

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE LOJA.**

**Anexo a Normas Urbanísticas.**  
Abril. 2009.

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOJA / DGU. Consejería de Vivienda y Ordenación  
del Territorio. Junta de Andalucía**

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE LOJA.**

**Anexo a las Normas Urbanísticas.**

Director del equipo técnico redactor:  
**Eduardo Zurita Povedano, arquitecto.**

Colaborador:  
Ricardo José Bajo Molina, arquitecto.

Colaboradoras en la elaboración de la documentación técnica:  
Raquel Amat Enciso, arquitecta.  
Paloma Baquero Masats, estudiante de la ETS Arquitectura de Granada.

## ÍNDICE

<b>ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>5</b>
<b>JUSTIFICACIÓN Y METODOLOGÍA DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA R.NN.SS. DE LOJA</b>	<b>6</b>
<b>CONTENIDO DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>7</b>
<b>TITULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>8</b>
CAPITULO 0.- INTRODUCCIÓN.	8
CAPITULO I.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN. OBJETO Y NATURALEZA DE LAS NN. SS.	9
CAPITULO II .- ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERIODO DE VIGENCIA. CAUSAS DE MODIFICACIÓN Y REVISIÓN. DE LAS NN. SS. SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE DICHAS NORMAS.	10
CAPITULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	12
CAPITULO IV .- CALIFICACIÓN DEL SUELO.	15
CAPITULO V.- SISTEMAS GENERALES.	15
<b>TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>16</b>
CAPITULO 1 .- FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.	16
<b>TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN</b>	<b>25</b>
CAPITULO I.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.	25
CAPITULO II.- PROTECCIÓN DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	32
CAPITULO III.- PROTECCIÓN DE LAS AGUAS Y SUS CAUCES.	33
CAPITULO IV.- PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA.	34
CAPITULO V.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	35
CAPITULO VI.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	37
<b>TITULO IV: NORMAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>40</b>
CAPÍTULO 0.- DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL	40
CAPITULO I .- DE LAS LICENCIAS.	40
CAPITULO II .- PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.	40
CAPITULO III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.	40
<b>TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>40</b>
<b>TITULO VI: OTRAS CONDICIONES GENERALES EN LA EDIFICACIÓN .</b>	<b>40</b>
<b>TITULO VII: NORMAS GENERALES DE LOS USOS</b>	<b>43</b>
CAPITULO I.- CONCEPTOS GENERALES.	43
CAPITULO II.- USO RESIDENCIAL.	44
CAPITULO III.- USO INDUSTRIAL.	44
CAPITULO IV.- USO TERCIARIO.	44
CAPITULO V.- USO EQUIPAMIENTOS.	44
<b>TITULO VIII: TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>45</b>
<b>TITULO IX: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>46</b>
CAPITULO I .- OPERACIONES PREVISTAS SOBRE SUELO URBANO.	46
CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS.	54
<b>TITULO X: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>46</b>
CAPITULO I.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.	55
<b>TITULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>46</b>
CAPITULO I .- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.	72

## **ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

## JUSTIFICACIÓN Y METODOLOGÍA DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA R.NN.SS. DE LOJA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 (“Documentación de la adaptación parcial”), del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se procede a redactar el presente Anexo a las Normas Urbanísticas (Normativa y Ordenanzas) de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (R.NN.SS.) de Loja, documento que fue definitivamente al amparo del texto refundido de la Ley estatal sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio), por Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de la provincia de Granada con fecha 7 de mayo de 1993, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 26 de enero de 1994, y procediéndose a la publicación del texto íntegro de la Normativa de dicha R.NN.SS.V. en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Granada con fecha 10 de abril de 1996.

Este Anexo, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, contiene las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, reflejando las modificaciones introducidas e incluyendo las determinaciones establecidas en dicho artículo para el suelo urbanizable no sectorizado y el suelo no urbanizable de especial protección.

El texto de la actual Normativa y Ordenanza de la R.NN.SS. de Loja se estructura en Títulos, subdividido estos en Capítulos. Los Capítulos contienen los correspondientes artículos que desarrollan la Normativa y Ordenanzas aprobadas.

Del presente ANEXO forman parte aquellos Títulos, Capítulos y artículos donde se ha producido modificación por parte de la Adaptación Parcial, señalando en este caso y al objeto de facilitar su comprensión, para el resto de artículos del Capítulo que no se modifican el mantenimiento de su texto inalterado en relación con el existente en la Normativa y Ordenanzas aprobadas con la vigente R.NN.SS. de Loja. Igualmente, dentro de cada artículo, en el caso de que el artículo se divida en apartados o puntos, se modifican aquellos que quedan afectados por la Adaptación Parcial, y se indica expresamente los que permanecen inalterados respecto del texto actual de la Normativa y Ordenanzas de la R.NN.SS. de Loja.

Igualmente se indican aquellos Títulos completos, o Capítulos completos que no sufren modificación.

Se ha respetado la estructura y numeración del articulado de la Normativa y Ordenanzas aprobadas con la vigente R.NN.SS. de Loja, aunque en determinadas situaciones singulares se ha introducido un capítulo o artículo nuevo que, para no alterar la numeración existente, ha sido denominado también de manera singular (ejemplo: Capítulo 0, ó Artículo nº Previo).

## CONTENIDO DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

A continuación se desarrolla el texto articulado del Anexo a las Normas Urbanísticas (Normativa y Ordenanzas) de la R.NN.SS. de Loja, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Del texto normativo revisten carácter estructurante las determinaciones que afectan a los siguientes apartados:

- TÍTULO I (Determinaciones de carácter general), a excepción de su Capítulo IV (Calificación del Suelo)
- TÍTULO II (Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo).
- TÍTULO III (Normas generales de Protección), excepto los artículos 72 (Espacios, conjuntos o elementos de interés), 74 (Niveles de intervención. Tipos de obras y grados e protección de los edificios y los elementos catalogados como patrimonio histórico municipal), y artículo 77 (Obras de conservación), que regulan aspectos no estructurantes.
- TÍTULO IV (Normas administrativas), exclusivamente en lo que se refiere a su Capítulo 0 (de nueva creación), denominado Disposición de carácter general).
- TÍTULO VII (Normas generales de los usos), exclusivamente en los que se refiere a su Capítulo I (Conceptos generales).
- TÍTULO IX (Régimen del suelo urbano), exclusivamente en lo que se refiere a su Capítulo I (Operaciones previstas sobre suelo urbano)
- TÍTULO X (Régimen del suelo urbanizable)
- TÍTULO XI (Régimen del suelo no urbanizable), a excepción de los aspectos relacionados con las condiciones particulares y/o estéticas de la edificación dispuestos su artículos 255 (Edificaciones e instalaciones relacionadas con las obras públicas), y 261 (Aspectos generales de las edificaciones), que no se considerarán de carácter estructurante.

El resto de las determinaciones reguladas por el texto de la Normativa y Ordenanzas de la R.NN.SS. de Loja, y no mencionadas anteriormente, no se consideran de carácter estructurante



## TITULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPITULO 0.- INTRODUCCIÓN

#### ARTÍCULO 0.- INTRODUCCIÓN.

1.- El planeamiento redactado para Loja lo integran los siguientes documentos con el contenido que recogen los índices respectivos:

##### DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.

##### DOCUMENTOS DE PROYECTO

- Normas Urbanísticas.
- Ordenanzas para Obras de Urbanización.
- Catálogo de Edificios y Ordenanzas para Obras en Edificios Catalogados.
- Planos de Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Loja.
- Planos de Ordenación.
- Alineaciones.
- Unidades de Ejecución.

##### DOCUMENTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA R.NN.SS. DE LOJA

- Memoria justificativa
- Anexo a Normas Urbanísticas.
- Planimetría de la Adaptación.

2.- El conjunto de las determinaciones contenidas en los documentos mencionados en el apartado anterior desempeñarán la función y tendrán el carácter que le asignan el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2008, aprobado mediante RD 2/2008, de 20 de junio (a partir de ahora TRLS-2008), y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (a partir de ahora LOUA), y correspondientes Reglamentos vigentes.

3.- *Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

4.- *Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

5.- *Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

6.- *Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

7.- *Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### ARTICULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. SOLICITUD Y CONSULTA.

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **CAPITULO I.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN, OBJETO Y NATURALEZA DE LAS NN.SS.**

### **ARTÍCULO 2.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### **ARTICULO 3.- OBJETO**

La Revisión de las Normas Subsidiarias (a partir de ahora R.NN.SS.) de Loja, regula el desarrollo urbanístico del término municipal de Loja incluidos todos sus anejos, y tiene por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando además el ámbito territorial de cada uno de las distintas clases de suelo, así como el régimen de las mismas, conforme a lo señalado en el Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

### **ARTÍCULO 4.- NATURALEZA.**

La R.NN.SS. de Loja participaba de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto a instrumentos con capacidad de desarrollar la revisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Las NN.SS. de Planeamiento aparecían reguladas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1992 vigente en el momento de la aprobación de las mismas, en el marco del Título III (“Planeamiento Urbanístico del Territorio”), y dentro del mismo, en el Capítulo I (“Clases de Planes de Ordenación”), artículos 73, 75, 77, 78 y 80.
- La R.NN.SS. de Loja, desarrollada dentro de los límites señalados por la legislación vigente en el momento de su aprobación para los planes de ordenación, legitima la formulación del planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, que deberán atenerse a lo dispuesto para los mismos en la Sección Segunda (“Planes de Desarrollo”), del Capítulo II (“Los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA. Igualmente los Proyectos de Urbanización atenderán a lo señalado en las correspondientes Ordenanzas Municipales de Ordenación, conforme a lo establecido para las mismas en la Sección II (“Ordenanzas municipales de edificación. Ordenanzas municipales de urbanización”), del Capítulo III (“Los restantes instrumentos de la ordenación urbanística”), del Título I (“La Ordenación urbanística”), de la vigente LOUA; también se atenderán a lo señalado en la Sección Sexta (“Los proyectos de urbanización”), del Título IV (“La ejecución de los instrumentos de planeamiento”) de la vigente LOUA.
- La R.NN.SS. de Loja clasifican suelo, delimitando y definiendo los nuevos desarrollos urbanos del término municipal conforme a lo señalado en la vigente LOUA, y establecen la zonificación y calificación de los suelos urbanos
- La R.NN.SS. de Loja atendió para su tramitación y aprobación al mismo procedimiento que la legislación urbanística de aplicación en dicho momento establecía para los Planes Generales, siendo el Ayuntamiento en pleno quien realizó la aprobación inicial y provisional y la Comisión Provincial de Urbanismo la que realizó su aprobación definitiva.

## **CAPITULO II.- ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERIODO DE VIGENCIA. CAUSAS DE MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LAS NN.SS. SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE DICHAS NORMAS.**

### **ARTÍCULO 5.- VIGENCIA DE LAS NORMAS.**

La R.NN.SS. de Loja entró en vigor, según disponía el artículo 131 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 de aplicación en el momento de su aprobación, una vez fue publicada su aprobación definitiva en el B.O.J.A., todo ello sin perjuicio de las modificaciones que puedan tramitarse de acuerdo con la Ley antes citada.

Tienen vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación, debiendo atenderse, en todo caso, a lo señalado en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la vigente LOUA.

La innovación de la vigente R.NN.SS. de Loja se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, y atenderá en cualquier caso a lo señalado en el artículo 36 (“Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento”), de la Sección Quinta (“Vigencia e innovación”), del Capítulo IV ( “La elaboración y aprobación y sus efectos. La vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La ordenación urbanística”), de la vigente LOUA.

### **ARTÍCULO 6.- CAUSAS DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS.**

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de la presente R.NN.SS. de Loja deberá procederse obligatoriamente a la formulación de su revisión como Plan General de Ordenación Urbanística cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando se encuentre edificado el 80 % del suelo urbano no consolidado y/o el 50 % del suelo urbanizable previsto en el documento.
- Cuando se haya incrementado la población de hecho censada en el momento de la aprobación definitiva de la R.NN.SS. de Loja en un 30%.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un nuevo modelo de Plan General de Ordenación Urbanística formulado conforme a la vigente LOUA.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como consecuencia de la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales de la red viaria, cambio en las previsiones especiales de equipamientos generales, o ante la necesidad de proceder a una revisión de la clasificación del suelo urbano, suelo urbanizable y/o suelo no urbanizable.
- Por afección sobre el ámbito del término municipal de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido y determinaciones de esta R.NN.SS, atendiendo específicamente a lo específicamente dispuesto para la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en el artículo 35.3 de la Sección Quinta (“Vigencia e innovación”) del Capítulo IV ( “La elaboración y aprobación y sus efectos. La vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento”) del Título I (“La ordenación urbanística”), de la vigente LOUA.

En todo caso la revisión de la vigente R.NN.SS. de Loja atenderá a lo dispuesto en el artículo 37 (“Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia”) de la Sección Quinta (“Vigencia e innovación”) del Capítulo IV ( “La elaboración y aprobación y sus efectos. La vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento”) del Título I (“La ordenación urbanística”), de la vigente LOUA.

**ARTÍCULO 7.- MODIFICACIÓN DE LAS VIGENTE R.NN.SS.**

Se podrá modificar la vigente R.NN.SS. de Loja conforme a lo establecido en el artículo 38 (“Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites), de la Sección Quinta (“Vigencia e innovación”) del Capítulo IV (“La elaboración y aprobación y sus efectos. La vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento”) del Título I (“La ordenación urbanística”), de la vigente LOUA.

Dicha modificación no implicará la adopción de criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni alteración integral o sustancial de la ordenación estructural establecida por la vigente R.NN.SS. de Loja, y conllevará un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad establecidos por la misma.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento de Loja, conteniendo en todos los casos un estudio comparativo y justificado de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.

**ARTÍCULO 8.- SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones de las Normas, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en estas Normas, se recomienda al Ayuntamiento que anualmente realice un “estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, la urbanización del suelo urbanizable, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, las prioridades así como la evolución del modelo territorial implantado”. Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación tanto de modificaciones o de la revisión de las Normas si hubiera lugar a ello.

La R.NN.SS. de Loja aprobada definitivamente se desarrollará mediante los correspondientes Planes de desarrollo (Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales), regulados en la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Capítulo II (“Los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”, de la vigente LOUA. Igualmente se atenderá para su desarrollo a las disposiciones contenidas en el Título IV (“La ejecución de los instrumentos de planeamiento”), de la vigente LOUA.

Esta R.NN.SS. de aplicación en el término municipal de Loja se desarrollarán considerando lo dispuesto en relación con el contenido urbanístico de la propiedad del suelo en la Sección Primera (“El contenido urbanístico de la propiedad del suelo”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA, y en relación con los conceptos de áreas de reparto y aprovechamiento en la Sección Quinta (“Las áreas de reparto y el aprovechamiento”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

Al efecto de garantizar el cumplimiento de la programación de este planeamiento, incrementar el patrimonio público del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de este planeamiento, el Ayuntamiento podrá aplicar lo dispuesto en el Título III (“Instrumentos de intervención en el mercado de suelo”), de la vigente LOUA, que regula lo concerniente a los patrimonios públicos de suelo (Capítulo I), los derechos de superficie (Capítulo II), y los derechos de tanteo y retracto (Capítulo III).

El Ayuntamiento de Loja se acoge en todo su término municipal al régimen establecido para la expropiación forzosa por razón de urbanismo en el Título V de la vigente LOUA

### CAPITULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### ARTÍCULO 9.- DEFINICIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se denomina así a la división del suelo en clases de suelo y categorías, dependiendo de su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La división implica la vinculación del suelo a una clase y/o categoría que precisa de un desarrollo urbanístico que llevará implícito el proceso de regulación necesario para ejercer las acciones de edificación y urbanización.

#### ARTÍCULO 10.- CLASES DE SUELO.

Para permitir el desarrollo de la vigente R.NN.SS. de Loja y la correcta aplicación de la presente normativa, el suelo del término municipal de Loja se clasifica en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

#### ARTÍCULO 11.- SUELO URBANO.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal (dentro del ámbito contenido por la línea de Delimitación de Suelo Urbano), en los planos de ordenación de la presente Revisión de NN.SS, y que estará constituido por aquellos terrenos que disfrutaban de las siguientes condiciones (simultánea o alternativamente):

- Los terrenos cuentan con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Los terrenos que sin estar urbanizados están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación, según la ordenación que la presente R.NN.SS. establece, y se encuentran integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el punto anterior.
- Los terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, y que por ello han llegado a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización y servicios urbanísticos básicos a que se refiere la condición primera.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 45.2 del Capítulo I (“La clasificación del suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), en el suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos clasificados como urbanos que se encuentran urbanizados o tienen la condición de solares, y no deben quedar comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos clasificados como urbanos donde concurren algunas de las siguientes circunstancias:
  - Carecen de urbanización consolidada por:
    - 1- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos u otros no tienen la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o ha de construirse.
    - 2- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
  - Forman parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento

objetivo considerablemente superior al existente, y su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Dentro del suelo urbano consolidado, la R.NN.SS. de Loja define la ordenación física de forma pormenorizada. Igualmente, a través de la delimitación de su perímetro, señala las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias en el suelo urbano no consolidado, estableciendo los usos correspondientes a cada zona y, en general señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Interés público y social, susceptible de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Uso privado edificable.

