

**AYUNTAMIENTO DE TORRECAMPO
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL**

MEMORIA DE ORDENACION
(JUNIO DE 2.001)

EQUIPO REDACTOR:

Mercedes Iglesias Azcue
Rafael Toscano Burgos
Juan Enrique Toscano Burgos
Luis García de Viguera

ÍNDICE

TITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ALCANCE ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISION.

Art. 1.- Naturaleza Jurídica.

Art. 2.- Alcance.

Art. 3.- Ámbito territorial.

Art. 4.- Vigencia.

Art. 5.- Revisión.

Art. 6.- Modificación.

Art. 7.- Sustitución por un Plan General

CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 8.- Tipos y categorías de suelo.

Art. 9.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

SECCIÓN II.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Art. 10.- Disposiciones generales.

Art. 11.- Zonificación y calificación.

CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Art. 12.- Documentación.

Art. 13.- Obligatoriedad e interpretación.

Art. 14.- Disposiciones de carácter general

Art. 15.- Desarrollo obligatorio.

Art. 16.- Condiciones de formación de los Planes Parciales y Especiales.

Art. 17.- Determinaciones de los Planes Parciales

Art. 18.- Planes Especiales.

Art. 19.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

Art. 20.- Adquisición del derecho a urbanizar.

Art. 21.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 22.- Adquisición y ejercicio de la facultad de edificar

CAPITULO IV.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 23.- Condiciones generales de las obras de urbanización.

Art. 24.- Proyectos de urbanización.

Art. 25.- Proyectos de obras ordinarias.

CAPITULO V.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

SECCIÓN I.- NORMAS GENERALES.

Art. 26.- Declaración de ruina.

Art. 27.- Obras de reparación.

Art. 28.- Deficiencias higiénicas.

Art. 29.- Competencias en la declaración de ruina.

Art. 30.- Resolución del expediente de ruina.

Art. 31.- Disposiciones transitorias.

Art. 32.- Tramitación planeamiento

Art. 33.- Inspección urbanística.

Art. 34.- Infracciones urbanísticas.

Art. 35.- Protección de la legalidad urbanística.

Art. 36.- Organismos competentes.

SECCIÓN II.- LICENCIAS.

Art. 37.- Actos sujetos a licencia.

Art. 38.- Competencias y procedimiento para otorgar las licencias.

Art. 39.- Régimen legal en la concesión de las licencias.

Art. 40.- Infracciones.

Art. 41.- Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

- Art. 42.- Definiciones.
- Art. 43.- Parcela.
- Art. 44.- Solar.
- Art. 45.- Parcela mínima edificable.
- Art. 46.- Agrupación y segregación de parcelas.
- Art. 47.- Lindes o linderos.
- Art. 48.- Testero o fondo.
- Art. 49.- Fachada.
- Art. 50.- Alineaciones actuales.
- Art. 51.- Alineaciones oficiales.
- Art. 52.- Superficie edificable. Profundidad.
- Art. 53.- Superficie ocupada.
- Art. 54.- Ocupación.
- Art. 55.- Superficie edificada.
- Art. 56.- Edificabilidad.
- Art. 57.- Superficie total construida.
- Art. 58.- Superficie construida por vivienda.
- Art. 59.- Superficie libre.
- Art. 60.- Pieza habitable.
- Art. 61.- Planta baja.
- Art. 62.- Tipología de la edificación: definiciones.
- Art. 63.- Regulación de las tipologías.
- Art. 64.- Viviendas interiores.
- Art. 65.- Estética y composición de las edificaciones.
- Art. 66.- Materiales de cubierta.
- Art. 67.- Materiales de fachada.
- Art. 68.- Huecos.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Art. 69.- Altura de la edificación.
- Art. 70.- Altura de pisos.
- Art. 71.- Altura libre de pisos.
- Art. 72.- Condiciones de alturas.
- Art. 73.- Sótanos.
- Art. 74.- Planta de piso.
- Art. 75.- Altura mínima libre entre plantas.
- Art. 76.- Altura de la edificación.
- Art. 77.- Altura por calles.
- Art. 78.- Edificios en esquina.
- Art. 79.- Edificios con fachadas a calles no concurrentes.
- Art. 80.- Altura mínima.
- Art. 81.- Áticos.
- Art. 82.- Sin contenido.
- Art. 83.- Vuelos.
- Art. 84.- Patios.
- Art. 85.- Cubiertas en patios de parcela.
- Art. 86.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

- Art. 87.- Conductos de ventilación.
- Art. 88.- Protecciones.
- Art. 89.- Servidumbres urbanas.
- Art. 90.- Condiciones de las instalaciones.
- Art. 91.- Conservación de servicios y espacios libres

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Art. 92.- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Art. 93.- Toldos.

