

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## TORRES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRES



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

**TORRES** TALES-UR S.C.

JULIO 2009



**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TITULO VII - NO URBANIZABLE**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRES**

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMAS URBANÍSTICAS  
SUELO NO URBANIZABLE**

**CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO, SECCIÓN DE URBANISMO, DE FECHA 17-04-2009**

**TALES-UR S.C.P**

JULIO 2009

---

**INDICE**


---

<b>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	1
<b>CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN</b> .....	2
Artículo 1. Naturaleza y ámbito .....	2
Artículo 2. Órganos actuantes.....	2
Artículo 3. Efectos .....	2
Artículo 4. Vigencia.....	3
Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística .....	3
Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística .....	4
Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan .....	4
<b>CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN</b> .....	6
Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación .....	6
Artículo 9. Interpretación del Plan .....	7
<b>CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO</b> .....	8
Artículo 10. Consulta directa .....	8
Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos.....	8
<b>TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL</b> .....	9
<b>CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU</b> .....	10
<i>SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</i> .....	10
Artículo 12. Planes de desarrollo .....	10
Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística .....	10
<i>SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES</i> .....	10
Artículo 14. Parcelación Urbanística .....	10
Artículo 15. Reparcelación .....	12
<i>SECCION 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</i> .....	13
Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización.....	13
Artículo 17. Clases de obras de edificación .....	13
Artículo 18. Obras en los edificios.....	13
Artículo 19. Obras de demolición .....	16
Artículo 20. Obras de nueva edificación.....	16
Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación .....	17
Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados.....	18
Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición .....	19
Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación .....	20
Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores .....	21
<i>SECCION 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS             A LICENCIA</i> .....	21
Artículo 26. Definición y clases .....	21

Artículo 27. Condiciones de los proyectos.....	23
<i>SECCION 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES</i> .....	23
Artículo 28. Definición y clases .....	23
Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades .....	23
<b>CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION</b> .....	25
<i>SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS</i> .....	25
Artículo 30. Actividades sujetas a licencia .....	25
Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia .....	25
Artículo 32. Licencias de parcelación.....	26
Artículo 33. Licencia de obras de edificación.....	27
Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas .....	28
Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades.....	28
Artículo 36. Licencias de ocupación.....	29
Artículo 37. Licencias de apertura para actividades .....	30
Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	31
Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas .....	31
<i>SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</i> .....	31
Artículo 40. Actuaciones previas.....	31
Artículo 41. Vallado de obras .....	32
Artículo 42. Construcciones provisionales de obra.....	33
Artículo 43. Derribos y apeos .....	33
Artículo 44. Responsabilidades.....	33
Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras .....	34
<b>TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b> .....	35
<b>CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO</b> .....	36
Artículo 46. Clasificación del suelo .....	36
Artículo 47. División del suelo en razón de su calificación urbanística.....	36
Artículo 48. División del suelo en razón de la gestión urbanística.....	37
<b>CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO</b> .....	38
Artículo 49. Clases de usos .....	38
Artículo 50. Usos globales y pormenorizados.....	38
Artículo 51. Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	39
Artículo 52. Usos existentes y propuestos.....	40
Artículo 53. Usos de titularidad pública y privada .....	40
Artículo 54. Usos estables y provisionales .....	40
Artículo 55. Uso urbanístico del subsuelo.....	40
<b>CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....	42
Artículo 56. Delimitación .....	42
Artículo 57. Regulación de los sistemas generales .....	42
Artículo 58. Titularidad y régimen urbanístico.....	42