Para el desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado se procederá a la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que atenderá a las condiciones de uso y edificabilidad global establecidas, así como, en su caso, a la tipología y/o calificaciones de referencia establecidas por la R.NN.SS. de Loja.

Para el resto de las zonas delimitadas en el suelo urbano no consolidado, se atenderá a la fijación de las alineaciones correspondientes a la ordenación ya establecida desde el documento de R.NN.SS. de Loja mediante la redacción de un Estudio de Detalle, o en su caso, se abordará su desarrollo mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.

#### **ARTÍCULO 12.- SUELO URBANIZABLE.**

Se define como suelo urbanizable el comprendido dentro del recinto grafiado como tal clase de suelo en los planos de ordenación de esta R.NN.SS. de Loja.

Dentro del suelo urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que fueron clasificados como aptos para urbanizar por el documento de R.NN.SS. aprobado, y que cuentan con ordenación detallada, esto es, ha sido redactado y aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que fueron clasificados como aptos para urbanizar por el documento de R.NN.SS. aprobado, comprendidos en un sector o área apta para la urbanización delimitada y definida por dicho planeamiento.
- Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por el resto de los terrenos que fueron clasificados como aptos para urbanizar por el documento de R.NN.SS. aprobado.

Para el suelo urbanizable sectorizado, la presente R.NN.SS. delimita los sectores que deberán ser ordenados mediante la redacción de Planes Parciales, adjudicándoles un uso y edificabilidad global y, en su caso, una densidad de ocupación residencial, además de unas condiciones de entorno.

Estos Planes Parciales se redactarán cumpliendo lo dispuesto para los mismos en el artículo 14 (“Planes Parciales”) de la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA.

#### **ARTÍCULO 13.- SUELO NO URBANIZABLE.**

Se define como suelo no urbanizable aquellos terrenos que la R.NN.SS. de Loja no incluye en ninguna de las clases de suelo anteriores, y que cumplen con algunas de las condiciones señaladas para este régimen de suelo en el artículo 46.1 del Capítulo I (“La clasificación del suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

Se establecen, de conformidad con lo señalado en el artículo 46.2 del Capítulo I ( “La clasificación del suelo”), del Título II ( “El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA, las siguientes categorías en suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los terrenos clasificados como no urbanizables en razón de:
  - Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
  - Estar sujetos 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 y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
  - Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que incluye el resto de los terrenos clasificados como no urbanizables

Para el suelo no urbanizable la presente R.NN.SS. contiene además de las determinaciones de carácter general:

- Definición del concepto de núcleo de población o nuevos asentamientos.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas en esta clase de suelo.

#### **ARTÍCULO 14.- CONSIDERACIONES DE LAS PARCELAS SINGULARES AISLADAS A EFECTOS DE CLASIFICACIÓN.**

Las parcelas singulares aisladas tendrán bien la clasificación que les corresponde conforme a los planos de clases y categorías de suelo de la presente R.NN.SS. de Loja y su Adaptación Parcial a la LOUA, o bien quedarán identificadas como sistemas generales (sin clasificación) en los planos de clases de suelo y de ordenación de los documentos citados.

#### **CAPITULO IV.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente para sus artículos 15 y 16.*

#### **CAPITULO V.- SISTEMAS GENERALES**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente para sus artículos 17, 18, 19, 20, 21 y 22.*



## TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### CAPITULO I.- FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

#### ARTICULO 23.- DELIMITACIÓN DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.

La regulación legal del contenido urbanístico de la propiedad del suelo se fija en la Sección Primera (“El contenido urbanístico de la propiedad del suelo”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

El Texto Refundido de la Ley del suelo (RDL 2/2008), la vigente LOUA y el documento de R.NN.SS. marcarán las utilidades posibles del suelo, el contenido de las construcciones y usos de transformación, no propiamente constructivos, que sobre el suelo se puedan ejecutar.

El Texto Refundido del Suelo (RDL 2/2008), la vigente LOUA y la R.NN.SS. de Loja, conforman el marco legal del sistema de usos del suelo.

La técnica usada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esta clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido normal de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

#### ARTÍCULO 24.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los derechos referidos al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a ésta por razón de su clasificación, se regulan en el artículo 50 de Sección Primera (“El contenido urbanístico de la propiedad del suelo”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

Son los siguientes:

- A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.
- B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:
  - a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

- b) En la categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio documento de planeamiento

general vigente o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

- c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el documento de planeamiento general.
- C) Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además:
- a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.  
  
El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.
  - b) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente documento de planeamiento general mediante la aprobación del Plan de Sectorización.
- D) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:
- a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
  - b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
  - c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- E) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado A) incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- F) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Los deberes referidos al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a ésta por razón de su clasificación, se regulan en el artículo 51 de Sección Primera (“El contenido urbanístico de la propiedad del suelo”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

Son los siguientes:

- A) Con carácter general:
  - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo 50 de la LOUA.
  - b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
  - c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
  
- B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
  
- C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:
  - a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
  - b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
  - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
  - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
  - f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
  - g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
  
- D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b)y c) del apartado anterior.

El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior del artículo 51 de la LOUA es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo 50 de la LOUA.

**ARTÍCULO. 25.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

El patrimonio municipal de suelo, como patrimonio público de suelo, se regulará conforme a lo establecido en el Capítulo I (“Los patrimonios públicos de suelo”), del Título III (“Instrumentos de intervención del mercado de suelo”), de la vigente LOUA.

Conforme a lo señalado en el artículo 68 (“Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo”), del Capítulo I del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento de Loja, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, debe constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Municipal de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la vigente LOUA, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III (“Instrumentos de intervención en el mercado de suelo”), con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Conforme a lo señalado en el artículo 70 (“Naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo”) del Capítulo I del Título III de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integrará un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la administración municipal titular del mismo.

La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se atenderá a lo dispuesto en el artículo 71 (“Gestión de los patrimonios públicos de suelo”), del Capítulo I del Título III de la LOUA.

Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme al artículo 72 (“Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo”), del Capítulo I del Título III de la LOUA :

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.
- e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 (“Reservas de terrenos”), del Capítulo I del Título III de la LOUA, el planeamiento general del término municipal podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. En ausencia de dicha previsión para las citadas reservas, el municipio podrá proceder a su delimitación en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución en la vigente LOUA.

El objeto de estas reservas atenderá a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 73, y comportará lo dispuesto en el apartado 5 del mismo artículo. La incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de

reserva para los patrimonios públicos de suelo atenderá a lo señalado en el artículo 74 del Capítulo I del Título III de la LOUA.

El destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo atenderá a lo señalado en el artículo 75 (“Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo”). Atendiendo a los límites establecidos en dicho artículo 75, se establece como preceptiva la consignación anual, dentro de los presupuestos ordinarios municipales, de una cantidad equivalente al 5% de su importe con destino a Patrimonio Municipal de Suelo. También se destinará como mínimo el 5% del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en la R.NN.SS. de Loja.

La disposición de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, en cuanto a su posible enajenación y/o cesión, atenderá a lo señalado en el artículo 76 (“Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo”), del Capítulo I del Título III de la LOUA.

#### **ARTÍCULO 26.- VALORACIÓN DEL SUELO.**

Los criterios de valoración de los terrenos atenderá a lo señalado, dispuesto y regulado en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, aprobada por RDL 2/2008.

#### **ARTÍCULO 27.- ZONAS.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTICULO 28.- REGLAS PARA LA PRECISIÓN DE LOS LIMITES DE LAS ZONAS.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTÍCULO 29.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Atendiendo a lo señalado en el artículo 15 (“Estudios de Detalle”), de la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el documento de R.NN.SS. de Loja, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### **ARTÍCULO 30.-ESTUDIO DE ALINEACIÓN.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 31.-PLANES ESPECIALES.**

Los Planes Especiales atenderán a lo dispuesto para los mismos en el artículo 14 (“Planes Especiales”), de la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA.

Podrán redactarse Planes Especiales, en desarrollo de las determinaciones de la vigente R.NN.SS, que podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
- b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares.
- f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al documento de R.NN.SS. en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

**ARTICULO 32.- PLANES PARCIALES.**

Los sectores del suelo urbanizable sectorizado o del suelo urbano no consolidado contemplados en la R.NN.SS. se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, que atenderán a lo dispuesto para los mismos en el artículo 13 (“Planes Parciales de Ordenación”), de la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA.

Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo de la R.NN.SS. de Loja, de la Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por la R.NN.SS. de Loja para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en la R.NN.SS. de Loja, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas



- Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en la R.NN.SS. de Loja.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones de la R.NN.SS. de Loja y los estándares y características establecidos en la LOUA.
  - d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever la R.NN.SS. de Loja, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
  - e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
  - f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general o sus innovaciones; podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

### **ARTÍCULO 33.- REPARCELACIONES.**

Para las reparcelaciones se estará, en todo caso, a lo dispuesto en la Sección Séptima (“La Reparcelación”), del Capítulo I (“Disposiciones generales”), del Título IV (“La ejecución de los instrumentos de planeamiento”), de la vigente LOUA.

Se entiende por reparcelación, conforme al artículo 100 (“Reparcelación”), de la Sección Séptima del Capítulo I del Título IV de la vigente LOUA, la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:
  - a. La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.
  - b. La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución delimitada pertenezca a un solo propietario.
- b) Cuando la gestión se ejecute por el sistema de compensación o de expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.

- c) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento.

Se tendrán en cuenta como partes en los expedientes de reparcelación:

- 1.- Los propietarios de terrenos afectados.
- 2.- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- 3.- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- 4.- Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho legítimo.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial de Ordenación o con la figura de desarrollo de planeamiento de la unidad de ejecución.

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación que deberá constar de:

- Memoria, cuyo contenido atenderá lo expresamente dispuesto en el apartado 1 del artículo 102 (“Criterios y efectos para la reparcelación”), de la Sección Séptima del Capítulo I del Título IV de la vigente LOUA:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas constitutivas de parcelas o solares habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas
- c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- d) Se procurará siempre que sea posible que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares
- e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.
- f) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, si hubiera lugar a ellos, que deban extinguirse o destruirse, conforme a los criterios señalados en la Memoria.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos de información y propuesta.

#### **ARTÍCULO 34.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en la Sección Sexta (“Los proyectos de urbanización”), del Capítulo I (“Disposiciones generales”), del Título IV (“La ejecución de los instrumentos de planeamiento”), de la vigente LOUA.



Los proyectos de urbanización, conforme al artículo 98 (“Proyectos de urbanización”), de la Sección Sexta del Capítulo I del Título de la vigente LOUA, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los diferentes instrumentos de planeamiento de afección (R.NN.SS., Planes Especiales, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle), para el término municipal de Loja. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

El carácter integral del Proyecto de Urbanización, se refiere, o bien al ámbito total del sector o bien a un ámbito más reducido que el de sector, pero desarrollando la totalidad de las infraestructuras que sean necesarias.

Se incluirán en el proyecto de urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos y alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios. Incluirán también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits generados en los sistemas generales de infraestructuras de la ciudad por razón del incremento en la demanda que pueda suponer la actuación.

En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la legislación vigente, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de la R.NN.SS. de Loja, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias no, podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones o que modifiquen las determinaciones propias del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos y obras de urbanización estarán obligados a contemplar las Ordenanzas y Normas Generales de Urbanización dictadas por el municipio para su regulación.

## TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO I.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.

#### ARTÍCULO 35.-

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

#### ARTÍCULO 36.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y VÍAS PECUARIAS

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, en relación con el Dominio Público Viario (Capítulo I -"Dominio Público Viario"-, del Título I -"Disposiciones Generales"-), y con la Protección y Uso del Dominio Público Viario (Título III -"Protección y Uso del Dominio Público"-).

Igualmente se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección de los caminos, veredas, y de las vías pecuarias existentes en el término municipal. Previamente a cualquier tipo de obra, desmonte, vallado, edificación etc., en zonas que se tenga conocimiento de la existencia de algunas de ellas, se pondrá en conocimiento del organismo competente, al objeto de la adopción de las medidas pertinentes en aplicación de la normativa vigente de aplicación.

En el documento de R.NN.SS de Loja se recoge en el plano 1.3., el trazado de las vías pecuarias que afectan al término municipal de Loja, conforme a la descripción del Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del municipio de Loja, aprobado por O.M. de 22/05(1968 (R.O.E. 25-06-1968)

A continuación exponemos una relación de dichas vías pecuarias:

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA (m)	LONGITUD (m)
1	Cañada Real de Sevilla a Granada	75,22	19.000
2	Cordel de Huétor a Granada	37,61	11.500
3	Cordel de Montefrío	37,61	15.200
4	Cordel de Iznájar	37,61	11.000
5	Cordel de Málaga	37,61	18.500
6	Vereda de Camacho y Fuente de la Lana	20,89	9.600
7	Vereda de Archidona y Ventorro de Juanela	20,89	6.200
8	Vereda del Cerrillo de la Horca, Playares y Fuente del Espino	20,89	12.800
9	Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia	20,89	12.800
10	Colada de Durmientes y la Torre	18,00	7.500
11	Colada de Plines	18,00	2.600
12	Vereda de Alfarnate	20,89	1.500
13	Colada del Caminillo	10,00	2.100

Se atenderá, en todo caso, a los deslindes realizados por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía a la fecha de entrada en vigor del presente Anexo. Dichos deslindes, así como los que en el futuro se realizasen mediante procedimiento administrativo regulado por la legislación de aplicación, fijan de manera concreta el dominio de dichas vías pecuarias, y fijan de manera exacta y definitiva su trazado por el territorio.

## ARTÍCULO 37.- DOMINIO PÚBLICO Y ZONAS FUNCIONALES DE CARRETERAS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 (“Dominio público viario”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas, definidas en la citada Ley.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 12 (“Zona de dominio público adyacente”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales (conforme a la definición que para las mismas se realiza en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.
- En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.
- En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.
- En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.
- Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público adyacente podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.
- La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 63 (“Uso de la zona de dominio público adyacente”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- En la zona de dominio público adyacente podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.
- Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.
- En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (“Zonas funcionales de las carreteras”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

Por último se atenderá, en todo caso, a lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, caso de modificación de la actualmente vigente.

### **ARTÍCULO 38.- ZONAS DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CARRETERAS**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 54 (“Zona de servidumbre legal”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a. Obras declaradas de emergencia.
  - b. Obras de mejora y de conservación.
  - c. Actuaciones de seguridad vial.
  - d. Obras de mejora de la integración paisajística.
  - e. Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.
- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
  - El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.
  - El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.
  - Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.
  - Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Se atenderá igualmente a lo señalado en el artículo 64 (“Uso de las restantes zonas de protección”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.
- El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

Por último se atenderá, en todo caso, a lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, caso de modificación de la actualmente vigente.

### **ARTÍCULO 39.- ZONAS DE AFECCIÓN DE CARRETERAS**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 55 (“Zona de afección”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística
- Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Se atenderá igualmente a lo señalado en el artículo 64 (“Uso de las restantes zonas de protección”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.
- La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.
- Por último se atenderá, en todo caso, a lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, caso de modificación de la actualmente vigente.

**ARTÍCULO 40.- PUBLICIDAD Y CARTELES.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 58 (“Publicidad y carteles”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna.
- No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía y que se adecuen a las prescripciones siguientes:
  - a. Señales de servicio.
  - b. Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan, a su vez, mensajes publicitarios.
  - c. Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.
  - d. Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.
- Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público viario previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente.
- Las autorizaciones para la instalación de carteles se otorgarán por un plazo máximo de dos años, previa constitución de la fianza y pago de la correspondiente tasa o canon por ocupación y aprovechamiento de bienes de dominio público. Cumplido el plazo, el titular de la autorización deberá proceder a solicitar su renovación o, en su caso, a la retirada del cartel, procediéndose por la Administración, en caso contrario, a su retirada a costa del interesado.
- La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.
- La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

Por último se atenderá, en todo caso, a lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, caso de modificación de la actualmente vigente.