- Art. 94.- Muestras.
- Art. 95.- Banderines.
- Art. 96.- Cerramientos.
- Art. 97.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.
- Art. 98.- Cerramiento de terrazas y áticos.
- Art. 99.- Cercas.

CAPITULO V.- OBRAS EN EDIFICIOS.

- Art. 100.- Tipos de obra.
- Art. 101.- Obras en edificios fuera de ordenación.
- Art. 102.- Obras de reforma.
- Art. 103.- Obras de conservación.

CAPITULO VI.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.

- Art. 104.- Clasificación.
- Art. 105.- Simultaneidad de usos.
- Art. 106.- Usos principales, complementarios y prohibidos.
- Art. 107.- Residencial.
- Art. 108.- Equipamiento comercial.
- Art. 109.- Oficinas.
- Art. 110.- Talleres artesanales.
- Art. 111.- Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.
- Art. 112.- Industrial.
- Art. 113.- Equipamiento comunitario.
- Art. 114.- Hostelera.
- Art. 115.- Ocio, diversión y espectáculos.
- Art. 116.- Usos.
- Art. 117.- Limitaciones específicas en el uso industrial.
- Art. 118.- Transformación de usos.

TITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

- Art. 119.- Definición y delimitación.
- Art. 120.- Zonificación.
- Art. 121.- Desarrollo de las Normas.
- Art. 122.- Edificaciones existentes.
- Art. 123.- Nuevas edificaciones.
- Art. 124.- Condiciones de equipamiento en suelo urbano.

CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1.- CASCO HISTÓRICO.

- Art. 125.- Definición y Delimitación.
- Art. 126.- Condiciones de uso.
- Art. 127.- Condiciones de edificación.
- Art. 128.- Aprovechamiento edificatorio.
- Art. 129.- Numero de plantas.
- Art. 130.- Condiciones estéticas y de composición

CAPITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- Art. 131.- Definición y delimitación.
- Art. 132.- Condiciones de la edificación.
- Art. 133.- Condiciones de uso.

CAPITULO IV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- Art. 134.- Finalidad de las actuaciones.
- Art. 135.- Planeamiento derivado.
- Art. 136.- Delimitación.
- Art. 137.- Alineaciones y rasantes.
- Art. 138.- Normas urbanísticas de aplicación.
- Art. 139.- Plazos de proyecto y ejecución.
- Art. 140.- Sistema de actuación.
- Art. 141.- Relación de Unidades de Ejecución e instrumentos urbanísticos preceptivos.
- Art. 142.- Cargas dotacionales.

CAPITULO V.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO.

- Art. 143.- Ámbito de aplicación.
- Art. 144.- Alcance.
- Art. 145.- Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.
- Art. 146.- Edificios protegidos y grados de protección.
- Art. 147.- Protección integral.
- Art. 148.- Protección estructural.
- Art. 149.- Protección ambiental.
- Art. 150.- Espacios urbanos de interés.
- Art. 151.- Modificación en el conjunto de edificios protegidos.
- Art. 152.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos.
- Art. 153.- Normas constructivas de adaptación de las construcciones al ambiente urbano.
- Art. 154.- Protección de los valores estéticos específicos.

TITULO IV.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. 155.- Delimitación del suelo urbanizable.
- Art. 156.- División en zonas y sectores. Áreas de Reparto y Aprovechamientos Tipo.
- Art. 157.- Previsiones de los acuerdos de aprobación.
- Art. 158.- Régimen jurídico transitorio.

CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR UI1.

- Art. 159.- Delimitación y superficie.
- Art. 160.- Usos globales e intensidad.
- Art. 161.- Condiciones de planeamiento.
- Art. 162.- Condiciones de parcelación y edificación.
- Art. 163.- Dotaciones.
- Art. 164.- Cesiones.
- Art. 165.- Sistema de actuación.