<b>TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b> .....	43
<b>CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES</b> .....	44
Artículo 59. Definición .....	44
Artículo 60. Aplicación.....	44
Artículo 61. Clases de áreas .....	44
Artículo 62. Régimen urbanístico .....	45
Artículo 63. Solar.....	45
Artículo 64. Alineaciones y rasantes .....	46
Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares.....	47
Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado .....	47
<b>CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO</b> .....	48
Artículo 67. Ámbito, aplicación y tipología .....	48
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	48
Artículo 68. Uso característico .....	48
Artículo 69. Usos compatibles.....	48
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i> .....	49
Artículo 70. Condiciones de la parcela.....	49
Artículo 71. Posición de la edificación en la parcela.....	49
Artículo 72. Altura de la edificación.....	49
Artículo 73. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa .....	50
Artículo 74. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada .....	50
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS</i> .....	51
Artículo 75. Composición y acabado de las fachadas .....	51
Artículo 76. Aleros .....	53
Artículo 77. Marquesinas .....	53
Artículo 78. Toldos .....	54
Artículo 79. Muestras y Banderines .....	54
Artículo 80. Puertas de garajes.....	54
Artículo 81. Carpinterías y fachadas .....	55
Artículo 82. Cubiertas.....	55
<b>CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 – RESIDENCIAL EN ENSANCHE</b> .....	56
Artículo 83. Ámbito y tipología .....	56
Artículo 84. Clasificación en grados.....	56
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	56
Artículo 85. Uso característico .....	56
Artículo 86. Usos compatibles.....	56
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i> .....	57
Artículo 87. Condiciones de la parcela.....	57
Artículo 88. Posición de la edificación en la parcela.....	58
Artículo 89. Altura de la edificación.....	59

<b>CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 – INDUSTRIAL</b> .....	60
Artículo 90. Ámbito y tipología .....	60
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	60
Artículo 91. Uso característico .....	60
Artículo 92. Usos compatibles.....	60
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i> .....	60
Artículo 93. Clasificación en grados.....	60
Artículo 94. Condiciones de las parcelas.....	61
Artículo 95. Posición de la edificación en la parcela.....	61
Artículo 96. Altura de la edificación.....	61
Artículo 97. Coeficiente de edificabilidad .....	62
Artículo 98. Condiciones estéticas .....	62
<b>CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4 -TERCIARIO</b> .....	63
Artículo 99. Ámbito y características.....	63
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	63
Artículo 100. Uso característico .....	63
Artículo 101. Usos compatibles.....	63
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i> .....	63
Artículo 102. Condiciones de las parcelas .....	63
Artículo 103. Posición de la edificación.....	63
Artículo 104. Altura de la edificación .....	63
Artículo 105. Coeficiente de edificabilidad .....	63
<b>CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 – CUEVAS</b> .....	64
Artículo 106.Ámbito y características.....	64
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	64
Artículo 107. Uso característico .....	64
Artículo 108. Usos compatibles.....	64
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i> .....	64
Artículo 109. Condiciones de las parcelas.....	64
Artículo 110. Condiciones de ocupación.....	64
<b>CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS</b> .....	65
Artículo 111.Ámbito y características.....	65
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i> .....	65
Artículo 112. Uso característico .....	65
Artículo 113. Usos compatibles.....	65
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i> .....	66
Artículo 114. Posición de la edificación.....	66
Artículo 115. Altura de la edificación.....	66
Artículo 116. Coeficiente de edificabilidad .....	66

<b>CAPÍTULO 8. ORDENANZA Nº 7 - PARQUES Y JARDINES</b> .....	67
Artículo 117.Ámbito y clases .....	67
Artículo 118.Condiciones de las áreas públicas .....	67
Artículo 119.Condiciones de los parques y jardines. ....	68
Artículo 120.Acceso a los edificios desde parques y jardines .....	68
<b>CAPITULO 9. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO</b> .....	69
<i>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i> .....	69
Artículo 121.Definición y delimitación .....	69
Artículo 122.Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado.....	69
<i>SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO</i> .....	70
<b>CAPITULO 10. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</b> .....	71
<i>SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i> .....	71
Artículo 123.Definición y Delimitación.....	71
Artículo 124.Regulación de las Unidades de Ejecución .....	71
<i>SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION</i> .....	73
<b>TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</b> .....	75
<b>CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE</b> .....	76
Artículo 125.Ámbito de aplicación.....	76
Artículo 126.Niveles de protección.....	76
Artículo 127.Bienes Inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Torres.....	76
Artículo 128.Elementos catalogados en el resto del término .....	78
Artículo 129.Régimen de usos .....	78
Artículo 130.Condiciones de los tipos de obra.....	78
Artículo 131.Protección de la parcela .....	79
Artículo 132.Tratamiento de las plantas bajas .....	79
Artículo 133.Obras permitidas en el nivel de protección integral.....	80
Artículo 134.Obras permitidas en el nivel de protección ambiental.....	80
Artículo 135.Obligatoriedad de las obras .....	81
<b>CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b> .....	82
Artículo 136.Intervenciones arqueológicas: definición de tipos .....	82
Artículo 137.Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal .....	83
Artículo 138.Protección de hallazgos arqueológicos casuales .....	83
<i>SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</i> .....	84
Artículo 139.Zonificación arqueológica del suelo urbano y urbanizable.....	84
Artículo 140.Nivel de Protección Arqueológica A: Reserva Arqueológica.....	84
Artículo 141.Nivel de Protección Arqueológica B: Servidumbre Arqueológica.....	84
Artículo 142.Nivel de Protección Arqueológica C: Prospección Arqueológica .....	85