**ARTÍCULO 41.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN EN CARRETERAS.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 (“Zona de no edificación”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

- En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.
- Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.
- En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.
- En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.
- Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Se atenderá igualmente a lo señalado en el artículo 64 (“Uso de las restantes zonas de protección”) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

- En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.
- No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

Por último se atenderá, en todo caso, a lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, caso de modificación de la actualmente vigente.

## **ARTÍCULO 42.- RÉGIMEN DEL DOMINIO**

La administración competente, en la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

En todo caso se estará a lo señalado en el Título II (“Régimen del Dominio Público Viario”), de la vigente Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

## **ARTÍCULO 43.- DEFENSA DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO.**

En todo caso se estará a lo señalado y determinado en el Título IV (“Defensa del Dominio Público Viario”), de la vigente Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, que regula la actuación de la administración competente en su Capítulo I (“Intervención de la Administración”), y el régimen de sanciones para las diferentes infracciones a través del Capítulo II (“Infracciones y sanciones”), del mencionado Título IV.



**ARTÍCULO 44.- RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y SANCIONES.**

Incurrirán en responsabilidad administrativa quienes incumplan el articulado anterior, cometiendo cualquiera de las infracciones recogidas en el Capítulo II (“Infracciones y sanciones”), del Título IV (“Defensa del Dominio Público Viario”), de la vigente Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, atendándose al régimen sancionador establecido en este Capítulo.



## **CAPITULO II.- PROTECCIÓN DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

### **ARTÍCULO 45.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Legislación vigente en materia de Expropiación Forzosa y Servidumbre de Líneas Eléctricas, así como de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (corregida por Corrección de erratas del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por RD 842/2002, de 2 de agosto.

### **ARTÍCULO 46.-**

Deberá evitarse la imposición de servidumbre de líneas de alta tensión sobre los edificios y patios, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre.

En todo caso se atenderá a lo señalado y dispuesto al respecto en la legislación vigente de aplicación para líneas y redes de alta tensión.

### **ARTICULO 47.-**

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en la legislación vigente de aplicación para líneas y redes de Alta Tensión.

### **ARTICULO 48.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### **CAPITULO III.- PROTECCIÓN DE LAS AGUAS Y SUS CAUCES**

#### **ARTICULO 49.-**

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (y las modificaciones establecidas sobre los artículos 13 y 19 por la Ley 42/07, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

Se observará igualmente lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE de 16 de enero de 2008)

#### **ARTÍCULO 50.-**

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones en los márgenes de los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, que puedan dificultar el curso de las aguas salvo, en caso de urgencia, las de protección con carácter provisional; en estos casos serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

En cuanto a los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos, se estará a lo dispuesto, en cuanto a su limitación de usos, por el organismo de cuenca y/o administración competente en aplicación de la legislación y/o normativa vigente de aplicación.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se estará a lo establecido al respecto por la legislación sectorial vigente de aplicación, procediéndose para su tramitación a lo señalado en la misma.

Las zonas de protección y/o seguridad de los cursos de aguas quedan delimitadas y reguñadas conforme a lo establecido para las mismas por el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008, de 11 de enero)

#### **ARTICULO 51.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTICULO 52.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**CAPITULO IV.- PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA****ARTÍCULO 53.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Montes, (Ley 43/2003), modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley Andaluza reguladora de los incendios forestales (Ley del 29 de Junio de 1999).
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Resto de legislación básica y decretos de desarrollo relacionados con la protección de la flora y la fauna de ámbito europeo, estatal y/o autonómico de aplicación.

**ARTÍCULO 54.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 55.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

## CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### ARTÍCULO 56.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (modificada por Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos.)
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de Reglamento de Calidad del Aire (derogado parcialmente por la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental)
- Resolución de 6 de Marzo de 1.987, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Granada.

Igualmente se estará a lo señalado en el conjunto de Decretos vigentes vinculados a la protección mediomambiental de afección.

### ARTÍCULO 57.-

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### ARTÍCULO 58.-

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### ARTÍCULO 59.-

Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la legislación vigente en materia de explotación de recursos mineros, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la dicha legislación o regulados expresamente por decretos o normativas de aplicación, y específicamente atendiendo a lo indicado por las legislaciones y decretos para la regulación de los Estudios de Impacto Ambiental.

### ARTÍCULO 60.-

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### ARTÍCULO 61.-

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

### ARTÍCULO 62.-

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc., y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, o calificación análoga según legislación vigente de aplicación, estará prohibido en suelo urbano y en las zonas de protección específica en suelo no urbanizable.

**ARTÍCULO 64.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 65.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 66.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 67.-**

Los basureros, vertederos y depósitos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa, o calificación o consideración análoga conforme a la legislación y reglamentación vigente de aplicación, y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

Se situarán en lugares poco visibles desde el núcleo urbano, las carreteras y los caminos forestales.

La creación de estos vertederos y basureros estará sujeta a previa licencia que solo otorgará cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio comprensivo de los siguientes aspectos:

- Estimación de volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de recogida y tratamiento.
- Impacto ambiental con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

**ARTÍCULO 68.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

**ARTÍCULO 69.-**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

## CAPITULO VI.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

### ARTÍCULO 70.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en la presente R.NN.SS. para este Capítulo, será de obligatoria aplicación y cumplimiento (prevaleciendo en caso de contradicción sobre las determinaciones de las citadas disposiciones particulares), lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular lo señalado en las siguientes normativas:

- Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 571/1.963, de 14 de Marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Decreto de 22 de Abril de 1.949 sobre protección de los castillos españoles.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

Las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación citada prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones particulares desarrolladas en el articulado del presente Capítulo.

### ARTÍCULO 71.- CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL.

El 25 de mayo de 1999 se publicaba la incoación del expediente de Declaración de Conjunto Histórico de Loja, por parte de la Dirección General de Bienes Culturales (D.G.BB.CC.), procediéndose en enero del año 2001, por parte de la D.G.BB.CC., a la publicación de la Delimitación del Conjunto Histórico (D.C.H.) de Loja, cuya descripción literal se transcribe a continuación:

*“Comienza la delimitación del conjunto histórico de Loja en el extremo noroeste de la calle Vista Alegre, incluyéndola hasta su encuentro con calle Cruces. Sigue, en el sentido de las agujas del reloj y conteniendo a esta última calle, hasta su encuentro con la avenida de San Francisco. Baja por la alineación par de la misma hasta encontrarse con la calle de Solares. Continúa por la alineación impar de Calle Solares y vuelve hacia el sur en su encuentro con la avenida de la Estación que rodea por el este a la manzana catastral 79-49-0. Por la alineación oriental de la citada avenida de la Estación llega hasta la esquina suroeste de la manzana catastral 79-49-5, y discurre por la alineación suroeste de la misma continuando incluyendo el viario que limita al oeste la plaza existente al inicio de la avenida de la Estación. Sale al encuentro del límite oriental del Paseo de Narváez, siguiendo la alineación de la manzana catastral 81-47-8, en contacto con el mismo, continuando hacia el sur por la alineación oeste de la manzana catastral 81-46-0, hasta llegar al límite del suelo urbano al sur del actual Mercado de Mayoristas según las determinaciones del planeamiento municipal vigente. Continúa en dirección este-oeste hasta el encuentro con el lado este del puente sobre el río Genil, cruzando por el mismo hasta llegar a la esquina noroeste de la parcela 01 de la manzana 81-45-0, de la que parte siguiendo las traseras de las parcelas en contacto con la ribera sur del río Genil hasta encontrar la linde, en la dirección norte-suroeste, de la fábrica de aceites existente en la avenida de Rafael Pérez del Álamo, sin incluir este inmueble. Cruza dicha avenida y continúa por la alineación este del callejón de los Naranjos, al que contiene, hasta su encuentro con la calle Espinosa. De allí sigue, por la alineación par de esta última calle hasta la cota superior de las escaleras de la calle cerrillo de los Frailes, y continúa por las traseras de las parcelas números 22, 21, 12 y la correspondiente al antiguo cine Coliseo en la manzana catastral 83-43-3. Sigue en dirección perpendicular a la avenida Rafael Pérez del Álamo, incluyendo las tres parcelas sin numerar de la manzana catastral citada con anterioridad, que dan frente dos de ellas al arranque de cota inferior de la cuesta de las Monjas y la tercera es colindante con la que hace esquina de las dos anteriores. Sigue la delimitación incluyendo a la avenida de Rafael Pérez del Álamo, siguiendo las alineaciones que dan frente a la misma de las parcelas 17, 15, 14, 13, 12 y 11 de la manzana*

*catastral 84-42-3, sin incluir a las mismas, y cruza hasta encontrar la alineación par de la calle Alonso de Mercadillo, por la que sube, incluyéndola, hasta el encuentro con la cuesta de las Monjas. Continúa desde allí hasta el arranque de la calle Juan XXIII, incluyendo previamente los espacios libres de uso público existentes en el inicio de la calle Granada y la avenida de los Angeles. Sube por la alineación impar de la calle Juan XXIII hasta su encuentro con la calle del Moral, de la que incluye su primer tramo recto, buscando la lindes traseras de las parcelas 01 y 14 de la manzana catastral 82-41-3, saliendo a la cuesta de San Miguel, incluyéndola a la misma desde la alineación de la parcela 05 de la manzana catastral 82-42-0, que queda fuera de la delimitación, y siguiendo por dicha alineación hasta encontrar las lindes traseras de las parcelas 01, 36, 35 y 34 de la manzana catastral 82-40-0, a las que sí incluye. Sigue por la alineación impar de la calle de Tena Artigas, cruzándola hasta encontrar las traseras de las parcelas número 04, 03, 02 y 01 de la manzana catastral 82-39-8, siguiendo tras cruzar la calle Honda, por las traseras de las parcelas 06, 26, 05, 04, 23, 22 y 21 de la manzana catastral 81-40-5 incluyéndolas, para cruzar la calle Quintero y continuar por las traseras de las parcelas que, dando frente a la calle de San Isidro, pertenecen a la manzana catastral 81-39-0. Atraviesa la calle de Megías y continúa por las traseras de las parcelas que dan frente a la calle de San Isidro y pertenecen a la manzana catastral 80-39-4. Desde la parcela 53 de la manzana catastral 80-39-4, que queda incluida, cruza la calle y sigue la alineación par de la de Pilar Calvo hasta su encuentro con la calle Tamayo, que incluye siguiendo su alineación par. Continúa incluyendo la parcela 29 de la manzana catastral 78-40-3 y sale al encuentro de la cuesta de Chamorras siguiendo la linde suroeste-norte de la parcela 19 de la misma manzana. Atraviesa la cuesta de Chamorras y continúa por las traseras de las parcelas que perteneciendo a la manzana catastral 78-41-5, dan frente a la calle de Torrepanes y a la de Pablo Picasso. Prosigue la delimitación incluyendo a las parcelas números, 13, 12, 11, 10 y 09 de esta última manzana, hasta seguir desde la esquina suroeste de la parcela 09 de la manzana catastral 78-41-5 por la alineación impar de la calle de las Navas de Tolosa hasta su encuentro con el límite norte de la cuesta de Chamorras. Baja por las escaleras que unen el anterior punto con la calle Bellavista, incluyéndolas, y continúa por la alineación más meridional de esta última calle hasta su encuentro con la de Antequera, por cuya alineación impar continúa hasta llegar al inicio de la calle Real en su encuentro con la de Conde de Tendillas. Sigue por la alineación par de esta última hasta llegar a la plaza de la Alfaguara, incluyendo a ésta y a la parcela 03 de la manzana catastral 76-43-1. Continúa por la alineación par del callejón de Don Gregorio hasta encontrar las traseras de las parcelas 06, 05, 04, 03 y 02 de la manzana catastral 77-44-2, y partir desde la esquina más al norte de la parcela 01 de la misma manzana, cruzando la calle Parras por las traseras de todas las parcelas que constituyen la manzana catastral 78-45-6, incluyéndolas. Continúa la delimitación por el límite que presenta el suelo urbano por el límite norte del callejón de Don Gregorio en contacto con las riberas del Genil según lo dispuesto en la actual normativa urbanística municipal vigente, hasta encontrar y continuar por el lado oeste del puente sobre el río Genil. Una vez atravesado el mismo, se sigue por la alineación más al oeste del Paseo de Narváez que coincide con el límite del suelo urbano según las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Sigue la línea por la alineación impar del inicio de la Avenida de San Francisco hasta su encuentro con la Calle de Cervantes, siguiendo por la alineación meridional de ésta y por la meridional de la calle Tajo, que cruza subiendo en dirección norte al encuentro del punto de arranque, incluyendo las parcelas correspondientes a las manzanas catastrales 79-49-1 y 77-50-5.”*

La declaración del Conjunto Histórico de Loja como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determina la obligación para el municipio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30 (“Planeamiento urbanístico de protección”) de la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tal bien.

Dicho planeamiento urbanístico con contenido de protección para el Conjunto Histórico de Loja se deberá ajustar en sus contenidos a lo dispuesto en el artículo 31 de la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cumplimiento de lo anteriormente expresado, es intención del Ayuntamiento de Loja redactar un Plan Especial de Protección para el Conjunto Histórico de Loja, con la intención municipal de ejercer la tutela legal sobre dicho bien en cuanto a restauración, conservación y valoración.

Además del Conjunto Histórico, el Patrimonio Histórico de Loja afectado por la presente R.NN.SS. está integrado por el conjunto de bienes recogidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico Municipal, donde se incluyen los BIC catalogados y los yacimientos arqueológicos. Este documento podrá sufrir

modificaciones y ampliaciones siempre en aras de mejora y perfeccionamiento, siguiendo el procedimiento de tramitación dispuesto por la vigente LOUA.

El Ayuntamiento comunicará a los, propietarios y usuarios de bienes catalogados la condición específica de éstos.

#### **ARTÍCULO 72.- ESPACIOS, CONJUNTOS O ELEMENTOS DE INTERÉS.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTÍCULO 73.- LICENCIAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS O CON EXPEDIENTES INCOADOS COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTÍCULO 74.- NIVELES DE INTERVENCIÓN, TIPOS DE OBRAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS COMO PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTÍCULO 76.- LICENCIAS EN CASCO HISTÓRICO**

La tramitación de las licencias de obras dentro del límite declarado del Conjunto Histórico de Loja, atenderá a lo dispuesto al respecto por la legislación vigente de aplicación:

- Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La delimitación del Conjunto Histórico atiende a la declaración de dicho bien vigente, quedando reflejada en la planimetría que integra la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.

#### **ARTÍCULO 77.- OBRAS DE CONSERVACIÓN**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

#### **ARTÍCULO 78.- SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA**

La tramitación de las licencias de obras y la ejecución de las mismas que puede verse afectada por servidumbre arqueológica, atenderán en todo caso a lo dispuesto al respecto por la legislación vigente de aplicación:

- Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **ARTÍCULO 79.- ESCUDOS, EMBLEMAS, PIDERAS HERÁLDICAS Y OTROS MONUMENTOS.**

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*



## **TITULO IV: NORMAS ADMINISTRATIVAS**

### **CAPITULO 0.- DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTÍCULO 81. PREVIO.- DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL PARA EL TÍTULO IV.**

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el articulado de la presente R.NN.SS. para este Título IV, será de obligatoria aplicación y cumplimiento (prevaleciendo en caso de contradicción sobre las determinaciones de las citadas disposiciones particulares):

- Las determinaciones del Título VI (“La disciplina urbanística”), de la vigente LOUA.
- Las determinaciones de aplicación relativas a la legislación vigente Reguladora de las Bases del Régimen Local, y la correspondiente al Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o textos normativos que las complementen, modifiquen y/o sustituyan.
- Cualquier otra legislación y/o reglamentación que haya sustituido parcial o totalmente a las referencias contenidas en los Capítulos del Título IV en el texto de Normativas y Ordenanzas de la vigente R.NN.SS. de Loja

### **CAPITULO I.- DE LAS LICENCIAS**

*Se mantiene el articulado (artículos 81 al 84, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

### **CAPITULO II.- PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA**

*Se mantiene el articulado (artículos 86 al 96, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

### **CAPITULO III.- EJEUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES**

*Se mantiene el articulado (artículos 97 al 106, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

*Se mantienen los Capítulos (del Capítulo I al VI) y su articulado (del artículo 107 al 146, ambos inclusive) del Título V de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **TITULO VI: OTRAS CONDICIONES GENERALES EN LA EDIFICACIÓN**

*Se mantienen los Capítulos (del Capítulo I al VI) y su articulado (del artículo 147 al 186, ambos inclusive) del Título VI de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## TITULO VII: NORMAS GENERALES DE LOS USOS

### CAPITULO I.- CONCEPTOS GENERALES

#### ARTÍCULO 187.- DEFINICIONES y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las normas contenidas en este Título se aplicarán en el suelo urbano y en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado, ajustándose a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen la R.NN.SS. vigente.