TITULO.- V.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO.- I.- NORMAS GENERALES

- Art. 166.- Alcance
- Art. 167.- Normas relativas a la parcelación de suelo
- Art. 168.- Concepto de Núcleo de Población
- Art. 169.- Normas relativas a la Edificación
- Art. 170.- Normas relativas a la infraestructura
- Art. 171.- Normas Relativas a la Protección del suelo
- Art. 172.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas
- Art. 173.- División de zonas

CAPITULO.- II.- REGULACION DE USOS

- Art. 174.- Alcance
- Art. 175.- Usos regulados
- Art. 176.- Clases de usos
- Art. 177.- Actividades agropecuarias
- Art. 178.- Actividades vinculadas a las obras públicas
- Art. 179.- Actividades extractivas
- Art. 180.- Actividades industriales vinculadas al medio rural
- Art. 181.- Gran industria
- Art. 182.- Otras actividades industriales
- Art. 183.- Equipamiento y servicios
- Art. 184.- Vivienda familiar
- Art. 185.- Vertederos y análogos

CAPITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION COMPLEJO RIBEREÑO “RIO GUADALMEZ”

- Art. 186.- Definición

Art. 187.- Usos autorizables y prohibidos.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE DEHESA

Art. 188.- Definición

Art. 189.- Usos permitidos

Art. 190.- Usos autorizables

Art. 191.- Usos prohibidos

CAPITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

Art. 192.- Definición

Art. 193.- Usos permitidos

Art. 194.- Usos autorizables

CAPITULO VI.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CULTURAL “ERMITA VIRGEN DE LAS VEREDAS”

Art. 195.- Definición

Art. 196.- Usos permitidos

Art. 197.- Usos autorizables

Art. 198.- Usos prohibidos

CAPITULO VII.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Art. 199.- Definición

Art. 200.- Usos permitidos, autorizables y prohibidos

CAPITULO VIII.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA RED DE VIAS PECUARIAS

Art. 201.- Definición

Art. 202.- Usos autorizables y prohibidos

CAPITULO IX.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Art. 203.- Definición

Art. 204.- Usos permitidos

Art. 205.- Usos Autorizables

Art. 206.- Usos prohibidos

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TORRECAMPO

NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ALCANCE, ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISIÓN.

Artículo 1.- Naturaleza Jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal de Torrecampo, y definen y regulan los regímenes jurídicos y urbanísticos del suelo y la edificación.

Artículo 2.- Alcance.

Las presentes Normas Subsidiarias son del tipo definido en el apartado b) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento, es decir, tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3.- Ámbito territorial.

Las presentes Normas afectan a todo el Término Municipal de Torrecampo.

Artículo 4.- Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según dispone el art. 160.1 R.P., y entraran en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un Documento que, una vez tramitado conforme a lo dispuesto en el R.P.(art. 151.2 y 161.1) y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, pasará a modificar, completar o sustituir a éste documento.

Dicho documento será, en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Revisión de las Normas, Modificación de las mismas, o sustitución por un Plan General.

Artículo 5.- Revisión.

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias vendrá provocada por (Art. 126.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Art. 154.2 del R.P.):

- La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento.

En particular, serán causas de Revisión:

- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc.
- Agotamiento del 85% de la capacidad residencial del suelo urbano y/o urbanizable.
- Cualquier otra causa debidamente justificada e incluida en una de las causas generales de revisión anteriormente citadas.

Artículo 6.- Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas en los supuestos no encuadrables en la Revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la Clasificación o Calificación del suelo, y suponga por lo tanto alteración de elementos concretos de

la Normas Subsidiarias (Art. 126.5 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (Art. 128.1 del T.R.L.R.S.O.U.)

Se considerarán como causas de Modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de ubicación, dimensión o límite de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en los usos o intensidades admitidos, sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios cedidos y el voto a favor de 2/3 de la Corporación Municipal y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva (art. 161.2 R.P.)
- Alteración de la Zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos. En estos casos la Modificación deberá ser aprobada por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía, previo informe favorable del Consejero de Obras Publicas y transportes de la Junta de Andalucía y acuerdo aprobatorio de la Corporación Municipal con el quórum del art. 47.3 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (Art. 129 del T.R.L.R.S.O.U. y art. 162.1 R.P.). En estos supuestos no podrá entenderse producida, en ningún caso, la aprobación definitiva por silencio administrativo a que se refieren el art. 133.1 del R.P.
- Cambios de ordenanzas de edificación.