<i>SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SUELO URBANIZABLE</i> .....	85
Artículo 143. Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable .....	85
<b>TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b> .....	88
<b>CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS</b> .....	89
Artículo 144. Definición y categorías .....	89
<b>CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b> .....	90
Artículo 145. Definición del suelo urbanizable sectorizado .....	90
Artículo 146. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado .....	90
Artículo 147. Condiciones de urbanización .....	90
Artículo 148. Contenido del Plan Parcial .....	90
Artículo 149. Memoria del Plan Parcial .....	90
Artículo 150. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial .....	91
Artículo 151. Estudio económico y financiero del Plan Parcial .....	91
Artículo 152. Conformidad de las compañías suministradoras .....	91
Artículo 153. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial .....	92
Artículo 154. Determinaciones particulares del sector S-1 .....	92
<b>CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b> .....	93
<i>SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES</i> .....	93
Artículo 155. Régimen urbanístico .....	93
Artículo 156. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado .....	93
Artículo 157. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización .....	93
Artículo 158. Condiciones de urbanización .....	94
Artículo 159. Conformidad de las compañías suministradoras .....	94
Artículo 160. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado .....	95
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE</b> .....	97
<b>TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	98
<b>CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO</b> .....	99
Artículo 161. Definición (DU) .....	99
Artículo 162. División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU) .....	100
Artículo 163. Régimen urbanístico (DU) .....	101
Artículo 164. Segregaciones rústicas (DU) .....	102
Artículo 165. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU) .....	102
Artículo 166. Nuevos asentamientos (DU) .....	102
<b>CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN</b> .....	104
Artículo 167. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS) .....	104
Artículo 168. Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS) .....	104
Artículo 169. Protección de las aguas subterráneas (DS) .....	106
Artículo 170. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS) .....	106
Artículo 171. Protección de la vegetación (DS) .....	106
Artículo 172. Protección de la fauna (DS) .....	107



Artículo 173. Protección del suelo (DS) .....	108
Artículo 174. Protección del paisaje (DS) .....	108
Artículo 175. Protección atmosférica (DS) .....	108
Artículo 176. Prevención de Incendios Forestales (DS) .....	109
Artículo 177. Prevención Ambiental (DS) .....	109
Artículo 178. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS) .....	110
Artículo 179. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público.(DS) .....	110
Artículo 180. Legislación sectorial aplicable (DS) .....	110
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>111</b>
Artículo 181. Clases de usos (DU) .....	111
<i>SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.</i>	
<i>CLAVES</i> .....	111
Artículo 182. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU) .....	111
Artículo 183. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU) .....	112
Artículo 184. Instalaciones y edificaciones industriales (DU) .....	113
Artículo 185. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU) .....	113
Artículo 186. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU) .....	114
Artículo 187. Actuaciones de carácter infraestructural (DU) .....	114
Artículo 188. Construcciones residenciales aisladas (DU) .....	116
Artículo 189. Otras instalaciones (DU) .....	116
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO .....</i>	
Artículo 190. Edificaciones permitidas (DU) .....	116
Artículo 191. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (DU) .....	117
Artículo 192. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU) .....	120
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 (DU) .....	120
Artículo 194. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU) .....	120
Artículo 195. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería (DU) .....	121
Artículo 196. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU) .....	122
Artículo 197. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU) .....	123
Artículo 198. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU) .....	123
Artículo 199. Condiciones estéticas (DU) .....	124