El uso global es aquél que la R.NN.SS. de Loja asignan con carácter dominante a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las propias NN.SS. o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante como usos compatibles. En el establecimiento de los usos globales para las distintas zonas y/o sectores de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado u ordenado en el término de Loja, se han considerado como usos globales el Residencial, el Industrial y el Terciario, conforme queda recogido en los correspondientes planos de Usos Globales en Suelo Urbano y Urbanizable de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.

Uso compatible es aquél que puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Uso pormenorizado es aquél que la R.NN.SS. o los instrumentos de planeamiento que las desarrollan asignan a un área o sector del suelo que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Uso prohibido, es el así conceptualizado en las disposiciones generales vigentes.

Uso público son aquellos que permiten actividades desarrolladas por la iniciativa pública o la iniciativa privada en régimen de servicio público.

Uso privado es aquél que permite actividades desarrolladas por la iniciativa privada o por la iniciativa pública, en régimen de derecho privado y se presten a título lucrativo o gratuito.

Se han permitido los usos que ya existían implantados en el suelo urbano en el momento de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento al que pertenecen estas Normas Urbanísticas, siempre y cuando los mismos no infrinjan alguna disposición legal en vigor (particularmente el entonces vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hoy derogado y suplido por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera), así como los cambios de forma jurídica de las empresas que no supongan modificación substancial de la titularidad de la misma.

La inhabilitación o cambio de uso de los terrenos y construcciones que se encontraban destinados en el momento de la aprobación inicial citada en el apartado anterior a servicios y equipos de interés público y social, requerirá la previa reserva en el lugar adecuado de terreno suficiente para la localización del uso que se pretende desplazar, con cargo a los propietarios de éste, así como el compromiso formal de su gestión debidamente garantizado, o la certificación por parte de la administración competente en la prestación del servicio público de la innecesariedad argumentada de la continuidad de su previsión.

#### ARTÍCULO 188.- TIPOS DE USOS

*Idem redacción texto Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **CAPITULO II.- USO RESIDENCIAL**

*Se mantiene el articulado (artículos 189 al 195, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **CAPITULO III.- USO INDUSTRIAL**

*Se mantiene el articulado (artículos 196 al 201, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **CAPITULO IV.- USO TERCIARIO**

*Se mantiene el articulado (artículos 202 al 218, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **CAPITULO V.- USO EQUIPAMIENTOS**

*Se mantiene el articulado (artículos 219 al 220, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## **TITULO VII: TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN**

*Se mantienen el Capítulo I y su articulado (del artículo 221 al 227, ambos inclusive) del Título VII de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## TITULO IX: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPITULO I.- OPERACIONES PREVISTAS SOBRE SUELO URBANO

#### ARTÍCULO 228. PREVIO- CLASES DE SUELO URBANO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 45 (“Suelo urbano”), del Capítulo I (“La clasificación del suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo), de la vigente LOUA, formarán parte del suelo urbano de la R.NN.SS. de Loja adaptada parcialmente a la LOUA:

- Los suelos ya clasificados como urbanos por la R.NN.SS. de Loja aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), y que por tanto estaban ya incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano efectuada por el citado documento para los distintos núcleos de población del término municipal.
- Aquellos suelos transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, que en el caso del término municipal de Loja son las áreas de suelo apto para urbanizar que han alcanzado su desarrollo, gestión y ejecución urbanística de modo definitivo (habiendo sido efectuadas las cesiones contempladas en el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente y recibidas las obras de urbanización)

2.- Se consideran suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como urbanos que están urbanizados o tienen la condición de solares, y que no deben quedar comprendidos en el apartado siguiente.

Tendrán esta consideración aquellos suelos transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, que en el caso del término municipal de Loja son las unidades de ejecución en suelo urbano y las áreas de suelo apto para urbanizar que han alcanzado su desarrollo, gestión y ejecución urbanística de modo definitivo (habiendo sido efectuadas las cesiones contempladas en el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente y recibidas de modo definitivo las obras de urbanización).

El suelo urbano consolidado queda reflejado en los correspondientes planos de “Clases y usos del suelo urbano y urbanizable” del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, fijando para cada una de sus zonas su uso, densidad y edificabilidad global en los planos de “Usos, densidades y edificabilidades globales” de dicho documento.

3.- Conforme a lo indicado en el apartado 2 B) a) del artículo 42 de la vigente LOUA, se consideran suelo urbano no consolidado aquellos suelos en los que, estando incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano contemplada en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), concurren alguna de las siguientes circunstancias, conforme a lo señalado en el apartado 2 a):

- No han sido aún transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones de modo definitivo (no han sido desarrollados, o teniendo aprobado definitivamente el instrumento de desarrollo de planeamiento y/o de gestión, no han sido efectuadas las cesiones contempladas en el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente o no se han recibido aún de forma definitiva y total las obras de urbanización).

Esta circunstancia corresponde en el caso de Loja a las unidades de ejecución en suelo urbano contempladas en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa

en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), que no han alcanzado, conforme a lo señalado en el párrafo anterior, su definitiva transformación y urbanización.

- Aquellos otros suelos que carecen de urbanización consolidada, pues aun no estando incluidos por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996) en unidades de ejecución delimitadas, no comprende la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o no tienen unos u otros la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o hay prevista.

El suelo urbano consolidado queda reflejado en los correspondientes planos de “Clases y usos del suelo urbano y urbanizable” del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, fijando para cada una de sus zonas o sectores su uso, densidad y edificabilidad global en los planos de “Usos, densidades y edificabilidades globales” de dicho documento.

4.- El régimen del suelo urbano de la R.NN.SS. de Loja adaptada parcialmente a la LOUA atenderá a lo señalado en la Sección Tercera (“El régimen del suelo urbanizable y urbano”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

Específicamente:

- El suelo urbano consolidado atenderá a lo señalado en el artículo 56 (“Régimen del suelo urbano consolidado”), de la Sección Tercera, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA.
- El suelo urbano no consolidado atenderá a lo señalado en el apartado 1 del artículo 55 (“El régimen del suelo urbano no consolidado”), de la Sección Tercera, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA, caso de estar incluido en una unidad de ejecución. (“Áreas de reparto”) (“Áreas de reparto”)

El Ayuntamiento procederá, a la mayor brevedad posible, una vez aprobada la adaptación parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, a las correspondientes delimitaciones de unidades de ejecución (que atenderán a lo señalado al respecto en el Capítulo II -“La actuación por unidades de ejecución”-, del Título IV (“La ejecución de los instrumentos de planeamiento”-, de la vigente LOUA), para aquellos terrenos del suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución por parte del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996). En ausencia de dicha delimitación, dichos terrenos atenderán a lo señalado en el apartado 2 del artículo 55 (“El régimen del suelo urbano no consolidado”), de la Sección Tercera, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA.

5.- Conforme a lo estipulado en el artículo 58 (“Áreas de reparto”), de la Sección Quinta (“Las áreas de reparto y el aprovechamiento”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA, para el suelo urbano no consolidado se establecen tantas áreas de reparto como unidades de ejecución delimitadas existen, considerando igualmente un área de reparto independiente para cada una de las zonas consideradas como suelo urbano no consolidado no incluidas en unidad de ejecución y localizadas en el núcleo de Loja (suelo urbano no consolidado zona Alfaguara, y suelo urbano no consolidado zona Santa Bárbara).

Se establece el aprovechamiento medio para cada una de las áreas de reparto conforme a lo señalado en el apartado *b*) del artículo 60 (“Determinación del aprovechamiento medio”), de la Sección Quinta, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA, estableciéndose el coeficiente de ponderación para vivienda protegida (0,8) en relación con la vivienda libre, en aquellas áreas de reparto que deben contemplar la reserva de vivienda protegida establecida por la LOUA, para las que se estima un aumento en los valores de edificabilidad global y densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado por la R.NN.SS. de Loja, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se atiende igualmente a lo regulado por el artículo 3 (“Contenido y alcance”), del Capítulo II (“De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento



Municipal”), del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA, nº 27, de 7 de febrero de 2008), quedando exentas de la obligatoriedad de dicha reserva aquellos sectores en suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 (conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre), o aquellas áreas de reforma que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.

Se adjunta Tablas consignando las áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado en el municipio de Loja.

## ÁREAS DE REPARTO. Suelo urbano no consolidado.

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN ÁREA/SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEF. POND. VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	APROV. MEDIO
LOJA	UE-2	INDUSTRIAL	5,99	0,17			0,17		0,17
LOJA	UE-4	RESIDENCIAL	1,10	1,11	86	0,80	1,18	100	1,18
LOJA	UE-5	RESIDENCIAL	0,76	0,36	13	0,80	0,38	21	0,38
LOJA	UE-7	RESIDENCIAL	0,63	1,43	127	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-8 <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	0,96	1,32	142		1,32	142	1,32
LOJA	UE-9 <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	0,70	0,90	57		0,90	57	0,90
LOJA	UE-11	RESIDENCIAL	1,34	1,02	93	0,80	1,08	100	1,08
LOJA	UE-12a <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	0,67	1,97	171		1,97	171	1,97
LOJA	UE-13 <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	2,43	1,22	120		1,29	120	1,29
LOJA	UE-14	RESIDENCIAL	2,98	1,02	73	0,80	1,00	75	1,00
LOJA	UE-18	RESIDENCIAL	0,69	1,47	133	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-21	RESIDENCIAL	0,56	1,82	179	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-32	RESIDENCIAL	1,43	0,60	29	0,80	0,64	41	0,64
LOJA	UE-33	RESIDENCIAL	1,60	1,19	55	0,80	1,27	79	1,27
LOJA	UE-34	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-ALFAGUARA	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-MESÓN ARROYO	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-PUENTE ALIATAR	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-STA. BÁRBARA	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
CERRO VIDRIERO	UE-27	RESIDENCIAL	2,17	0,82	41	0,80	0,87	56	0,87
CERRO VIDRIERO	UE-29A	RESIDENCIAL	1,07	0,32	8	0,80	0,34	16	0,34
CERRO VIDRIERO	UE-29B	RESIDENCIAL	0,89	0,32	8	0,80	0,34	16	0,34

1 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

2 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

## ÁREAS DE REPARTO. Suelo urbano no consolidado.

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN ÁREA/SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL SEGÚN R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEF. POND. VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	APROV. MEDIO
CUESTA LA PALMA	UE-17	TERCIARIO	2,14	1,07			1,07		1,07
FUENTE CAMACHO	UE-31	RESIDENCIAL	0,45	1,12	24	0,80	1,20	54	1,20
LA BOBADILLA	SUNC - BAOBADILLA	RESIDENCIAL	4,91				0,20		0,20
VENTA DEL RAYO	UE-15	RESIDENCIAL	2,71	0,66	33	0,80	0,70	45	0,70
VENTA DEL RAYO	UE-16 <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	1,94	0,72	35		0,72	35	0,72
VENTAS STA. BARBARA	UE-25 <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	1,76	0,65	32		0,65	32	0,65
VENTORROS DE BALERMA	UE-10	RESIDENCIAL	1,69	0,55	27	0,80	0,59	38	0,59

1 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

2 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

**ARTÍCULO 228.- PLANES ESPECIALES.**

1º.- Sin perjuicio del planeamiento especial que pueda formularse, el Ayuntamiento promoverá la redacción de un P.E.R.I. para la zona de la Alcazaba, con el ámbito recogido en el Plano de Ordenación respectivo y grafiada la zona con la denominación R.I.A.

De acuerdo con el escrito de la Dirección General de Arquitectura en relación con las actuaciones a llevar a cabo para la rehabilitación del Barrio de la Alcazaba, el Ayuntamiento asume los siguientes compromisos:

- a) Ejecutarlas obras de infraestructura relativas a las redes de abastecimiento saneamiento, alumbrado público, pavimentación de calles y tratamiento de espacios públicos, de acuerdo con los criterios que se deduzcan del estudio técnico correspondiente.
- b) Colaborar con las gestiones necesarias para la ejecución de las actuaciones que corresponden a la Consejería de Política Territorial (hoy Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio), así como mantener informada a dicha Consejería de cuantas gestiones relativas a adquisición de suelo e inmuebles, obras y otras incidencias que afecten a la zona objeto de la actuación.
- c) Ceder gratuitamente a la Junta de Andalucía los solares en los que sea viable técnicamente la construcción de viviendas de nueva planta.

En tanto no se apruebe definitivamente el P.E.R.I. no se permitirán en su ámbito de actuación otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación de los inmuebles.

No obstante, habiéndose ampliado el ámbito del Conjunto Histórico delimitado a posteriori de la aprobación definitiva de la R.NN.SS. de Loja, conforme a lo establecido por la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, la redacción de un P.E.R.I. que asegurase la protección del citado BIC, podría sustituir la redacción específica del P.E.P.R.I. del Barrio de la Alcazaba, al encontrarse el mismo incluido en el ámbito del Conjunto Histórico delimitado.

2º.- El Ayuntamiento promoverá la redacción de un P.E.R.I. en el núcleo de Riofrío, cuyo ámbito será la totalidad del suelo urbano clasificado por la presente Revisión y su entorno.

Las finalidades del Plan serán las siguientes:

- a) Mejora del medio urbano en lo concerniente a la red viaria y de servicios.
- b) Protección y mejora del entorno natural y paisajístico.
- c) Aquellas otras que resulten convenientes a juicio del Ayuntamiento.

La iniciativa del planeamiento será pública y el Ayuntamiento asume el compromiso de ejecutar, con cargo de presupuesto municipal, las obras de infraestructura que resulten necesarias en ejecución del Plan.

Además de las determinaciones exigidas en el artículo 14 (“Planes Especiales”), de la Sección Segunda (“Planes de desarrollo”), del Capítulo II (“Los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA, el Plan se ajustará a la normativa general y particular de la presente R.NN.SS. de Loja.

3º.- Plan Especial para la ordenación de los espacios destinados a jardines y parques situados en los márgenes del río Genil grafiados en los correspondientes planos.

Dichos espacios se sitúan en suelo no urbanizable y se actuará en ellos previa redacción de un Plan Especial para el desarrollo de los espacios libres destinados a parque público y zonas verdes (conforme legislación y reglamentación urbanísticas vigentes), así como alojamiento de colectores y depuradoras de vertidos en ambas márgenes del Genil (conforme legislación y reglamentación urbanísticas de aplicación vigentes). La redacción del Plan Especial se coordinará con el proyecto de encauzamiento del río Genil que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tiene aprobado y en ejecución.

Debido a la accidentada configuración del cauce del río y a la gran longitud de sus contactos con las zonas urbanas, el ámbito de actuación del Plan será definido por éste de acuerdo con los estudios complementarios (conforme legislación y reglamentación urbanísticas vigentes), que lo justifique.

#### **ARTÍCULO 229.- OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.**

Las figuras de planeamiento determinadas por la R.NN.SS. de Loja aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), para desarrollar el suelo urbano incluido en unidades de ejecución no consolidado aparecían prescritas en las correspondientes fichas de unidades de ejecución del citado documento.

El documento de adaptación parcial a la LOUA de la R.NN.SS. mantiene los instrumentos de planeamiento de desarrollo fijados en las citadas fichas de unidades de ejecución, así como la ordenación y proporción de cesiones establecidas en las mismas. En cualquier caso, y cuando así se haya establecido y proceda, deberá contemplarse la reserva de vivienda protegida establecida en la presente adaptación parcial a la LOUA de la R.NN.SS., debiendo aumentarse los estándares establecidos de cesiones en la misma proporción a la relación resultante entre la edificabilidad total definitiva resultante y la previamente establecida por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996).

Para las unidades de ejecución para las que no se estableció figura de planeamiento de desarrollo en el citado documento aprobado de R.NN.SS., se entiende que habiéndose fijado para las mismas la ordenación en los correspondientes planos de este instrumento de planeamiento, será necesaria, cuando menos, la redacción de un Estudio de Detalle para la fijación definitiva de la ordenación prevista, así como de la proporción de cesiones y reservas, en su caso, de viviendas protegidas, a contemplar con su desarrollo. Se seguirá idéntico criterio al fijado en el párrafo anterior para las cesiones y reservas de viviendas protegidas obligatorias establecidas.

