe expresamente las tonalidades rojizas.

2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

- En lo relativo a la regulación de las alturas:

Artículo 72. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

de *definitivamente* por el Pleno en sesión de

23-12-2014

En Torres, a



*Consta la firma

MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	7,00
3 (B+2)	10,10

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 89. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

- En el grado 1 la altura máxima se grafía en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.
- En el grado 2 dos (2) plantas, salvo en aquellos frentes de las manzanas que se grafían en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) plantas.

En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- dos (2) plantas: **siete (7,00)** metros.
- tres (3) plantas: **diez con diez (10,10)** metros.
- cuatro (4) plantas: **trece con diez (13,10)** metros.

Artículo 96. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una, excepto en los frentes de parcela señalados en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con dos (2) o tres (3) en los que se admite construir respectivamente 2 plantas (baja + 1) o tres plantas (baja + 2).

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Una (1) y dos (2) plantas: **siete (7,00)** metros.
- Tres (3) plantas: **diez con diez (10,10)** metros.

Artículo 104. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos (baja + 1) plantas, con una altura máxima de cornisa de **siete (7,00)** metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el



*Consta la firma

En Torres, a

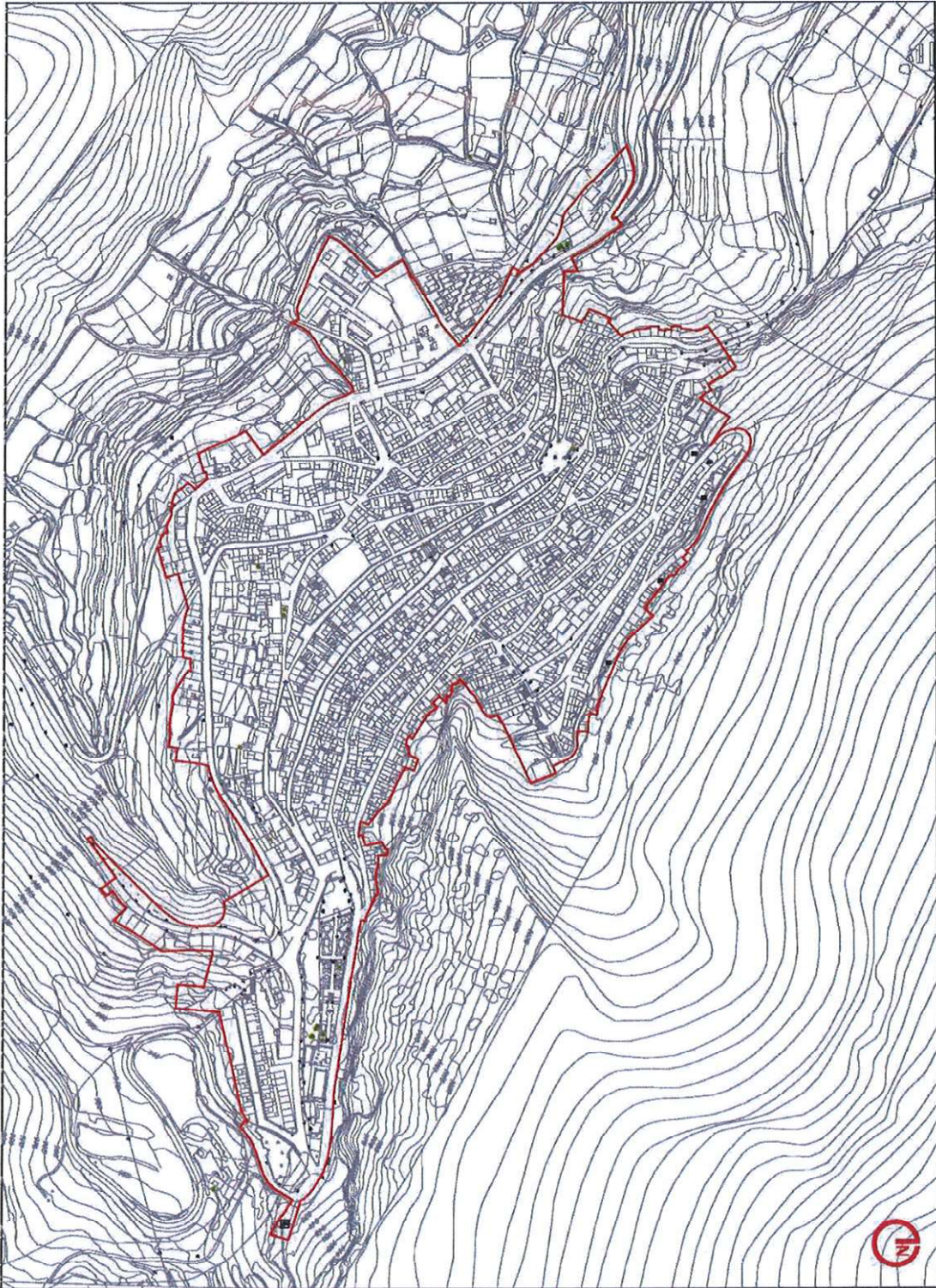
EL SECRETARIO INTERVENTOR



MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS

REGULACIÓN DE CUBIERTAS EN ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO. REGULACIÓN DE ALTURAS EN ORDENANZAS Nº 1 - 2 - 3 - 4. PGOU DE TORRES (JAÉN)

• **PLANO DE SITUACIÓN**



— ÁMBITO DE APLICACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que en Torres, a 1 de Diciembre de 2.014

presente documento ha sido aprobado

*Consta la firma

*Consta la firma

deplurivamente por el Pleno en sesión de

Fdo. xxxxxxxxxx

23-12-2014

En Torres a