Cuando las circunstancias lo exigieran, la Comisión Provincial de Urbanismo (órgano competente de la Comunidad Autónoma), podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas, previa Audiencia de la Corporación Municipal, acordando lo procedente en cuanto a la redacción (Art. 126.6 del T.R.L.R.S.O.U)

Artículo 7.- Sustitución por un Plan General.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General cuando así sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos de los artículos anteriores, o bien si la dinámica urbana del Municipio exigiese la existencia de una programación de la Estructura General y de la Urbanización del Suelo.

Así mismo, será causa de formación de un Plan General la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el municipio de Torrecampo. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de éste.

CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 8.- Tipos y categorías de suelo.

El territorio del Término Municipal de Torrecampo se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en el Art. 27 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en los planos de ordenación "Estructura Orgánica del Territorio" y "Clasificación del Suelo", a escalas 1/20.000 y 1/2.000, respectivamente.

Artículo 9.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1.- En Suelo Urbano (Art. 77.a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación y reforma que se estimen necesarias mediante la delimitación de los ámbitos de las correspondientes actuaciones urbanísticas, asignando los usos correspondientes a cada zona, y, en general, señalando los suelos destinados a :

- a) Viales.
- b) Suelos Públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano.

2.- En Suelo Urbanizable (Art. 77.b) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), las Normas delimitan su ámbito territorial y determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, fijando a través de la Calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga, de conformidad con estas Normas.

3.- En suelo No Urbanizable (Art. 77.c) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) las Normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente se establecen a través de la calificación del suelo la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

SECCIÓN II.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Artículo 10.- Disposiciones Generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos una calificación según zonas.

Esta calificación del suelo en zonas se formula de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en concordancia con la Clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, una vez adquiridos, el ejercicio de los derechos a urbanizar, a apropiación del aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 11.- Zonificación y Calificación.

Las zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según Régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1.- Suelo Urbano.

- Zona 1: Casco Histórico

La delimitación espacial de la zona será la señalada en el plano de Zonificación.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda .

2.- Suelo Urbanizable.

- Zona 1: Industrial.

La regulación de las condiciones de Uso y Edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente.

3.- Suelo No Urbanizable.

Zona 1: suelo no urbanizable de especial protección del complejo ribereño "río guadalmaz".

Zona 2: suelo no urbanizable de especial protección de la dehesa.

Zona 3: suelo no urbanizable genérico.

Zona 4: suelo no urbanizable especial protección cultural "ermita de la virgen de veredas".

Zona 5: suelo no urbanizable de especial protección de las infraestructuras.

Zona 6: suelo no urbanizable de especial protección de la red de vías pecuarias.

Zona 7: suelo no urbanizable de especial protección de yacimientos arqueológicos.

Las condiciones específicas aplicables a ésta clase de suelo se regularán por el Título V de éstas Normas.

CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Artículo 12.- Documentación.

El presente trabajo de conclusión de las Normas Subsidiarias contiene los siguientes documentos:

- Nº 1.- Memoria Informativa.
- Nº 2.- Memoria Justificativa.
- Nº 3.- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación Urbanística.

Artículo 13.- Obligatoriedad e interpretación.

1.- Obligatoriedad.

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean publicas o privadas las personas que ejecutan tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Ordenanzas y las que resultan de las afecciones de los planos de las presentes Normas.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás Órganos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos, y otras actuaciones en el Término Municipal de Torrecampo deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia, excepcionalidad o interés público que previene el art. 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se estará a lo dispuesto en el indicado precepto.

2.- Interpretación.

Las prescripciones de éstas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y, si existiese duda o imprecisión, se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

En caso de discordancias entre planos de distinta escala, la más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1:2.000 sobre la 1:20.000.

Así mismo, predominan los planos de ordenación sobre cualquier otro, siempre dentro de la misma escala.

Artículo 14.- Disposiciones de carácter General.

1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos y estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle y planes Especiales, según la clasificación de suelo de que se trate.

2.- Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitar Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, pondrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de éstas Normas.

Artículo 15.- Desarrollo obligatorio.