<b>CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	125
Artículo 200. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP (DU).....	125
Artículo 201. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina. SNU-PN (DU).....	126
Artículo 202. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos. SNU-VN (DU).....	128
Artículo 203. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural. SNU-IN (DU) .....	129
Artículo 204. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU).....	131
Artículo 205. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable (DU) .....	133
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	136

## **TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

## CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Artículo 161. Definición (DU)

1. Teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el presente título se indica para cada artículo la tipología, alcance y eficacia de sus determinaciones señalando así:
  - Determinaciones Urbanísticas (DU) de acuerdo con la LOUA, pudiendo integrarse en las determinaciones estructurales o pormenorizadas del PGOU. Son determinaciones vinculantes y de aplicación directa por aplicación del artículo 19 de la LOUA.
  - Directrices sectoriales (DS) que corresponden a determinaciones de la legislación sectorial aplicable, o recomendaciones de carácter indicativo.
2. 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 (DU)**

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 discurran 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-R: 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 (DU)**

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. Asimismo, los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos (SNU-VN) y como suelo no urbanizable de especial protección por interés natural (SNU-IN), que conforme al anterior instrumento de planeamiento pertenecían a la categoría de suelo no urbanizable en espacios sujetos a protección general, tendrán, a efectos de aplicación del artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicha consideración de suelo no urbanizable de especial protección desde la fecha de aprobación definitiva del P.G.O.U.
2. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes, debidamente autorizadas y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. Respecto a las citadas actividades, aquellas que conforme al artículo 52.1 del P.G.O.U. resulten con usos existentes prohibidos, les será de aplicación el contenido del apartado tercero de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y del artículo 7.4<sup>a</sup>) del P.G.O.U. y solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación y excepcionalmente de obras parciales y circunstanciales de consolidación. Respecto a las que resulten como usos existentes compatibles, también conforme al artículo 52.1 del P.G.O.U., en aplicación del contenido del apartado segundo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y de la modulación que expresa el artículo 34b) del citado texto legal, podrán ser objeto de obras de reestructuración, consolidación, acondicionamiento o reforma.
3. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable, 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación y solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación y excepcionalmente de obras parciales y circunstanciales de consolidación.
4. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos dentro de la Red Natura 2000 (Parque Natural y LIC) que se corresponde con la clase de

suelo SNU-PN y zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

#### **Artículo 164. Segregaciones rústicas (DU)**

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 (DU)**

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 (DU)**

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 mas 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 (DS)

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 graficar 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 el retranqueo de las edificaciones al borde de la explanación será como mínimo 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 (DS)

1. De acuerdo con los artículos 2, 6 y 9 del T.R. 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. En la zona de policía no se otorgará licencia urbanística para actuaciones que aún cumpliendo las normas urbanísticas carezcan de la autorización del organismo de cuenca. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que utilice aguas públicas, no procedentes de redes públicas, se exigirá que previamente haya sido reconocido el aprovechamiento de las mismas por el organismo de cuenca.

Asimismo, de conformidad con el contenido de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y la propuesta que al efecto realiza la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, la zona de servidumbre, descrita en la letra a) del presente apartado, en la parte que discurren por la categoría de SNU-R (suelo no urbanizable rural), se asimilan a la categoría SNUEP-VN (suelo no urbanizable de especial

protección por sus valores naturalísticos y paisajísticos, cuyo régimen específico viene recogido en el artículo 202 del PGOU.

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 calidad ambiental establecidas en el Título IV de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán a usos forestales.
5. En los terrenos inundables de período de retorno de cincuenta (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 cincuenta (50) y cien (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 cero con cinco (0,5) metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
7. En los terrenos inundables de cien (100) años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a cero con cinco (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 diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de cien (100) años de período de retorno es mayor a cero con dos (0,2).
8. En los terrenos inundables de período de retorno entre cien (100) y quinientos (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 (DS)**

1. No se concederá licencia urbanística para cualquier actividad o instalación que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales.
2. No serán autorizables las edificaciones o instalaciones que utilicen pozos ciegos en el terreno. La construcción de 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 (DS)**

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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Artículo 171. Protección de la vegetación (DS)**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas 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 (DS)**

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.
3. Será de aplicación la ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, la ley 2/1989, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales Protegidos, el Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía, y la Orden de 13 de julio de 2007 por la que se desarrollan determinados aspectos del Decreto 182/2005.