En el caso de unidades de ejecución afectadas además por preexistencias, donde el desarrollo de las previsiones de la R.NN.SS. de Loja aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 (BOJA de 26 de enero de 1994, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), no es posible en la actualidad la materialización mediante la ordenación propuesta por el citado documento, se debe considerar la realidad sobrevenida de las mismas, por lo que se considera más adecuado su desarrollo mediante la redacción de Plan Especial (las denominadas en el documento de R.NN.SS. de Loja UE-27 y UE-29A y UE-29B en Cerro Vidriero). Se seguirá idéntico criterio al fijado en párrafos anteriores para las cesiones y reservas de viviendas protegidas obligatorias establecidas.

Para las zonas de suelo urbano no consolidado no incluidas en ámbitos de unidades de ejecución por el documento aprobado de R.NN.SS., el Ayuntamiento, una vez aprobada la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, procederá a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, previendo para el desarrollo de estas áreas la redacción de un Plan Especial, donde se seguirá idéntico criterio al fijado en párrafos anteriores para las cesiones y reservas de viviendas protegidas obligatorias establecidas.

Igualmente se empleará la figura del Plan Especial para la dotación de infraestructuras urbanas y transformación del suelo urbano no consolidado considerado en el núcleo de La Bobadilla

Conforme a lo señalado en el punto 4 del artículo 17 (“Ordenación de áreas urbanas y sectores”), de la Sección Cuarta (“Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión”), del Capítulo II (“Los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA, y atendiendo a la situación periférica de los terrenos, a que constituyen vacíos relevantes y resultan idóneos para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación, se ha considerado tres sectores de suelo urbano no consolidado (antiguas UE-2 y UE-14 en el núcleo de Loja, y UE-15 en el núcleo de Venta del Rayo). Las reservas responderán, atendiendo al uso global asignado, a lo señalado en el artículo 17 de la vigente LOUA:

- Sectores de uso global residencial:
  - o Entre 30 (valor mínimo) y 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de de techo edificable de uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- Sectores de uso global industrial o terciario:
  - o Entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

En todo caso, las figuras de planeamiento de desarrollo atenderán a lo dispuesto para las mismas en la vigente LOUA de aplicación.

## **CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS**

*Se mantiene el articulado (artículos 230 al 249, ambos inclusive) de la Normativa y Ordenanzas vigente.*

## TITULO X: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO I.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### ARTÍCULO 250.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.

El suelo clasificado como urbanizable queda reflejado en los correspondientes planos de “Clases y usos del suelo urbano y urbanizable” del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, fijando para cada una de sus sectores su uso, densidad y edificabilidad global en los planos de “Usos, densidades y edificabilidades globales” de dicho documento.

En suelo urbanizable ordenado se ha establecido, tras la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

En suelo urbanizable sectorizado, la actuación urbanística y edificatoria requiere la previa aprobación definitiva, para su transformación, de los respectivos Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación definitiva de su ordenación detallada, estos suelos pasarán a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Los restantes suelos urbanizables del término municipal de Loja tendrán la consideración de suelo urbanizable no sectorizado, que a su vez deberá considerar para su desarrollo las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible, atendiendo a la programación al efecto establecida por la presente R.NN.SS. de Loja adaptada parcialmente a la LOUA.

En todo caso, y conforme a lo señalado en el artículo 53 (“Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado), de la Sección Tercera (“El régimen del suelo urbanizable y urbano”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y la de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 (“Régimen del suelo no urbanizable”), de la citada LOUA. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, también podrá autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 (“Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable”), y 43 (“Aprobación de los Proyectos de Actuación”), de la vigente LOUA.

La aprobación de la ordenación detallada en las áreas de suelo urbanizable ordenado conlleva las cesiones de terrenos a favor del Ayuntamiento, tal y como se establece en el apartado 2 artículo 54 (“Régimen del suelo urbanizable ordenado”) de la citada LOUA, y entre ellas, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto (siendo factible conforme a los supuestos previstos en la LOUA, la sustitución de la cesión, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes).

Con carácter general y para todas las áreas de suelo urbanizable sectorizado, las actuaciones que se propongan deberán adjuntar al Plan Parcial de Ordenación los siguientes documentos:

- Estudio Hidrogeológico que garantice la continuidad y salubridad de un caudal de 300 l/hab/día, redactado por técnico competente e informado favorablemente por el organismo de cuenca procedente.
- Estudio Geotécnico del área comprendida por la actuación.
- Estudio de definición del sistema de vertidos informado y aprobado por la administración u organismo competente.
- Estudio de evaluación de impacto ambiental en los casos previstos y conforme al procedimiento establecido por la legislación medioambiental de aplicación.



- La tramitación de los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto al respecto en la legislación y reglamentación urbanística de aplicación.

En cumplimiento del artículo 58 (“Áreas de reparto”), de la Sección Quinta (“Las áreas de reparto y el aprovechamiento”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen del suelo urbanizable y urbano”), de la vigente LOUA, se establecen para el suelo urbanizables sectorizado y ordenado de la R.NN.SS. de Loja las siguientes áreas de reparto, con fijación del aprovechamiento medio que a continuación se señala:

Áreas de reparto	Aprovechamiento medio
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 1	0,40
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 2	0,42
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 3	0,38
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 4	0,05

Se ha establecido el aprovechamiento medio para cada una de las áreas de reparto conforme a lo señalado en el apartado *a*) del artículo 60 (“Determinación del aprovechamiento medio”), de la Sección Quinta, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA, estableciéndose el coeficiente de ponderación para vivienda protegida (0,8) en relación con la vivienda libre, en aquellas áreas de reparto que deben contemplar la reserva de vivienda protegida establecida por la LOUA, para las que se estima un aumento en los valores de edificabilidad global y densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado por la R.NN.SS. de Loja, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se ha considerando para cada sector un coeficiente –coeficiente de sector- resultado de la consideración para cada uno de ellos de las circunstancias vinculadas a usos, tipologías, y situación del sector en la estructura territorial del término.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación quedan exentos de la obligatoriedad de dicha reserva aquellos sectores de suelo urbanizable que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 (conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre).

Las áreas de reparto en suelo urbanizable, 1, 2 y 3 cumplen lo establecido en el artículo 60 (“Determinación del aprovechamiento medio”), de la Sección Quinta, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA, no siendo las diferencias del aprovechamiento medio de las mismas superiores al diez por ciento.

El aprovechamiento medio del área de reparto 4 no cumple dicha diferencia, lo que se justifica, conforme a lo dispuesto en el artículo 60.c de la vigente LOUA, dadas las peculiaridades de usos y características del único sector de suelo urbanizable sectorizado adscrito a dicha área de reparto, ÁREA 10 de la R.NN.SS. de Loja vigente, denominada El Chorrillo. Este sector cuenta con una edificabilidad global (0,05 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>) , y una densidad de viviendas (3,2 viv/Ha), que justifica el tratamiento diferenciado del mismo, ya que la implantación y tipología del usos residencial a contemplar para dicho sector será radicalmente diferente del resto de sectores de uso global residencial de suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

Se adjuntan TABLAS DE ÁREAS DE REPARTO en suelo urbanizable del municipio de Loja, indicándose la adscripción de cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado considerados.

## AREA DE REPARTO EN SURB 1. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2C-D-E "La Palma"	RESIDENCIAL	3,71	0,34	25		0,34	25	1,18	0,4
LOJA	AREA 2C-D-E "La Quintilla"	RESIDENCIAL	2,33	0,40	30		0,40	30	1,00	0,4
LOJA	AREA 2C <sup>1</sup> (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	2,79	0,40	30	0,80	0,43	35	0,94	0,4
LOJA	AREA 2D-E <sup>1</sup> (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3,55	0,37	27	0,80	0,39	32	1,02	0,4
CERRO VIDRIERO	AREA 11 <sup>1</sup> (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3,60	0,4	25	0,80	0,43	31	0,94	0,4

1 - Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

## AREA DE REPARTO EN SURB 2. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 1 "Las Fuentezuélas"	RESIDENCIAL	15.40	0.65	50	0.80	0.69	58	0.61	0.42
LOJA	AREA 6	RESIDENCIAL	2.95	0.5	30	0.80	0.53	38	0.79	0.42
RIOFRÍO	AREA 8 <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	2.33	0.6	40	0.80	0.64	49	0.66	0.42
LOJA	AREA 13 <sup>1</sup> (zona norte no desarrollada)	INDUSTRIAL	12.76	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 13 <sup>1</sup> (zona sur no desarrollada)	INDUSTRIAL	6.53	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 14 <sup>1</sup> (zona oeste no desarrollada)	INDUSTRIAL	3.64	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 14 <sup>1</sup> (zona este no desarrollada)	INDUSTRIAL	10.19	0.5			0.5		0.64	0.42
PLINES	AREA 15 <sup>1</sup> (zona no desarrollada)	INDUSTRIAL	14.85	0.5			0.5		0.64	0.42

1 - Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

## AREA DE REPARTO EN SURB 2. Suelo urbanizable ordenado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR ORDENADO	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 4 "La Joya"	RESIDENCIAL	4.17	0,80	50	0,53	0,42
LOJA	AREA 5 "El Ferriat"	RESIDENCIAL	4.80	0,80	50	0,53	0,42
LOJA	AREA 13 "El Batán"	INDUSTRIAL	4.07	0,50		0,84	0,42
LOJA	AREA 14 "Loja 6"	INDUSTRIAL	9.21	0,50		0,84	0,42
LOJA	AREA 15 "Hielros Gamiz"	INDUSTRIAL	2.39	0,50		0,84	0,42
RIOFRIO	AREA 8A "El Molinillo" <sup>1)</sup>	RESIDENCIAL	3.92	0,60	40	0,70	0,42
RIOFRIO	AREA 8C "Residencial Riofrio"	RESIDENCIAL	2.34	0,60	40	0,70	0,42
CUESTA LA PALMA	AREA 17	INDUSTRIAL	48.88	0,50		0,84	0,42

1- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 2A del nucleo de Loja, denominado "Loma de las Alegrías", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 47, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

2- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 2E del nucleo de Loja, denominado "Las Peñas Sur", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 190, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

3- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 8A del nucleo de Riofrio, denominado "El Molinillo", cuenta con un nº total de viviendas, 114, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

ÁREA DE REPARTO EN SURB 3. Suelo urbanizable sectorizado										
NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2B (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	6.48	0.25	20	0.80	0.27	23	1.43	0.38
RIOFRÍO	AREA 8D	RESIDENCIAL	5.60	0.3	20	0.80	0.32	24	1.19	0.38
ELENA Y OTROS	AREA 7. Otros (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	12.50	0.22	16	0.80	0.23	19	1.62	0.38
ELENA Y OTROS	AREA 7. ELENA (en desarrollo)	RESIDENCIAL	51.28	0.22	16		0.22	16	1.73	0.38

1- Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

**AREA DE REPARTO EN SURB 3. Suelo urbanizable ordenado**

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR ORDENADO	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2A "Loma de las Alegrias" <sup>1</sup>	RESIDENCIAL	4,78	0,25	15	1,52	0,38
LOJA	AREA 2D-E "El Viso"	RESIDENCIAL		0,30	20	1,27	0,38
LOJA	AREA 2E "Las Peñas Sur" <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	9,54	0,30	20	1,27	0,38
LOJA	AREA 16 "La Camonilla"	RESIDENCIAL	9,19	0,30	20	1,27	0,38

1 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 2A del núcleo de Loja, denominado "Loma de las Alegrias", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 47, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

2 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 2E del núcleo de Loja, denominado "Las Peñas Sur", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 190, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

3 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 8A del núcleo de Riofrio, denominado "El Molinillo", cuenta con un nº total de viviendas, 114, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

**AREA DE REPARTO EN SURB 4. Suelo urbanizable sectorizado**

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VPO	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
EL CHORRILLO	AREA 10 El Chorrillo	RESIDENCIAL	33.38	0.05	3.2		0.05	3.2	1.00	0.05

**ARTÍCULO 251.- USOS E INTENSIDADES.****Artículo 251.1.- Determinaciones estructurales en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado.**

1- Sin perjuicio de lo que se determina para cada ámbito de planeamiento parcial en esta Normativa, los usos y edificabilidades globales y, en su caso, densidades de viviendas, asignados a las distintas áreas de suelo urbanizable sectorizado y ordenado son los recogidos en las Tablas que acompañan a este Título, donde además se indica la adscripción de cada ámbito a su correspondiente área de reparto y los coeficientes de sector que le corresponden, resultado de la consideración para cada uno de ellos de las circunstancias vinculadas a usos, tipologías, y situación del sector en la estructura territorial del término..

2- El ámbito de actuación de los respectivos Planes Parciales de Ordenación que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado será el de cada uno de los sectores delimitados para dicha clase de suelo con la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, y que queda reflejado en los correspondientes planos de “Clases de Suelo Urbano y Urbanizable” de dicho documento.

En todo caso, si por razones de agilidad en la ejecución, el Ayuntamiento lo estima conveniente, se podrá proceder a considerar dentro de cada sector diferentes ámbitos o unidades de ejecución, que mantendrán en todo caso la equidistribución de beneficios y cargas, y asegurarán el cumplimiento equilibrado de las cesiones y reservas de suelos destinados a viviendas protegidas previstos entre los ámbitos a ejecutar en que se divida el sector.

Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán ubicarse por parte de los Planes Parciales de Ordenación a redactar para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable sectorizado; dichas reservas atenderán a los valores dispuestos a tal efecto en el artículo 17 (“Ordenación de áreas urbanas y sectores”), de la Sección Cuarta (“Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión”), de la Subsección Primera de la Sección Primera (“Planeamiento general”), del Capítulo II (“Los instrumentos de planeamiento”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la LOUA:

- Sectores de uso global residencial:
  - o Entre 30 (valor mínimo) y 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de de techo edificable de uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- Sectores de uso global industrial o terciario:
  - o Entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Además, según lo dispuesto en el artículo 10 (“Determinaciones”), de la Subsección Primera de la Sección Primera, del Capítulo II, del Título I, de la vigente LOUA, en el suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial se dispondrá suelo equivalente, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, para su destino a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública en todo sector que no cuente con su correspondiente Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con anterioridad a la fecha de 20 de enero de 2007.



3- Conforme a lo señalado en el artículo 10 (“Determinaciones”), de la Subsección Primera de la Sección Primera, del Capítulo II, del Título I, de la vigente LOUA, en el suelo urbanizable no sectorizado de la presente R.NN.SS. de Loja (correspondiente a la denominada como ÁREA 12 del documento aprobado con fecha 7 de mayo de 1993), y lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, serán usos incompatibles en dicho suelo todos aquellos que no se encuentren en el siguiente listado:

- Terciario hotelero
- Equipamiento docente.
- Equipamiento institucional
- Resto de equipamientos.
- Residencial vivienda unifamiliar aislada (de uso residencial no permanente).
- Residencial comunitario
- Residencial vivienda protegida.

Al objeto de asegurar una adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal del sector o sectores que determine el correspondiente Plan de Sectorización, conforme se señala en el citado artículo 10 de la LOUA, se establecen para el sector o sectores que por el mismo se establezcan las siguientes condiciones:

- Uso dominante: terciario hotelero.
- Límite de edificabilidad global: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para cada sector a delimitar.
- Altura máxima de edificaciones destinadas a uso residencial vivienda unifamiliar: dos plantas.
- Altura máxima de edificaciones destinadas a resto de usos: 3 plantas.
- Tipologías de las edificaciones destinadas a todos los usos, excepto viviendas protegidas: aislada.

Además, no se podrá aprobar dicho Plan de Sectorización hasta que se hayan iniciado las obras de urbanización en todos los sectores de suelo ordenado o urbanizable de uso global residencial existentes o previstos en el núcleo de Loja (incluidas las zonas de La Esperanza y Cerro Vidriero).

#### **Artículo 251.2.- Otras determinaciones en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.**

##### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

###### SECTOR ÁREA N°4. La Joya

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja

SUPERFICIE (en Ha): 4,17 Ha.

PARCELA MÍNIMA.: 500 m<sup>2</sup>.

N° MÁXIMO DE PLANTAS: Cuatro.

TIPOLOGÍAS: Aislada.

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

###### SECTOR ÁREA N°5. El Ferial

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 4,80 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

N° MÁXIMO DE PLANTAS: Cuatro.

TIPOLOGÍAS: Aislada.