1.- Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del suelo urbanizable, mediante Estudio de Detalle y Plan especial de Reforma Interior las zonas delimitadas respectivamente como tales, y mediante el Planeamiento y los Proyectos que se exijan, las Unidades de Ejecución y Normalización de fincas que se delimitan por las presentes Normas en suelo urbano.

2.- En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en estas Normas Urbanísticas en cuanto a las condiciones para su delimitación. Las ordenaciones que aparecen reflejadas en planos para los suelos urbanizables son, sin embargo, meramente indicativas, debiendo ser los propios Planes Parciales los que las determinen con exactitud. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de suelo urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en suelo urbanizable.

3.- Las demás zonas en suelo urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo 16.- Condiciones de formación de los Planes Parciales y Especiales.

Los Planes Parciales y Especiales se ajustarán en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

Artículo 17.- Determinaciones de los Planes Parciales.

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el art. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollen a tenor de las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a lo siguiente:

a) Los Planes Parciales que se realicen con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias deberán ejecutarse con carácter preferente por el sistema de compensación, y deberán justificar suficientemente la oportunidad de su formulación.

b) Si el Plan se ejecutara por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse simultáneamente el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación.

c) El Plan de etapas deberá detallar las obras completas a realizar en periodos, como mínimo, anuales, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.

d) Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán, en cumplimiento del apartado d), del número 2 del art. 105 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, sea cualquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque tales obligaciones o compromisos tengan solo por objeto la conservación de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos.

Artículo 18.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Reforma Interior ajustarán su contenido a lo determinado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En cuanto a la fijación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, se atenderán a lo prescrito en el art. 27.4 del mismo Texto.

En suelo no urbanizable, solo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana, los Reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y en particular, la Ley 15/75 de 2 de Mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 19.- Facultades urbanísticas de la Propiedad.

1.- Según el Art. 23 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

A) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

B) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la propia Ley.

C) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

D) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o en las presentes Normas.

Artículo 20.- Adquisición del derecho a urbanizar.

Según el Art. 24 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

El expresado derecho solo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más preciso.

Los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva se requiere son, según el caso:

A) En suelo urbano: las presentes Normas Subsidiarias, y, según el caso, los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

B) En suelo apto para urbanizar: Normas Subsidiarias, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto (Art. 25 del T.R.L.R.S.O.U.), sin perjuicio de lo que prevén, en tales casos el Art. 149.4 y la regla 3 de la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 21.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Según el Art. 26 del T.R.L.R.S.O.U., el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno viene determinado, según el caso, por los Art. 27, 28, 29, 30, 31 y 32 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana.

Artículo 22.- Adquisición y ejercicio de la Facultad de Edificar.

1.- (Art. 33.1 del T.R.L.R.S.O.U.): El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Sólo se podrá otorgar licencia, y por lo tanto edificar, cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita. Se considerará solar aquel que disponga de Alcantarillado, pavimento de Acera y calzada, red de abastecimiento de Agua y Alumbrado Público hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

2.- (Art. 33.2 del T.R.L.R.S.O.U.): Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En estos casos, el particular petionario de licencia simultánea de edificación y urbanización, prestará fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose igualmente a no hacer uso de lo edificado en tanto no está concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso.

3.- El incumplimiento del deber de urbanización comportará la falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, según se especifica en el Art. 34 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siendo de aplicación la regla 3 de la Disposición Adicional 1ª del mismo Texto.

4.- No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes y demás instrumentos urbanísticos, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos afectados por ellos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad (art. 136 T.R.L.R.S.O.U.).

5.- En Suelo No Urbanizable.

Sólo se permitirán las actuaciones edificatorias detalladas en el Título V, Capítulo II, Sección I de las presentes Normas Subsidiarias, concordantes con lo especificado en el Título IV de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba y de acuerdo con lo establecido en el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO IV.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 23.- Condiciones generales de las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir toda la Normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse en lo posible a los Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

* Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988.

* Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.

* Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.)

* Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.)

* Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.)

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

* Ley de Aguas

* Instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y vertidos de poblaciones de 12 de Julio de 1975.

- En cuanto a Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

* Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y 20 de Octubre de 1966.

* Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias.

* Reglamento de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968.

* Instrucción sobre el alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

Los proyectos de urbanización contendrán además un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y Mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red General señalada en los planos de ordenación.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza con informe favorable en su caso de la Comisaría de Aguas.