**Artículo 173. Protección del suelo (DS)**

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier movimiento de tierra en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, o a un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos, 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 (DS)**

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.
4. En relación con las actividades extractivas y la necesidad de realización de un plan de restauración será de aplicación el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectos por actividades extractivas.

**Artículo 175. Protección atmosférica (DS)**

1. No se concederá licencia urbanística para la instalación de edificaciones o instalaciones que incumplan la legislación de protección atmosférica,

entendida como tal la recogida en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

2. Para la concesión de licencia urbanística relativa a actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se justificará, mediante la correspondiente autorización otorgada por el órgano competente, que se cumple lo dispuesto en el capítulo II, Título IV de la citada Ley.

#### **Artículo 176. Prevención de Incendios Forestales (DS)**

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 la Zona de Influencia Forestal y se señala en la serie de planos T-3, a los efectos de la citada Ley.
2. En concordancia y manteniendo la prevalencia de la ley citada en el apartado anterior, se transpone en estas Normas Urbanísticas lo siguiente:
  - a) Se tendrá en cuenta los artículos 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
  - b) 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 franja 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. Las edificaciones en terrenos forestales utilizarán materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas; y en el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

#### **Artículo 177. Prevención Ambiental (DS)**

No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación o actividad sometida al procedimiento de prevención ambiental si no cuenta con la correspondiente autorización en los términos que fija la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, o si en dicho procedimiento obtuviera una resolución negativa o fuera declarada no viable.

**Artículo 178. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS)**

Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental, en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las contempladas en el anexo I de dicha Ley.

**Artículo 179. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DS)**

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.

**Artículo 180. Legislación sectorial aplicable (DS)**

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 (DU)**

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 (DU)**

1. Cercas o vallados. **A3.** Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño no supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna, en los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
2. 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 morfológicas.
3. 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.
4. 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, establos y similares vinculadas a actividad primaria de la finca.

5. 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.
6. Invernaderos. **A8**. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
7. 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
8. Piscifactorías. **A10**. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.
9. 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.

#### **Artículo 183. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU)**

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.

#### **Artículo 184. Instalaciones y edificaciones industriales (DU)**

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.

#### **Artículo 185. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU)**

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, así como las complementarias para uso, disfrute y ocio de los usuarios de las instalaciones.

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 (DU)**

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 (DU)**

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, captadores de energía solar, mini-hidráulicas y las subestaciones de transformación 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 (DU)**

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 (DU)**

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 (DU)**

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 (DU)**

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) La superficie mínima de parcela será la que se indica a continuación para cada categoría de suelo no urbanizable:
    - En SNU-PN será dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en huerta y de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano o regadío.

- En SNU-VN y SNU-IN será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en huerta, cinco mil (5.000) metros cuadrados en regadío y diez mil (10.000) metros cuadrados en secano.
  - b) Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca y diez (10) metros de los caminos.
  - c) Su superficie no superará la que se indica a continuación para categoría de suelo no urbanizable:
    - En SNU-PN, SNU-VN y SNU-IN quince (15) metros cuadrados en parcelas de menos de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, veinticinco (25) metros cuadrados en parcelas de entre dos mil quinientos (2.500) y cinco mil (5.000) metros cuadrados, o cincuenta (50) metros cuadrados en parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
    - En SNU-R no podrán tener una superficie superior al uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, sin superar los cien (100) metros cuadrados.
  - d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de trescientos (300) centímetros y la altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en una sola planta, no autorizándose sótano, semisótano, entreplanta ni planta bajo cubierta.
  - e) 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) La superficie mínima de parcela será de diez (10) hectáreas en zona forestal y de dos (2) hectáreas en el resto.
  - b) Se separarán, como mínimo, veinte (20) metros de los linderos de la finca, veinticinco (25) metros de caminos y carreteras y cien (100) metros de otras edificaciones.
  - c) Su superficie no superará el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela sobre la que se sitúa, salvo que la edificación esté vinculada a una explotación agrícola en cuyo caso podrá excederse tal porcentaje, para lo cual el promotor deberá presentar relación de las parcelas a las que vincula la nave y título de propiedad de las mismas, justificando que la superficie de la nave no supera el dos por ciento (2%) de la superficie total de las parcelas vinculadas.
  - d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la altura máxima de cumbrera será 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) La superficie mínima de parcela será de una (1) hectárea para pecuario intensivo y de uno con cinco (1,5) hectáreas en Pecuario extensivo.
  - b) En ningún caso la ocupación superará el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa, salvo que la edificación esté vinculada a una explotación agrícola en cuyo caso podrá excederse tal porcentaje, para lo cual el promotor deberá presentar relación de las parcelas a las que vincula la nave y título de propiedad de las mismas, justificando que la superficie de la nave no supera el dos por ciento (2%) de la superficie total de las parcelas vinculadas..
  - c) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca, veinticinco (25) metros de los caminos. 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.
  - d) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la máxima total de cumbrera será 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 (DU)**