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº8A. El Molinillo.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Riofrío.

SUPERFICIE (en Ha): 3,91 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº8C. Residencial Riofrío.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Riofrío.

SUPERFICIE (en Ha): 2,33 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº13. El Batán.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 4,07 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 10,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº 14. Loja 6.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 9,21 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 13,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº15. Hierros Gámiz.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Plines (Loja).

SUPERFICIE (en Ha): 2,39 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 10,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado.

SECTOR ÁREA Nº16. La Camonilla.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 9,19 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: Dos plantas más torreón.

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial definitivamente aprobado.

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### SECTOR ÁREA Nº 1. Las Fuentezuelas.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja

SUPERFICIE (en Ha): 15,40 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200,00 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> (en ladera) (El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer valores de parcelas mínimas inferiores a los señalados para la ubicación de las viviendas protegidas exigibles en cumplimiento de la LOUA).

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 Plantas + Torreón y 4 plantas (en ladera)

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada; Edificación en Ladera.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Se asimilará la edificación a las ordenanzas R.E.-2 y R.I.-7.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### SECTOR ÁREA Nº2B

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja

SUPERFICIE (en Ha): 6,48 Ha

PARCELA MÍNIMA: 300,00 m<sup>2</sup>. Aislada; 500 m<sup>2</sup>. Edificación en ladera (El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer valores de parcelas mínimas inferiores a los señalados para la ubicación de las viviendas protegidas exigibles en cumplimiento de la LOUA).

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón. Aislada. Cuatro. Edificación en ladera.

TIPOLOGÍAS: Aislada. (El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer valores de parcelas mínimas inferiores a los señalados para la ubicación de las viviendas protegidas exigibles en cumplimiento de la LOUA).

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Se asimilará la edificación a las ordenanzas RE.-2 y R.I.-7.

Se gestionará el acceso al propio ámbito, respetando la estructura viaria propuesta señalada en los planos correspondientes, que podrá ser reajustada. La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### SECTOR ÁREA Nº2D-E

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja

SUPERFICIE (en Ha): 3,55 Ha

PARCELA MÍNIMA: 300,00 m<sup>2</sup>. Aislada (El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer valores de parcelas mínimas inferiores a los señalados para la ubicación de las viviendas protegidas exigibles en cumplimiento de la LOUA).

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón.

TIPOLOGÍAS: Aislada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Se asimilará la edificación a las ordenanzas RE.-2 y R.I.-7.

Se gestionará el acceso al propio ámbito, respetando la estructura viaria propuesta señalada en los planos correspondientes, que podrá ser reajustada La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### ÁREA Nº6. La Esperanza

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 2,95 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup> (El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer valores de parcelas mínimas inferiores a los señalados para la ubicación de las viviendas protegidas exigibles en cumplimiento de la LOUA).

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón.

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Se admitirá el mantenimiento de parcelas inferiores a la mínima siempre que figuraran inscritas en el registro catastral en la fecha de aprobación definitiva de la R.NN.SS. de Loja (7 de mayo de 1993 –BOJA de 26 de enero de 1994-, con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996). Se gestionará el acceso al propio ámbito La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

Se considerará la afección que sobre el ámbito pueda tener la delimitación del Monumento Natural de Los Infiernos de Loja.

#### SECTOR ÁREA Nº 7. Elena (con documento de Plan Parcial aprobado inicialmente).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Elena y Otros.

SUPERFICIE (en Ha): 51,27 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 1.000 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón y 3.

TIPOLOGÍAS: Aislada y/Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Este sector cuenta con documento de Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con fecha anterior al 20 de enero de 2007.

Esta área corresponde a una actuación de tipo residencial-hotelero- deportivo, que se desarrollará dentro de las máximas medidas de respeto al medio.

El Uso dominante se considerará compatible con los usos deportivo, comercial y los de servicios propios del uso dominante.

En la zona de vivienda unifamiliar aislada la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> en un 40% y de 2.000 m<sup>2</sup> en el 60% restante.

Las viviendas aisladas y adosadas y los edificios hoteleros-deportivos etc., reunirán las características arquitectónicas adecuadas al medio rural en que se asientan.

Las viviendas se agrupan en un número máximo de 350 unidades, disponiéndose un ritmo de parcela irregular que no rompa la armonía del paisaje.

En estas agrupaciones se permitirá el asentamiento de varias viviendas adosadas en parcela mínima pro indiviso.

Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica y de telefonía, se instalarán en conductos subterráneos, no debiendo utilizarse postes ni castilletes metálicos.

Los centros de transformación eléctrica, depósitos de agua y depuradoras de residuales, se construirán bajo la rasante del terreno. Únicamente podrán superar dicha rasante los elementos de ventilación u otros, imprescindibles para su buen funcionamiento.

La red viaria dispondrá su trazado adaptándose a la naturaleza topográfica del terreno, evitando desmontes y terraplenes. Igualmente se procurará respetar las masas forestales y el matorral.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### ÁREA Nº 7. Otros

LOCALIZACIÓN (núcleo): Elena y Otros.

SUPERFICIE (en Ha): 12,50 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 1.000 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + Torreón y 3.

TIPOLOGÍAS: Aislada y/Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Esta área corresponde a una actuación de tipo residencial-hoteler- deportivo, que se desarrollará dentro de las máximas medidas de respeto al medio.

El Uso dominante se considerará compatible con los usos deportivo, comercial y los de servicios propios del uso dominante.

En la zona de vivienda unifamiliar aislada la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> en un 40% y de 2.000 m<sup>2</sup> en el 60% restante.

Las viviendas aisladas y adosadas y los edificios hoteleros-deportivos etc., reunirán las características arquitectónicas adecuadas al medio rural en que se asientan.

Las viviendas se agrupan en un número máximo de 350 unidades, disponiéndose un ritmo de parcela irregular que no rompa la armonía del paisaje.

En estas agrupaciones se permitirá el asentamiento de varias viviendas adosadas en parcela mínima pro indiviso.

Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica y de telefonía, se instalarán en conductos subterráneos, no debiendo utilizarse postes ni castilletes metálicos.

Los centros de transformación eléctrica, depósitos de agua y depuradoras de residuales, se construirán bajo la rasante del terreno. Únicamente podrán superar dicha rasante los elementos de ventilación u otros, imprescindibles para su buen funcionamiento.

La red viaria dispondrá su trazado adaptándose a la naturaleza topográfica del terreno, evitando desmontes y terraplenes. Igualmente se procurará respetar las masas forestales y el matorral.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### SECTOR ÁREA Nº10. El Chorrillo.

LOCALIZACIÓN (núcleo): El Chorrillo.

SUPERFICIE (en Ha): 33,38 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 4.000 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: Dos Plantas.

TIPOLOGÍAS: Aislada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: Las viviendas serán de tipo rural con tratamientos cálidos y rústicos.

Se instalará una red de abastecimiento de agua potable a cada parcela, que efectuará la toma y bombeo en el manantial existente en el área. El saneamiento se efectuará por fosa séptica individual y de oxidación total.

La red viaria estará constituida por caminos de tipo forestal, de los denominados de herradura, evitando en todo caso que afecten a las especies arbóreas y arbustivas. Quedan prohibidos los caminos o accesos asfaltados o adoquinados.

Podrán adosarse las viviendas, formando las agrupaciones rurales, tan tradicionales en esta provincia, denominadas vulgarmente “Cortijadas”, persiguiendo así la no alteración del medio y concentración de los servicios e infraestructuras comunes, de tal modo que se consiga un más fácil y mejor mantenimiento de éstas.

Para regular estas agrupaciones y su correspondiente parcela cada 250 m<sup>2</sup> de obra deberá tener un mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> de parcela y que esta parcela formará un pro-indiviso no pudiéndose agrupar más de 1.000 m<sup>2</sup> de obra.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento..

#### SECTOR ÁREA Nº11. Cerro Vidriero (zona no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Cerro Vidriero.

SUPERFICIE (en Ha): 3,60 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: Dos plantas más torreón.

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: El resultante de la aplicación de la densidad del sector sobre la superficie definitiva del mismo fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

OTRAS CONDICIONES: La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

#### SECTOR ÁREA Nº13 (zona norte no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 4,07 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 10,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: La superficie mínima para desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial será de 40.000 m<sup>2</sup>, debiendo proponer previo al desarrollo de la zona los correspondientes accesos a ella desde los sistemas generales existentes y siendo aceptados éstos, deberá gestionarlos el propio sector a desarrollarse.

Los usos dominantes permitidos en estos sectores serán el Industrial en las siguientes categorías: Categoría B en los niveles 1, 2, 3 y 6 y Categoría C.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

SECTOR ÁREA Nº13 (zona sur no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 4,07 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 10,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Se debe proponer previamente al desarrollo de la zona los correspondientes accesos a ella desde los sistemas generales existentes y siendo aceptados éstos, deberá gestionarlos el propio sector a desarrollarse.

Los usos dominantes permitidos en estos sectores serán el Industrial en las siguientes categorías: Categoría B en los niveles 1, 2, 3 y 6 y Categoría C.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

SECTOR ÁREA Nº 14 Oeste (zona no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 3,64 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 13,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Se debe proponer previamente al desarrollo de la zona los correspondientes accesos a ella desde los sistemas generales existentes y siendo aceptados éstos, deberá gestionarlos el propio sector a desarrollarse.

Los usos dominantes permitidos en estos sectores serán el Industrial en la Categoría 6 en todos sus niveles y en la Categoría C.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

SECTOR ÁREA Nº 14 Este (zona no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

SUPERFICIE (en Ha): 10,19 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 13,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Se debe proponer previamente al desarrollo de la zona los correspondientes accesos a ella desde los sistemas generales existentes y siendo aceptados éstos, deberá gestionarlos el propio sector a desarrollarse.

Los usos dominantes permitidos en estos sectores serán el Industrial en la Categoría 6 en todos sus niveles y en la Categoría C.

La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

SECTOR ÁREA Nº15 (zona no desarrollada).

LOCALIZACIÓN (núcleo): Plines (Loja).

SUPERFICIE (en Ha): 14,85 Ha.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 10,50 (Altura máxima a cumbre).

TIPOLOGÍAS: Aislada y/o Adosada.

OTRAS CONDICIONES: Se debe proponer previamente al desarrollo de la zona los correspondientes accesos a ella desde los sistemas generales existentes y siendo aceptados éstos, deberá gestionarlos el propio sector a desarrollarse.

Los usos dominantes permitidos en estos sectores serán el Industrial en la Categoría 6 en los niveles 1, 2, 3 y 6 en la Categoría C.



La localización de las cesiones de suelo obligatorias y superficie para la materialización del aprovechamiento municipal será convenida con el Ayuntamiento.

Por último, debe señalarse que los siguientes sectores del denominado suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 –BOJA de 26 de enero de 1994 (con publicación del texto íntegro de la Normativa en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), han alcanzado, tras la correspondiente aprobación de su instrumento de planeamiento de desarrollo, su sistema de gestión, y la ejecución de su urbanización, recepcionada por el Ayuntamiento de Loja, la condición de suelo urbano consolidado.

SECTOR ÁREA N°9. Jardines de Santa Bárbara.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Ventas de santa Bárbara.

CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

SECTOR ÁREA N°11. Plan Parcial Cerro Vidriero.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Cerro Vidriero (Loja).

CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

SECTOR ÁREA N° 14. Manzanil II.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

SECTOR ÁREA N° 14. Cooperativa San Isidro.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Loja.

CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

SECTOR ÁREA N° 15. Polígono Fuente Santa.

LOCALIZACIÓN (núcleo): Plines (Loja).

CONDICIONES: Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.



## TITULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### ARTÍCULO 252.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El suelo no urbanizable de LÓJA (Granada) lo constituyen los terrenos no clasificados como urbanos o urbanizables del término municipal por el documento de Revisión de Normas Subsidiarias (R.NN.SS.) de Loja.

Para el suelo clasificado como no urbanizable será de aplicación lo dispuesto en el artículo 52 (“Régimen del suelo no urbanizable”), de la Sección Segunda (“El régimen del suelo no urbanizable”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”), de la vigente LOUA.

#### ARTÍCULO 253.- USOS Y ACTIVIDADES.

Se configura este suelo como apto para usos propios del mismo, debiendo tenerse en cuenta que los mismos son los agrícolas, ganaderos, forestales y mineros.

Son actividades propias de este suelo las agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Así mismo se consideran como actividades propias a desarrollar en este suelo las de ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Son usos que con carácter de excepcionalidad pueden permitirse en este suelo:

1º.- Los edificios e instalaciones que cumplan:

- a) Ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b) Estar justificada su ubicación en dicho suelo
- c) No formar núcleo de población.

2º.- Las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, que justifiquen la necesidad de las mismas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, conforme queda reflejado en el artículo 254 de este documento de R.NN.SS. de Loja, y que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, según se regula éste en los artículos 257, 258, 259, 260 y 261.

3º.- Además de los usos y actividades propias de esta clase de suelo que se acaban de señalar, se admitirán como autorizables los usos recreativos-deportivos, siempre que se acredite, en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona en el artículo 256 de esta Revisión de Normas Subsidiarias, y que las edificaciones que en ellos se realicen no admitan otros usos que los propios de la actividad autorizada, además que la edificabilidad por ellos consumida sea inferior a  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . En todo caso se estará a lo señalado en relación con este tipo de usos en los apartados, 4, 5 y 6 del artículo 52 (“Régimen del suelo no urbanizable”) de la LOUA.

4º.- Igualmente serán autorizables:

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Industrias incompatibles con el medio urbano por peligrosidad. Distanrán 2.000 m como mínimo de cualquier núcleo urbano.
- Los vinculados a la defensa nacional.
- Las instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Imágenes y símbolos.

En todos los casos se justificará cumplidamente su implantación en esta clase de suelo y se descubrirán las medidas a tomar para evita los impactos que, en su caso, se puedan producir, atendiendo para su

tramitación y autorización, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo 52 (“Régimen del suelo no urbanizable”) de la LOUA.

5º.- Dentro de las actividades turístico-deportivas señaladas en el apartado anterior, la implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se regulará de acuerdo con las determinaciones del vigente Decreto 43/2008 de 12 de febrero de 2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

#### **ARTICULO 254.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y EXTRACTIVAS.**

1.- De acuerdo con la legislación sectorial y la normativa de la presente R.NN.SS. de Loja, se podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones agropecuarias y forestales que resulten necesarias para el desarrollo del aprovechamiento y gestión de los recursos productivos de los distintos terrenos del municipio.

2.- Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asienten.

3.- Se autorizará la construcción de viviendas unifamiliares aisladas directamente vinculadas a las explotaciones agrarias o forestales siempre y cuando éstas resultaran imprescindibles para el desarrollo de dichas actividades, se justifique la necesidad de las mismas, debiendo esto acreditarse mediante informe pertinente de la Consejería de Agricultura, siendo denegada la autorización cuando aun cumpliendo lo anteriormente señalado, se produzca o concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La explotación a la que esté vinculada se localice a menos de 2 km. de un núcleo de población.
- b) El tamaño de la explotación sea menor al establecido para las unidades mínimas de cultivo con arreglo a la legislación agraria.
- c) El promotor no demostrare inequívocamente, a juicio de la administración u organismo competente para el otorgamiento de la autorización, la condición de imprescindible de la vivienda agrícola para la atención de las necesidades normales de la explotación.

4.- Las construcciones vinculadas a la explotación ganadera que supongan estabulación permanente o semipermanente, estarán específicamente prohibidas en las márgenes de las riberas y embalses y a menos de dos kilómetros de un núcleo de población.

5.- La realización de cualquier actividad extractiva se ajustará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes en relación con la explotación de recursos mineros, precisando en todo caso la autorización de la administración u organismo competente en la materia

6.- La extracción ocasional y de escasa importancia de recurso minerales siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija aplicación de técnicas mineras, precisará licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados por el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística o legislación o normativa vigente de afección.

7.- La instalación de piscifactorías deberá ser acompañada en su trámite por autorización de la administración u organismo competente.

8.- En todo caso, la implantación de las edificaciones relacionadas con las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y extractivas, atenderá a lo señalado en el artículo 52 (“Régimen del suelo no urbanizable”) de la LOUA.

## ARTÍCULO 255.- EDIFICIOS E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LAS OBRAS PÚBLICAS.

Son aquellas que están ligadas al sistema viario, retención y transporte de aguas, etc., tanto en su periodo de ejecución, como el de mantenimiento de sus instalaciones. Asimismo se consideran vinculadas a las obras públicas aquellas instalaciones que supongan un servicio a los usuarios de las mismas.