Artículo 24.- Proyecto de Urbanización.

1.- Exigencia:

Será obligatoria la redacción y tramitación de proyecto de urbanización para la ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura de iniciativa privada. Asimismo se exigirá para el desarrollo de los Estudios de Detalle y de los Planes Parciales, tanto de iniciativa pública como privada.

2.- Tramitación:

Cuando se realice proyecto de urbanización en desarrollo de un Estudio de Detalle, la tramitación de ambos podrá ser conjunta, pero con documentación y expedientes distintos. En cualquier caso, la tramitación de un proyecto de urbanización se realizará con estricto cumplimiento de lo especificado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan. También será en cualquier caso obligatoria la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización previamente a la concesión de licencias de edificación.

3.- Contenido:

Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y acerados y plantación de jardines y árboles, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso red telefónica, así como las determinaciones exigidas en los art. 68 y 76 del Reglamento de Planeamiento, y atendiendo las indicaciones de la Ley de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

En las obras de urbanización de zonas residenciales, tanto clasificadas urbanas como aptas para la urbanización, será preceptivo que el bordillo de los Acerados sea de granito.

4.- Documentación:

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y del instrumento de ordenación que desarrollan.
- Planos de Proyecto y de Detalle, comprendiendo todos los aspectos técnicos y de diseño necesarios para la total comprensión de las obras, con explicitación de procedencia, calidad y cantidad de las dotaciones.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las Obras y Servicios con relación de garantías, compromisos, etapas y plazos de ejecución.
- Mediciones.
- Precios Descompuestos.
- Presupuesto.

5.- Ejecución:

La ejecución de la urbanización se hará conforme al programa de plazos y etapas contenido en el Pliego de Condiciones, y será necesaria para la concesión de la licencia de primera ocupación la total terminación de la misma.

Artículo 25.- Proyectos de Obras Ordinarias.

1.- Formulación:

La Corporación Municipal podrá redactar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de obras de urbanización, dotaciones urbanas, saneamiento, jardinería y ornato de vías y espacios públicos, con la excepción de la ejecución de obras de urbanización que desarrollen contenidos de Estudios de Detalle y de Planes Parciales, en los que será preceptivo un Proyecto de Urbanización.

Así mismo podrán ejecutarse mediante Proyectos de Obras Ordinarias las determinaciones de los Planes Especiales que afecten a la Ordenación de Propiedades municipales, aquellos que se gestionen por el sistema de Cooperación o bien sean de iniciativa pública.

2.- Tramitación:

La tramitación de los Proyectos de Obras Ordinarias será aquella que marque la legislación de Régimen Local vigente.

3.- Contenidos:

Estos proyectos contendrán aquellos aspectos de la urbanización y saneamiento que sea su fin ejecutar o renovar.

4.- Documentación:

La documentación mínima exigible será aquella que permita la fácil comprensión del Proyecto; así, contendrán todos aquellos documentos que reflejen su idoneidad, sus fines y objetivos, sus determinaciones, y la prioridad de su realización ante otras necesidades municipales, de tal manera que todo ello permita la máxima facilidad en su aprobación por la Corporación Municipal, facilite así mismo su posterior contratación y permita el óptimo desarrollo de las obras. Al menos, deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa y Descriptiva.
- Documentos Gráficos y Planos que permitan la comprensión de la obra.
- Pliego de Condiciones y plazos, si procede su contratación.
- Presupuesto

CAPITULO V.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

SECCIÓN I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 26.- Declaración de Ruina.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos (art. 247 T.R.L.R.S.O.U.):

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo 27.- Obras de reparación.

Son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Artículo 28.- Deficiencias higiénicas.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble, y no a su estado ruinoso.

Artículo 29.- Competencias en la Declaración de Ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Comisión correspondiente o al Pleno Municipal.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde-Presidente, Comisión correspondiente o Pleno Municipal podrán disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Artículo 30.- Resolución del Expediente de Ruina.

La correspondiente Comisión, o el Pleno Municipal, resolverán el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos, avalados siempre por Informe de técnico competente:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordara lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deberá realizar el propietario.

La resolución del expediente se notificara a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras se fijara el termino dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutara pasando al obligado el cargo correspondiente.

Artículo 31.- Disposiciones transitorias.

