



AYUNTAMIENTO DE TORRES (JAEN).

Plz. de España nº 1. C.P. 23540. Tlf. 953-363011. Fax 953-363150.

RESUMEN EJECUTIVO DEL EXPEDIENTE 01/2014 DE INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORRES (JAEN) MEDIANTE MODIFICACION DEL MISMO

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

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

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

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

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

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

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

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En lo relativo a la regulación de las cubiertas:

Artículo 82.Cubiertas

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

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

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

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

- En lo relativo a la regulación de las alturas:

Artículo 72. Altura de la edificación

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

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

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

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

Artículo 89. Altura de la edificación

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

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

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

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

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

Artículo 96. Altura de la edificación

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

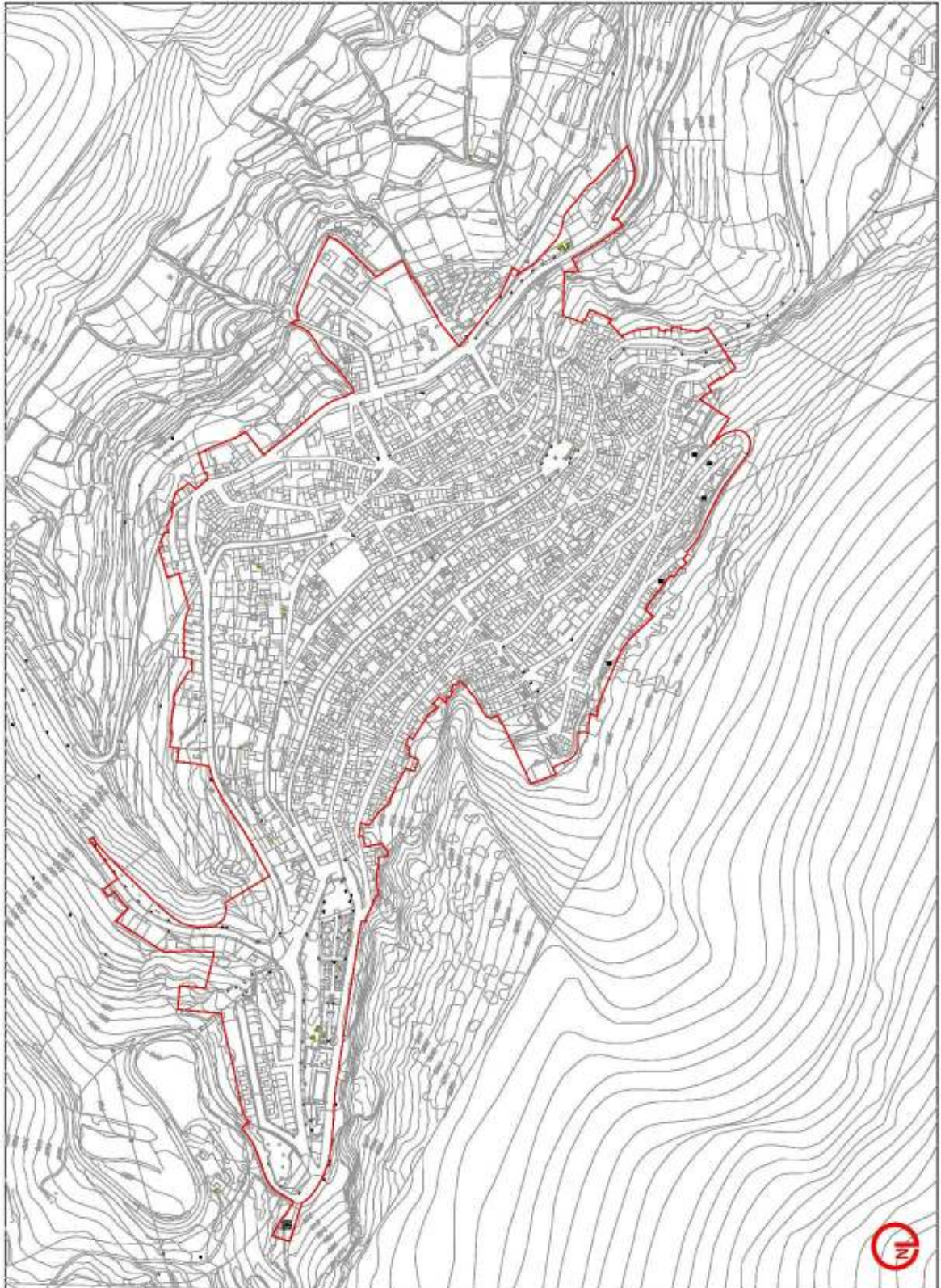
2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

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

Artículo 104. Altura de la edificación

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

- PLANO DE SITUACIÓN



— ÁMBITO DE APLICACIÓN