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 (DU)**

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 (DU)**

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 (DU)**

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 diez mil (10.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo veinte (20) metros de los linderos de la parcela, veinticinco (25) metros de los caminos y doscientos cincuenta (250) metros de otras edificaciones. Ocuparán como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
5. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con una superficie máxima construida de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
6. 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.

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 (DU)**

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 diez mil (10.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo veinte (20) metros de los linderos de la parcela, veinticinco (25) metros de los caminos y doscientos cincuenta (250) metros de otras edificaciones.
3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con una superficie máxima construida de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Ocuparán como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
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. 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. En lo referente a discotecas, pubs o similares será preciso elaborar un estudio acústico de conformidad con el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía o norma que le sustituya.

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

1. La parcela mínima se establece para cada categoría de suelo no urbanizable en el capítulo 4 del presente título.
2. Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a veinte (20) metros de los linderos, veinticinco (25) metros de los caminos y doscientos cincuenta (250) metros de otras edificaciones.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, incluidos almacenes 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.
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 (DU)**

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 dos (2) 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 veinte (20) metros de los linderos de la finca, veinticinco (25) metros de los caminos, doscientos cincuenta (250) metros de otras edificaciones 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 dos (0,2) 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 (DU)**

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 (DU)

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:

#### VIAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL 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) Cordel de la Víbora (nº 3) Cordel de la Cuesta del Almoratín (nº 4) Cordel del Castellar (nº 5)	37,61 metros
Vereda de Jimena a Mancha Real (nº 6) Vereda de Bercho a Mojón Blanco (nº 7)	20,89 metros

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

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 el PRUG del Parque Natural 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 del P.O.R.N y el 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) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones e instalaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7, A9, A10 y A11, debidamente autorizadas por el organismo competente en las condiciones siguientes:
    - Casetas agrarias, clave A6, en zonas no forestales.
    - Naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados justificando su tamaño en función de la actividad.

- Establos, granjas avícolas y similares, clave A9, con superficie construida que deberá justificarse en función del número de cabezas, tipo de ganado y estabulación, tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de Proyectos de alojamiento ganadero.
  - d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1, T2 así como la acampada temporal, clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.
  - e) Las instalaciones de restauración, clave T8, los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, con una ocupación máxima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes y parcela no menor de diez mil (10.000) metros cuadrados, 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 y con un retranqueo mínimo a linderos de veinte (20) metros y separación mínima a otras edificaciones de doscientos cincuenta (250) metros.
  - f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia del Parque Natural, con retranqueo mínimo a linderos de diez (10) metros, veinticinco (25) metros a caminos, debidamente autorizadas por el organismo competente.
  - g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente
  - h) 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.
  - i) La vivienda familiar ligada a la actividad agropecuaria, clave V1, debidamente autorizada por el organismo competente sobre parcela mínima de veinticinco (25) hectáreas en suelo forestal, de cinco (5) hectáreas en suelo agrícola de secano o de regadío, y de quince mil (15.000) metros cuadrados en suelo de huerta.
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 (DU)**