El Ayuntamiento determinara las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones con medidas económicas y administrativas que favorezcan este tipo de licencias.

Artículo 32.- Tramitación del Planeamiento.

Antes de la aprobación inicial de cualquier Instrumento de Planeamiento deberá contar el expediente con un informe técnico jurídico sobre el contenido del mismo.

Si el Municipio no contase con los Servicios necesarios para la emisión del informe, se remitirá el expediente a los Servicios de Arquitectura y Urbanismo, dependientes de la Excm. Diputación Provincial para informe previo.

La tramitación se adecuara a los artículos 117 y 118 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 del Reglamento de Planeamiento para los Estudios de Detalle, y a lo establecido en los mismos artículos del Texto Refundido art. 141 del Reglamento de Planeamiento en los Proyectos de Urbanización.

Artículo 33.- Inspección Urbanística.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a los Órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones se ejercerá por los Servicios Municipales, que comprobaran el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el Termino Municipal.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión, y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

Artículo 34.- Infracciones Urbanísticas.

Se consideraran infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables, en atención a su conformidad o disconformidad con la Normativa.

- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

- En general la vulneración de las prescripciones de estas Ordenanzas y las tipificadas en el art. 262 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 35.- Protección de la Legalidad Urbanística.

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación del expediente sancionador conforme establece el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se le dará el trámite previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, y en el R.D. 1398/1993 de 4 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio se incrementara la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 36.- Organismos Competentes.

En virtud del Real Decreto 698/79 y el Decreto 19/81 de la Junta de Andalucía, las competencias atribuidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, al Consejo de

Ministros, Ministro de Obras Publicas y Transporte y Gobernador Civil, corresponden, respectivamente, al Consejo Permanente de la Junta de Andalucía, Consejero de Obras Publicas y Transportes y Director General de Urbanismo, en su calidad de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo.

SECCIÓN II.- LICENCIAS.

Artículo 37.- Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- a) Licencia de Nueva Planta:
 1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
 2. Obras de construcción de instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.
- b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:
 3. Obras de ampliación de edificaciones de todas clases.
 4. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
 5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
 6. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
 7. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.
 8. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
 9. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
- c) Licencias de uso o cambio de uso:
 10. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones de toda clase.
 11. La nueva utilización u ocupación de las instalaciones de todas clases.
 12. El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas clases.
 13. El uso del vuelo sobre las instalaciones de todas clases.
 14. La modificación del uso de las edificaciones de todas clases.
 15. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.
- d) Licencias de Demolición:
 16. La demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).
 17. La demolición de instalaciones de todas clases.
- e) Licencias de Urbanización:
 18. Las segregaciones de parcelas.
 19. Las agregaciones de parcelas.
 20. Las parcelaciones urbanísticas.
 21. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
 22. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos están detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.
 23. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
- f) Otros:
 24. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía publica.
 25. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.
 26. Extracción de áridos.
 27. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

Artículo 38.- Competencias y procedimiento para otorgar las Licencias.

1. Competencias para otorgar las Licencias:

La competencia para otorgar licencias le corresponde al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde - si así esta previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en el T.R.L.R.S.O.U.- y el Pleno Municipal).

2. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia:

A) Solicitud de licencia:

Las solicitudes se formularán en su caso en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

- Situación, superficie y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicita la licencia.

- Las demás circunstancias, que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

- Lugar y fecha.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el registro general del Ayuntamiento.

Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

B) Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia.

a) Obras menores:

Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando extensión y situación. Se consideran obras menores aquellas obras de reforma que, afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia, y en ningún caso afecten a la estructura del edificio, como:

- Enfoscado o revestido de muros.

- Reforma de huecos de fachada, etc.

b) Obras de edificación:

Nueva planta, reforma y ampliaciones: proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

* Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 o 1/2.000 indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc. y planos del solar acotado a escala 1/200.

* Justificación urbanística.

* Justificación del cumplimiento de la legislación vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.

* En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc. del estado de la edificación que se pretende demoler.

c) Para los movimientos de tierras:

Planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar.

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo 39.- Régimen legal en la concesión de las licencias.

1. Protección de la legalidad Técnico-Jurídica:

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes o les sea posible contar con los de Entidad Territorial en que este integrado.