Se entenderá que están vinculadas a las obras públicas:

- En periodo de ejecución:
  - Instalaciones machaqueo y obtención de áridos, edificios, motores, etc, destinados a la obra pública.
  - Oficinas, comedores, almacenes y residencia temporal de trabajadores y cuadros de la obra pública.
- Para el mantenimiento:
  - Almacenes, depósitos de maquinaria, oficinas, e instalaciones precisas para el servicio de la obra pública.
- Para el servicio del usuario:
  - Gasolineras, Bares y Restaurantes, Hoteles y Moteles, Talleres de reparación de vehículos, Puestos de Socorro.

Las edificaciones se ejecutarán de acuerdo con el fin al que se destinan, debiendo en el caso de los edificios temporales y en el momento de su demolición, proceder a la restauración del terreno ocupado, disponiéndose lo necesario para restablecer la vegetación antes existente.

Las edificaciones permanentes que queden vinculadas a la obra pública o al usuario de la misma, deberán desarrollarse de forma tal que no supongan una contradicción con el área donde se encuentran ubicadas.

La autorización para las edificaciones al servicio de las obras públicas –tanto en periodo de ejecución como de mantenimiento-, será competencia del Ayuntamiento, mientras que las que son para el servicio del usuario deberán ser autorizadas conforme al procedimiento establecido por el Capítulo V (“Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable-”), del Título I (“La Ordenación Urbanística”), de la vigente LOUA, y, en su caso, determinaciones de la legislación sectorial de aplicación.

## ARTICULO 256.- DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS.

### Artículo 256.1.- Categorías en suelo no urbanizable.

Conforme a lo dispuesto el apartado 2 del artículo 46 (“Suelo no urbanizable”), del Capítulo I (“La clasificación del suelo”), del Título II (“El régimen urbanístico del suelo”) de la LOUA, se establecen las siguientes categorías para el suelo no urbanizable del término municipal de LOJA, que se reflejan en los planos de “Estructura general del territorio y categorías en suelo no urbanizable” de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja:

- Categoría de suelo no urbanizable según artículo 46.2.a): **suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:**
  - Por tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.  
Se incluyen todos los dominios públicos y servidumbres correspondientes a la red hídrica superficial del término municipal de Loja.
  - Estar sujetos 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.  
Se incluyen:

- Todos los dominios públicos y servidumbres correspondientes a la red de carreteras, ferrocarriles y vías pecuarias.
  - Los BIC declarados o incoados incluidos en suelo no urbanizable (recogidos en la documentación gráfica de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja).
  - Las áreas de protección establecidas en el término por el vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada:
    - CS-8, Complejo serrano de interés ambiental de Sierra Gorda.
    - RA-1, Complejo ribereño de interés ambiental de Riofrío.
    - PS-8, Paraje sobresaliente de los Infiernos de Loja (oeste)
    - AG-.14, Paraje agrícola singular de Vega de Loja-Huétor Tájar y Láchar.
    - CS-18, Paraje sobresaliente de Sierra de Las Chanzas.
  - La delimitación del Monumento Natural de los Infiernos de Loja (este, zona de la Cola del Caballo y su entorno), declarado por la Consejería de Medio Ambiente.
- Categoría de suelo no urbanizable según artículo 46.2.c): **suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**
- Zona de protección A.
  - Zona de protección B.
  - Zona de protección C.

Las diferentes categorías aparecen expresadas en los correspondientes planos de “Estructura general del territorio y categorías en suelo no urbanizable” del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de Normas Subsidiarias de Loja.

#### **Artículo 256.2.- Normativa urbanística para los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica**

1.- Serán de aplicación las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de aplicación para el caso de los dominios públicos y servidumbres correspondientes a la red hídrica superficial, red de carreteras, ferrocarriles y vías pecuarias:

- La **red hídrica** atenderá a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (y las modificaciones establecidas sobre los artículos 13 y 19 por la Ley 42/07, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).  
Se observará igualmente lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE de 16 de enero de 2008).
- La **red viaria** de carreteras atenderá a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.
- La **red ferroviaria** atenderá a lo dispuesto por la Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios, así como, en los aspectos que sean de aplicación, a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, Ferrocarriles, Ministerio de Fomento.
- Las **vías pecuarias** atenderán a lo dispuesto en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.2.- Los **BIC** incoados o declarados atenderán a la siguiente legislación sectorial:

- Ley 16/1 985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 571/1.963, de 14 de Marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Decreto de 22 de Abril de 1.949 sobre protección de los castillos españoles.

Según establece la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1 985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

3.- El **Monumento Natural de Los Infiernos de Loja** atenderá a las determinaciones, disposiciones y normas particulares derivadas de la Declaración de Monumento Natural efectuada por la Consejería de Medio Ambiente y publicada con fecha 30 de septiembre de 2003 (BOJA núm. 188).

Igualmente, se atenderá a las determinaciones derivadas de las Normas de Protección, Protección Especial Compatible, de aplicación para la “Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar”, categoría II-AG, Paisajes Agrarios Singulares, del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Granada.

Todos los usos, actividades o instalaciones de nueva implantación en esta categoría de suelo no urbanizable dentro del término municipal de Loja, deberán en cualquier caso poner en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no suponer con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores. En todo caso se atenderá a lo determinado en cuanto a usos y actividades por la Declaración de Monumento Natural efectuada por la Consejería de Medio ambiente, así como a las disposiciones de las Normas de Protección, Protección Especial Compatible, de aplicación para la “Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar”, categoría II-AG, Paisajes Agrarios Singulares, del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Granada. Dichas disposiciones legales podrán limitar o restringir los usos, actividades o instalaciones y/o actividades a permitir en este ámbito.

Además, cualquier uso, actividad o instalación que pudiera autorizarse deberá considerar las afecciones que pudieran derivarse de la existencia en su ubicación de elementos de interés patrimonial –de tipo arquitectónico, arqueológico, etnológico, etc.-, atendiendo en todo caso a las determinaciones derivadas de las legislaciones y reglamentos vigentes para su protección.

4.- Los suelos del término municipal de Loja pertenecientes a las categorías de Protección Especial Compatible contempladas en el vigente Plan Especial de Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Granada, se regularán por las determinaciones de dicho Plan.

Se contemplan las siguientes zonas incluidas en la categoría de Protección Especial Compatible:

- PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
- CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Riofrío.

Debe atenderse en los ámbitos de dichas zonas que afectan al término municipal de Loja a lo señalado en la Memoria de Ordenación del citado PEPMF de la provincia de Granada, y específicamente a lo dispuesto en su Título III (Normas generales de regulación de usos y actividades), y Título IV (Normas particulares de regulación de usos y actividades), y concretamente las determinaciones contenidas en los siguientes artículos:

- Artículo 36 (Protección Especial Compatible).  
De aplicación a todos los ámbitos protegidos en el término municipal de Loja.
- Artículo 37 (Parajes Sobresalientes –PS-).

- De aplicación al ámbito identificado como PS-8, Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.  
Artículo 38 (Complejos Serranos de Interés Ambiental –CS-).  
De aplicación al ámbito identificado como CS-8, Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda, y CS-18, Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- Artículo 41 (Parajes Agrarios Singulares –AG-).  
De aplicación al ámbito identificado como AG-14, Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar.
- Artículo 42 (Complejos Ribereños de Interés Ambiental –RA-).  
De aplicación al ámbito identificado como RA-1, Compelo Ribereño de Interés Ambiental de Ríofrío.

Sólo se admitirán, dentro de los usos y actividades establecidos en el artículo 253, los destinados a usos agrícolas, ganaderos o forestales, y los de tipo recreativo-deportivos o destinados a centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio, siempre que los mismos contribuyan a la puesta en alza de los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no supongan con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores. Además dicho uso, actividad o instalación deberá obligatoriamente ser compatible con las determinaciones y disposiciones establecidas para la implantación de usos, actividades o instalaciones por las específicas Normas de Protección, Protección Especial Compatible, del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada que, en cada caso, conforme a lo anteriormente expresado, sean de aplicación para estos ámbitos, pudiendo en todo caso dichas disposiciones legales limitar o restringir los usos, actividades o instalaciones a permitir.

Además, cualquier uso, actividad o instalación que pudiera autorizarse deberá considerar las afecciones que pudieran derivarse de la existencia en su ubicación de elementos de interés patrimonial –de tipo arquitectónico, arqueológico, etnológico, etc.-, atendiendo en todo caso a las determinaciones derivadas de las legislaciones y reglamentos vigentes para su protección.

Se mantienen vigentes las disposiciones reflejadas en los resúmenes incluidos en las fichas de catalogación del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada para los Complejos y Parajes antes mencionados.

### 3.- Normas de protección para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Para las zonas delimitadas dentro de la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se establecen las siguientes normas de protección:

En los ámbitos identificados como **Zona A** se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas actividades deportivas y de esparcimiento que no alteren la orografía del terreno, así como las indispensables construcciones anexas.
- b) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas.
- c) La instalación de vallas y anuncios publicitarios, excepto aqueéllos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.
- d) La localización de vertederos y depósitos de chatarras.
- e) Las construcciones de Interés Público.

Además de la protección que se señala para la Zona A, en las 213,6 Ha de suelo no urbanizable de la finca La Bobadilla-Paralejo, serán de protección integral las masas boscosas existentes.

En los ámbitos identificados como **Zona B** se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población.
- b) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas que no estén directamente ligadas a explotaciones agrarias (las cuales deberán cumplir los requisitos establecidos para las mismas en el articulado del presente Título XI).

- c) La realización de promociones turísticas o residenciales, aún cuando por determinados extremos pudieran calificarse como de interés público.

En los ámbitos identificados como **Zona C** se prohíbe:

Lo mismo que para los ámbitos identificados como Zona A, excepto las construcciones de Interés Público, que se admitirán cuando estén declaradas expresamente como tales

#### 4.- Determinaciones aplicables a todo el suelo no urbanizable.

En todo el territorio del término municipal se prohíbe:

- a). Efectuar vertidos sólidos o líquidos contaminantes del medio, nocivos para la salud pública y que afecten negativamente al paisaje rural o urbano.  
El Ayuntamiento desarrollará las ordenanzas pertinentes, a fin de localizar los puntos de vertedero y depósito de residuos sólidos. Igualmente establecerá la localización de instalaciones de ganadería estabulada.
- b) Toda actividad productiva, recreativa o cultural que represente daño o merma de la masa forestal.  
Las actividades declaradas de Interés Público que afecten áreas forestales deberán presentar soluciones alternativas y justificar la adoptada.

Sobre los edificios con carácter agropecuario existentes se permitirán obras de conservación y mantenimiento. En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural. Se procurará la sustitución de materiales inadecuados que se encuentren presentes en las edificaciones existentes (soluciones de cubiertas mediante materiales ligeros -tipo chapas onduladas o de greca-, empleo de carpinterías de acero y/o aluminio, acabados mediante enfoscados de cemento y pinturas pétreas...) por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica tipo árabe, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...). En todo caso, las actuaciones a realizar quedarán limitadas, en su caso, por las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en los ámbitos de suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica, cuyas disposiciones legales podrán limitar las actuaciones antedichas a permitir.

#### **ARTÍCULO 257.- NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN.**

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones e infraestructuras permanentes concentradas en un lugar del suelo no urbanizable destinado a residencia, servicio y trabajo de una comunidad humana que libremente se asienta en dicho lugar.

#### **ARTÍCULO 258.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A SU FORMACIÓN.**

- 1.- La división simultánea o sucesiva de terrenos incumpliendo lo dispuesto en el artículo 254 de estas Normas.
- 2.- El cambio de uso agrícola, forestal o ganadero por otros usos, salvo en los casos de obras públicas, edificios e instalaciones de Interés Público o viviendas unifamiliares aisladas autorizables conforme las disposiciones del presente Título XI y la LOUA, así como los usos previstos en el artículo 255 de estas Normas.
- 3.- La aparición en este suelo de edificios con características propias del suelo urbano.
- 4.- La dotación al suelo no urbanizable de infraestructuras que no estén destinadas a los usos y actividades propias de dicho suelo (usos agrícolas, forestales o ganaderos), o bien no estén incluidas en el



proyecto que desarrolle la edificación de Interés Público o de las viviendas unifamiliares aisladas autorizables conforme las disposiciones del presente Título XI y la LOUA.

#### **ARTÍCULO 259.- ÁREAS DONDE EXISTEN PELIGRO DE FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN**

En los casos en que se pretenda ubicar edificaciones de Interés Público, o viviendas unifamiliares aisladas autorizables conforme las disposiciones del presente Título XI y la LOUA, alrededor de los siguientes elementos que se señalan, dichas edificaciones deberán cumplir que, bien en el entorno de la edificación que se fija o bien en el área, no exista ninguna otra vivienda.

Esta restricción no afecta a las posibles edificaciones de uso residencial directamente vinculadas a las obras públicas o al edificio que genera dicha restricción

ELEMENTO EXISTENTE	ÁREA	OBSERVACIÓN
1. Gasolineras Bares Restaurantes Hoteles Moteles Campings	En el entorno de 1 Km de radio tomado desde el elemento, o en caso de no ser puntual, desde los límites de la parcela.	
2. Resto de carreteras no incluidas en el punto 3 de la Red de Carreteras Autonómicas	Entorno formado por una franja de 500 m, desde la línea de afección.	El edificio proyectado no podrá estar a una distancia inferior a 2 km. de un núcleo de población (*)
3. Carreteras de la Red Básica Estructurante o de la Red Básica Intercomarcal de la Red de Carreteras Autonómicas	Entorno formado por una franja de 500 m, desde la línea de afección.	El edificio proyectado no podrá estar a una distancia inferior a 2 km. de un núcleo de población (*)
4. Embalses, cursos de agua, manantiales.	Entorno formado por una línea interior de la linde del elemento con una anchura de 1.000 m.	El edificio proyectado no podrá estar a una distancia inferior a 2 km. de un núcleo de población (*)
(*) Las edificaciones no podrán distar entre sí menos de 200,00 m.		

#### **ARTÍCULO 260.- MEDIDAS PARA IMPEDIR LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

En las áreas donde no exista peligro de formación de un núcleo de población, las edificaciones destinadas a usos declarados de Interés Público y las viviendas unifamiliares aisladas autorizables en ellas conforme las disposiciones del presente Título XI y la LOUA, deberán cumplir las medidas contenidas a continuación:

- a) No se permitirán parcelaciones ni segregaciones urbanísticas.
- b) No se permitirán en dicho suelo la ejecución de infraestructuras que no sirvan a las actividades propias del suelo no urbanizable o que no sean sistemas generales que deban atravesar y/o utilizar parte del mismo.
- c) Los terrenos de la finca “La Bobadilla-Parralejo” clasificados como no urbanizables se consideran parcela mínima.



**ARTÍCULO 261.- ASPECTOS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.**

Todas las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable deberán:

- Mantener su condición de aislada.
- Separarse más de 40 m. de los linderos medianeros.
- No superar la edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La parcela mínima será:
  - Para terrenos de riego: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Para terrenos de secano: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Para resto de los terrenos: 20.000 m<sup>2</sup>

Las edificaciones que se proyecten poseerán características constructivas, morfológicas y tipológicas que las diferencien de las permitidas en zonas urbanas y respondan al ambiente rural en el que se asientan.

La altura de las edificación no superará las 2 plantas, ni los 8 m. salvo en el caso de silos u otras instalaciones que requieran, justificadamente, mayor altura.

Los materiales utilizados para la ejecución de las fachadas serán:

- Ladrillo para enfoscar y encalar.
- Muros de mampostería de piedra.

En la terminación de fachadas no se permitirán alicatados o muros-cortina.

No se permitirán cubiertas con tratamientos metalizados ni acabados de plástico.

En viviendas unifamiliares aisladas autorizables conforme las disposiciones del presente Título XI y la LOUA, las cubiertas serán de teja árabe cerámica.

Las cubiertas de fibrocemento solo se permitirán en aquellas instalaciones en que no sea preciso un aislamiento elevado.

Los cerramientos de parcela serán transparentes a partir de los 0,50 m.

Se prohíben en fachadas los cuerpos volados, y en los casos de vuelos abiertos; estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

La cerrajería de los huecos exteriores será resuelta utilizando madera, o metales para pintar con colores oscuros.

Los vertidos de aguas residuales contarán con un sistema de depuración. Los vertidos sólidos se efectuarán en un lugar adecuado, autorizado por el Ayuntamiento.