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, las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9.
    - Las estabulaciones de ganado, clave A9, piscifactorías, clave A10, e infraestructuras de servicio a la explotación, clave A10, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - b) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, claves T1 y T2, así como la acampada temporal, clave T6.
  - d) Las construcciones y edificaciones de titularidad pública clave P1. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - 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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - 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) Los desmontes aterrazamientos y rellenos, clave A4, y los invernaderos, clave A8.
  - b) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6.
  - c) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I1, I2, I3, I4.
  - d) Los parques rurales, clave T3, las instalaciones deportivas en medio rural T4, y los parques de atracciones, clave T5.
  - e) Los campamentos de turismo, clave T7 y las instalaciones de restauración, clave T8.
  - f) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10.
  - g) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5.
  - h) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
  - i) El vertido de residuos sólidos e instalaciones anejas clave C9.
  - j) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
  - k) Las construcciones y edificaciones públicas singulares de titularidad privada, clave P2.
  - l) 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 (DU)**

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, las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9.

- 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, e infraestructuras de servicio a la explotación, clave A11, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- 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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, los parques rurales, clave T3, la acampada temporal, clave T6 y las edificaciones de titularidad pública, clave P1.
- e) 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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- f) Las instalaciones de restauración, clave T8, necesitarán para su autorización tramitarse como actuación de Interés Público.
- g) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes y parcela no menor de diez mil (10.000) metros cuadrados, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente proyecto de actuación.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas de titularidad privada, clave P2, mediante el correspondiente proyecto de actuación. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- i) 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.
- j) 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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- k) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, clave V1, en parcela de, como mínimo, cinco (5) hectáreas salvo en suelo de huerta en el que la parcela mínima es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
  - l) Las viviendas familiares aisladas vinculadas al mantenimiento de obras públicas y a la guardería de complejos aislados en medio rural, claves V2 y V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:
- a) Las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.
  - b) Los parques de atracciones, clave T5.
  - c) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
  - d) El vertido de residuos sólidos e instalaciones anejas clave C9.
  - e) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
  - f) 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-R) (DU)**

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 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Tal es el caso de la instalación de vertederos de residuos e instalaciones anejas u otros listados en el Anejo I de la citada Ley.
3. La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, en parcela mínima de una con cinco (1,5) hectáreas en zona de huerta y de tres (3) hectáreas en el resto.

4. La vivienda vinculada a la mantenimiento de la obra pública, clave V2, y la vivienda vinculada a la guardería de instalaciones en el medio rural, clave V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas.

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

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	PN	VN	IN	R
<b>Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos</b>				
Cercas o vallados de carácter cinegético. <b>A3</b>	Autorizable	SI	SI	SI
Desmontes, aterramientos, rellenos. <b>A4</b>	NO	NO	SI	SI
Captaciones de agua. <b>A5</b>	Autorizable	SI	SI	SI
Obras o instalaciones anejas a la explotación. <b>A6</b> (casetas agrarias)	Autorizable salvo en zonas forestales. Condicionado a 1 Ha. en secoano o regadío y 0,25 Ha. en huerta	Condicionado a 1 Ha. en secoano, 0,5 Ha. en regadío y 0,25 Ha. en huerta	Condicionado a 1 Ha. en secoano, 0,5 Ha. en regadío y 0,25 Ha. en huerta	SI
Naves agrarias, almacenes y similares <b>A7</b>	Autorizable. Condicionado a 10 Has. en Forestal y 2 Has. en resto	Condicionado a 10 Has. en Forestal y 2 Has. en resto	Condicionado a 10 Has. en Forestal y 2 Has. en resto	Condicionado a 10 Has. en Forestal y 2 Has. en resto
Invernaderos. <b>A8</b>	NO	NO	Condicionado a 2 Has.	SI
Establos, granjas avícolas y similares. <b>A9</b>	Autorizable. Condicionado a 1,5 Has. en Pecuario int. y 1 Ha. en Pec. ext.	Condicionado a 1,5 Has. en Pecuario int. y 1 Ha. en Pec. ext.	Condicionado a 1,5 Has. en Pecuario int. y 1 Ha. en Pec. ext.	Condicionado a 1,5 Has. en Pecuario int. y 1 Ha. en Pec. ext.
Piscifactorías. <b>A10</b>	Autorizable	SI	SI	SI
Infraestructuras de servicio a la explotación. <b>A11</b>	Autorizable	SI	SI	SI
<b>Actuaciones relacionadas con la explotación de 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
<p>NO: Uso no permitido en esta clase de suelo</p> <p>P.A.: Será necesario la redacción de un Proyecto de Actuación o Plan Especial en los términos que fija la L.O.U.A.</p> <p>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</p> <p>Condicionado: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado</p>				