Si se trata de instalaciones de nueva implantación, industriales o ganaderas de importancia, la propuesta de vertidos se incluirá en el proyecto de ejecución y será sometido al organismo competente para su informe.

FICHAS DE CATALOGACIÓN DEL PEPMF DE LA PROVINCIA DE GRANADA DE AFECCIÓN  
PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO  
FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

280

## Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

SIERRA GORDA

CS-8

### CARACTERISTICAS FISICO - TERRITORIALES

#### Municipios afectados.

Loja, Alhama de Granada.

#### Superficie aproximada.

18.000 Has.

#### Información físico-biológica.

Macizo montañoso que cierra al Oeste la Depresión de Granada, y que señala el límite con la provincia de Málaga.

Elevación caliza en la que predomina la roca desnuda sobre la escasa vegetación, salvo encinares y pinares de su periferia, la vegetación es, sobre todo, muy vistosa, produciendo contrastes de gran valor estético sobre todo en roquedos y paredes verticales. Cuenta con algunos charcos de aguas permanentes (charco negro).

Escaso número de especies faunísticas destacando la víbora hocicuda y por su abundancia el conejo.

#### Usos y aprovechamientos.

Casi la mitad del espacio se subasta anualmente como pastos, aunque este aprovechamiento está en regresión.

### JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

#### Valoración cualitativa.

Tiene interés botánico prove-niente de la representación del bosque mediterráneo en las faldas de la Sierra. Bosquetes constituidos por encinares, con quejigos, mestas, cornicabras, peonías, ...

Sobre todo valor paisajístico ya que es un hito en el ámbito en el que se enmarca.

#### Problemática.

- Montes públicos no consorciados.
- Sobrepastoreo con destrucción del matorral.
- Talas, caza.
- Riesgos de urbanización en los pinares y encinares periféricos próximos a Loja y Alhama.

### ORDENACION

#### Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 38).

#### Programa de Actuación.

Actuaciones de lucha contra la erosión.

#### Afecciones Territoriales.

NN-SS de Loja.

Ley de Montes y su Reglamento.

#### Recomendaciones de gestión.

- Protección de los acuíferos.
- Necesidad de repoblación.
- Control de la caza.
- Protección de masas arbóreas.
- Prohibición de cortas e incendios del matorral.
- Protección de talas y roturaciones.
- Prevención de incendios.
- Aplicación de las normativas existentes sobre el suelo no urbanizable.







PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

300  
Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

SIERRA DE LAS CHANZAS

CS -18

CARACTERISTICAS FISICO - TERRITORIALES

Municipios afectados.

Algarinejo, Montefrío y Loja.

Superficie aproximada.

2.000 Has.

Información físico-biológica.

Anticlinal fallado en sus bordes, perteneciente al dominio subbético. Litología caliza (margocalizas y calizas nodulosas) que ha originado suelos rendsiniformes en muchos casos degradados (litosoles), sobre los que se asientan la comunidad del encinar calizo y quejigal, reducidos al estadio arbustivo (chaparros, coscojas, genistas, tomillos y aulagas). Existen extensas zonas de pinares de repoblación.

Fauna muy variada destacando la población de rapaces.

Usos y aprovechamientos.

- Pastoreo extensivo de cabras y ovejas.
- Caza.

JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

Valoración cualitativa.

Espacio forestal de interesantes características, en el que las repoblaciones de pinos presentan una gran potencialidad recreativa.

Alto valor biológico derivado de la pervivencia de las series del encinar y quejigal mediterráneos.

Problemática.

- Graves procesos erosivos.
- Sobrepastoreo del matorral en áreas del encinar potencial.

ORDENACION

Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 38).

Programa de Actuación.

Actuaciones de lucha contra la erosión.

Afecciones Territoriales.

NN-SS de Algarinejo y Loja.  
Ley de Montes y su Reglamento.

Recomendaciones de Gestión.

Estudio y regulación de la carga ganadera.



301

KUGVG





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

310

## Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

RIOFRIO

RA - I

### CARACTERISTICAS FISICO - TERRITORIALES

#### Municipios afectados.

Loja.

#### Superficie aproximada

252 Has.

#### Información físico-biológica.

Este río es afluente por la margen izquierda del río Genil, cuenta con aguas claras de origen cárstico que albergan una fauna rica y abundante sobre todo en truchas.

El río discurre por un paisaje alomado hasta confluir al Genil después de aprovechar la depresión existente.

Las margas triásicas afloran masivamente a lo largo de su recorrido en el que abunda la vegetación de ribera. Clima mediterráneo-continental.

#### Usos y aprovechamientos.

Agricultura de regadío eminentemente hortícola aunque existen también algunos frutales y olivos.

Pesca.

### JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

#### Valoración cualitativa.

Coto truchero importante con una vegetación y fauna de ribera abundante y bien conservada.

Este espacio constituye un ecosistema muy natural en donde la prácticamente ausencia de contaminación lo convierten en un enclave ya escaso en el panorama andaluz.

Interés arqueológico (Puente califal).

#### Problemática.

Instalaciones y viviendas impactantes.

Aumento de vertidos agrícolas.

### ORDENACION

#### Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación las relativas a Complejos Ribereños de Interés Ambiental (Norma 42).

#### Programa de Actuación.

Inventario de parcelaciones urbanísticas.

#### Afecciones Territoriales.

NN-SS de Loja.

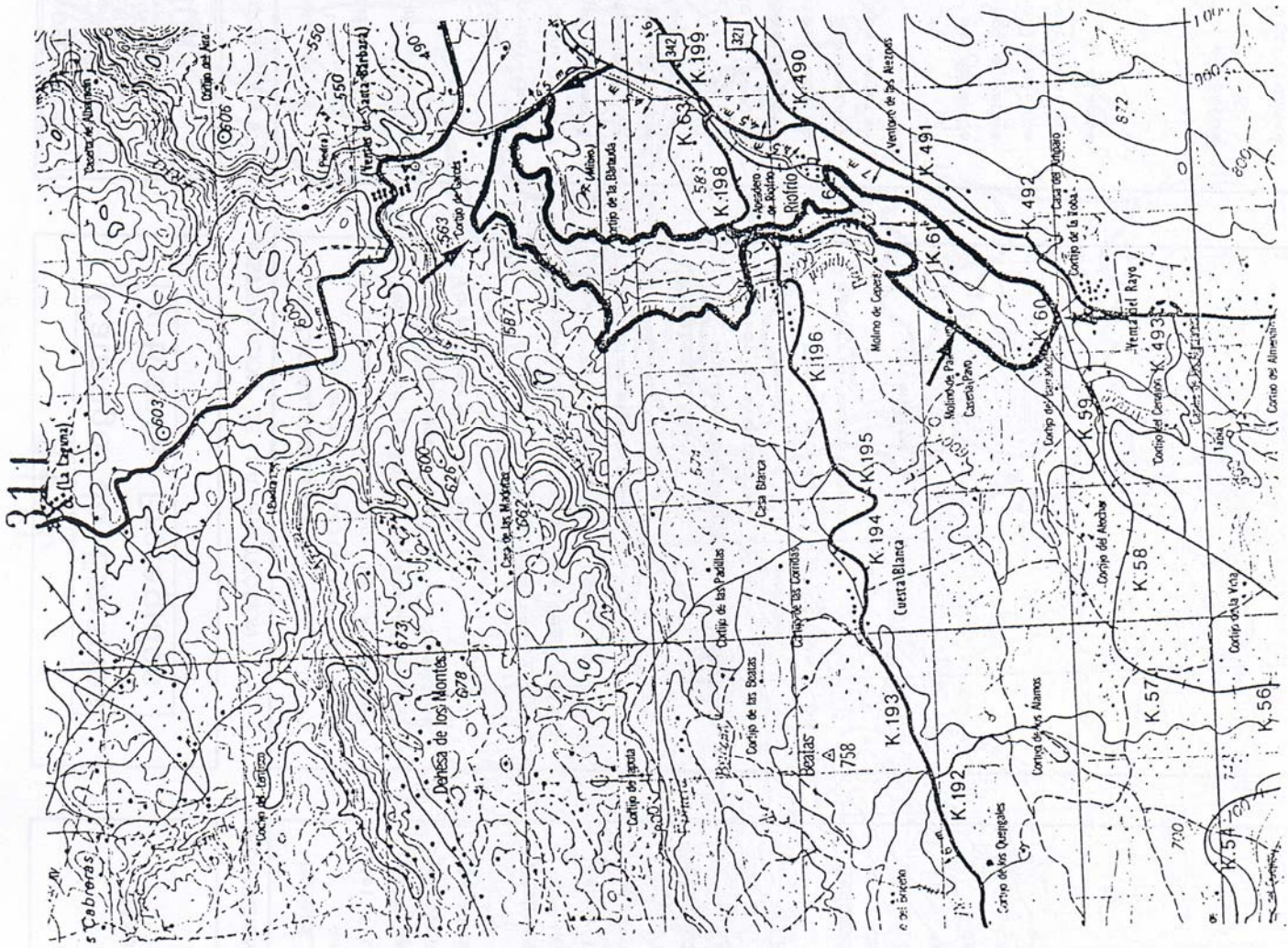
Ley de Aguas y su Reglamento.

#### Recomendaciones de Gestión.

Control efectivo de los vertidos.

Realización de itinerarios recreativo-didácticos.





Clave: RA-1 E/1:50.000



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

326  
Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

INFIERNOS DE LOJA

PS-8

CARACTERISTICAS FISICO - TERRITORIALES

Municipios afectados.

Loja.

Superficie aproximada.

120 Has.

Información físico-biológica.

Los Infiernos de Loja están constituidos por una profunda garganta labrada por el río Genil, único paso natural por el que se abre la depresión de Granada en el contacto calizo entre Sierra Gorda y Hacho de Loja.

Buenas condiciones edáficas y de irrigación a pesar de la xericidad del medio.

Usos y aprovechamientos.

- Ganadería extensiva.
- Excursionismo de naturaleza.
- Aprovechamientos del matorral.

JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

Valoración cualitativa.

Conjunto paisajístico contrastado y de fuerte incidencia urbanística sobre un espacio de gran valor morfológico y forestal.

Problemática.

- Fuertes procesos erosivos.
- Vertidos de residuos sólidos y líquidos.
- Explotación exhaustiva del matorral.
- Expansión urbanística.
- Presión antrópica.
- Corta de la vegetación de ribera.

ORDENACION

Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Parajes Sobresalientes (Norma 37).

Programa de Actuación.

Actuaciones de lucha contra la erosión.

Inventario de parcelaciones urbanísticas.

Afecciones territoriales.

P.G.O.U. de Loja.

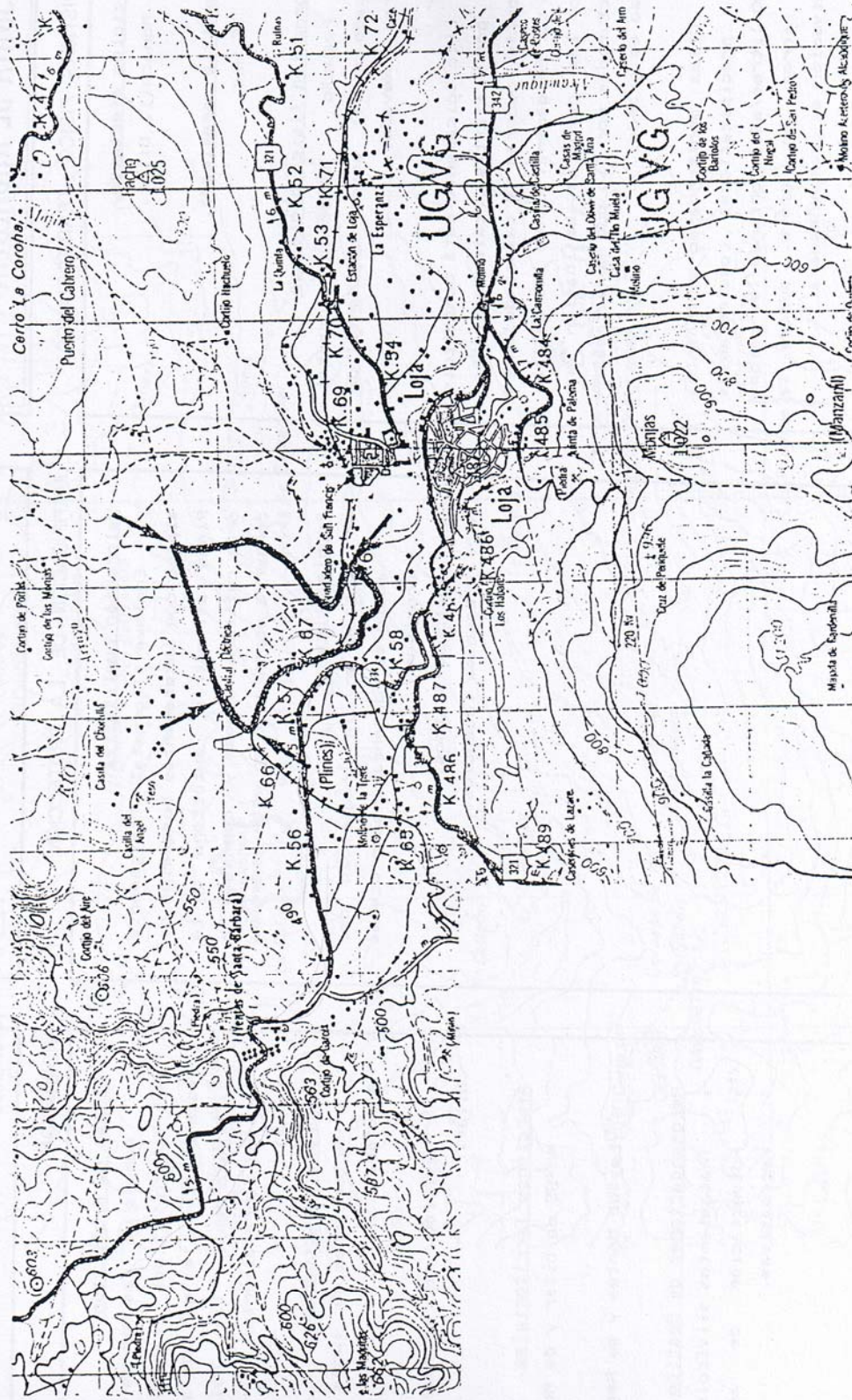
Ley de Aguas y su Reglamento.

Ley de Montes y su Reglamento.

Recomendaciones de gestión.

- Realización de itinerarios recreativo-didácticos.
- Potenciación de actividades recreativas.
- Restauración hidrológico-forestal.
- Vigilancia de la quema-recolección del matorral.







PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO  
FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

366

## Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

VEGA DE LOJA, HUETOR TAJAR  
Y LACHAR

AG-14

### CARACTERISTICAS FISICO - TERRITORIALES

#### Municipios afectados.

Loja, Huétor-Taja, Moraleda de  
Zafayona, Lachar, Villanueva de  
Mesia, Illora.

#### Superficie aproximada.

14.800 Has.

#### Información físico-biológica.

Este espacio comprende el tramo más occidental de la llanura aluvial del Genil, bien delimitado entre dos estrangulamientos del valle fluvial, al Oeste de Lachar y en Loja. Los materiales predominantes son los aluviales y sobre todo coluviales pliocuaterarios.

De la vegetación potencial correspondiente a la serie de la encina apenas quedan algunos matorrales y en las proximidades de los ríos algunos sotos totalmente antropizados. La superficie cultivada es casi exclusiva.

#### Usos y aprovechamientos.

Cultivos herbáceos (cereal), hortícolas y frutales. En el secano es muy importante la alternativa con girasol y leguminosas y sobre todo, el olivar.

### JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

#### Valoración cualitativa.

Llanura irrigada de gran riqueza agrícola en la que el regadío adquiere gran relevancia con una preeminencia de los cereales y del olivo, un olivo no muy antiguo y que representa una de las producciones más estables de la provincia.

#### Problemática.

- Vertidos sólidos y líquidos.
- Deficiencias en la infraestructura de riegos.
- Tala del bosque galería.

### ORDENACION

#### Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Paisajes Agrícolas Singulares (Norma 41).

#### Programa de Actuación.

Inventario de parcelaciones urbanísticas de la provincia.

#### Afecciones Territoriales.

NN-SS de Loja, Moraleda de Zafayona, Lachar y Villanueva de Mesia.

Ley de Aguas y su Reglamento.

#### Recomendaciones de Gestión.

- Regeneración de la vegetación de ribera.
- Estudio de las posibilidades de explotación del acuífero.





Clave: AG-14 E/1:200.000