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	PN	VN	IN	R
<b>Construcciones y edificaciones industriales</b>				
Almacenes de productos no primarios. I1	NO	NO	P.A.	P.A.
Industrias incompatibles en el medio urbano. I2.	NO	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3	NO	NO	P.A.	P.A.
Infraestructura de servicios. I4	NO	NO	NO	P.A.
<b>Actuaciones de carácter turístico - recreativo</b>				
Adecuaciones naturalistas. T1	Autorizable	SI	SI	SI
Adecuaciones recreativas. T2	Autorizable	SI	SI	SI
Parques rurales. T3	NO	NO	SI	SI
Instalaciones deportivas en el medio rural. T4	NO	NO	P.A.	P.A.
Parques de atracciones. T5	NO	NO	NO	P.A.
Acampada temporal. T6	Autorizable	SI	SI	SI
Campamento de turismo. T7	NO	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones de restauración. T8	Autorizable zona C Condicionado a 1 Ha. y P.A.	NO	Condicionado a 1 Ha. y P.A.	Condicionado a 1 Ha. y P.A.
Establecimientos hoteleros rurales. T9	Autorizable zona C Condicionado a 1 Ha. y P.A.	NO	Condicionado a 1 Ha. y P.A.	Condicionado a 1 Ha. y P.A.
Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. T10	Autorizable zona C Condicionado a 1 Ha. y P.A.	NO	Condicionado a 1 Ha. P.A.	P.A.
<b>Construcciones y edificaciones públicas singulares</b>				
de titularidad pública P1	Autorizable	SI	SI	SI
de titularidad privada. P2	NO	NO	P.A.	P.A.
NO: Uso no permitido en esta clase de suelo P.A.: 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 Condicionado: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado				

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	PN	VN	IN	R
<b>Actuaciones de carácter infraestructural</b>				
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 la explotación de recursos primarios. <b>V1</b>	Autorizable. Condicionado a 25 Has. en Forestal; 5 Has. en agrícola secoano y regadío; 1,5 Has. en huerta	Condicionado a 10 Has.	Condicionado a 5 Has. en agrícola secoano y regadío; 1,5 Has. en huerta	Condicionado a 3 Has. en agrícola secoano y regadío; 1,5 Has. en huerta
Vivienda vinculada a la obra pública o infraestructura territorial. <b>V2.</b>	NO	NO	Condicionado a 3 Has.	Condicionado a 3 Has.
Vivienda guardería de complejos en el medio rural. <b>V3</b>	NO	NO	Condicioando a 3 Has.	Condicionado a 3 Has.
<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.
<p>NO: Uso no permitido en esta clase de suelo</p> <p>P.A.: Será necesario la redacción de un Proyecto de Actuación o Plan Especial en los términos que fija la L.O.U.A.</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Condicionado: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado</p>				



**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA SUELO NO URBANIZABLE**

En el caso de los expedientes de construcciones en suelo no urbanizable que se relacionan a continuación, así como aquellos otros, cuya tramitación conste expresamente en el Ayuntamiento de Torres que se ha iniciado con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU de Torres, les será de aplicación la normativa del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 6 de julio de 1995 y sus modificaciones posteriores.

Solicitante	Clase de actuación
Rafael Prieto Tarradas	Construcción de almacén
Pedro Fernández Lozano	Ampliación de cortijo
José María Prados Sánchez	Construcción de almacén de aperos
Cristóbal Rojas Guerrero	Construcción de almacén de aperos
Antonio Pérez Lorite	Reparación de cubierta, revestimiento de fachada y cambio de carpintería exterior
Miguel Rojas Martínez	Construcción de aperos
María Hervás Molina	Construcción de aperos
Francisco Javier Delgado Quero	Construcción de aperos
Ildefonso Pérez Lorite	Construcción de aperos
María Real Burgos	Construcción de aperos
Benito Garzón Jiménez	Construcción de aperos
Tomás de la Torre Rus	Construcción de aperos
Domingo Ramos Sánchez	Construcción de aperos
José Ortega Amezcua	Sustitución de cubierta de vivienda