2. Resolución de las licencias:

La Administración Municipal otorgara o denegara la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional, previo el de Reposición.

3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por la licencia.

a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

4. Contenido de la licencia:

a) Se entiende contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes en el termino municipal, bien sean las expresadas en el instrumento de planeamiento particular, en la Norma Subsidiaria Municipal o en las Ordenanzas Municipales.

b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

d) A la licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Normas y condiciones de la licencia:

a) Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las mismas, y en la legislación específica, que, en su caso, les sea aplicable.

b) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan sin perjuicio de lo previsto en el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 29 de las presentes Normas.

6. Plazos:

a) El plazo de caducidad de las licencias relativas a obras e instalaciones será de dos años a partir de su concesión, debiendo el promotor terminar en ese plazo la recogida de aguas del edificio y su acabado exterior, incluido carpintería y pinturas.

Se podrá solicitar una prórroga, por un plazo máximo de seis meses, cuya necesidad deberá justificarse adecuadamente.

b) Se deberá establecer, asimismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, siendo conveniente que este no exceda de un año a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia de ocupación y/o apertura.

c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia puede solicitar una prórroga de dicho plazo que la administración concederá si no hubiera previamente acordado la suspensión de licencia por las causas previstas en los art. 102 y 164 del T.R.L.R.S.O.U. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:

* Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

* Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.

e) El incumplimiento del plazo de ejecución en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

7. Obligaciones del titular de la licencia:

a) La licencia de Obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

* Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

* Construir o reponer tanto la acera propia como la frontera a la finca, siempre que resulten deterioradas, dentro del plazo de conclusión de la obra.

* Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorque, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

* Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal fijará una fianza del 1% para las obras mayores, y de la entidad que estime oportuno para las obras menores, cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 40.- Infracciones.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos centrales y locales a que se refiere el Art. 260 y SS. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el Decreto 194/83 de 21 de Septiembre sobre Distribución de Competencias Transferidas a la Junta de Andalucía en materia de Urbanismo.

2. Los Servicios Municipales ejercerán la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

3. La Delegación Provincial de la Consejería de O.P. y Transportes ejercerá, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas, la fiscalización necesaria a fin de controlar debidamente el desarrollo urbanístico municipal.

4. De las infracciones que se cometan serán responsables los particulares, los Miembros de la Corporación Municipal integrantes del equipo de Gobierno y los técnicos, en la extensión determinada en los Art. 264 y SS. del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Art. 57 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5. Ante el hecho de la infracción, los órganos competentes adoptarán cuantas medidas sean de aplicación, para cuyo cumplimiento podrán utilizar, si fuese necesario, los medios de coacción que prevé, la legislación vigente.

Artículo 41.- Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sea construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las zonas públicas.

2. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de

la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el procedimiento que recoge el Art. 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el art. 42.2 del Reglamento de Gestión.

3. Procedimiento:

Se iniciará mediante la petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciéndose constar los siguientes extremos:

- * Nombre y apellidos. Domicilio.

- * Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 100 m.

- * Características de las obras que se pretenden realizar acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.

- * Si se trata de edificaciones o instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se prevén en las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Posteriormente elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 15 días.

En caso de acuerdo favorable el interesado completará la petición de licencia de Obras que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 42.- Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes .

Artículo 43.- Parcela.

Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación o Reparcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

Artículo 44.- Solar.

Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el suelo urbano, que sean aptas para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

1. Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en el Plano de Delimitación.
2. Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, suministro eléctrico, calzada pavimentada y encintado de acera.
3. Tener señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Artículo 45.- Parcela mínima edificable.

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que este o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela mínima de nueva creación.

Artículo 46.- Agrupación y segregación de parcelas.

A efectos de la edificación se definirán las condiciones de agregación o segregación de parcelas en las ordenanzas específicas de cada zona.

Artículo 47.- Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela .

Artículo 48.- Testero o fondo.

Lindero posterior.

Artículo 49.- Fachada.

Lindero con un espacio público.

Artículo 50.- Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales rodados o peatonales existentes.

Artículo 51.- Alineaciones oficiales.

Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.

Artículo 52.- Superficie edificable. Profundidad.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- * Para edificaciones de uso como viviendas unifamiliares, la totalidad de la parcela.
- * Para edificación de viviendas plurifamiliares y otros usos compatibles, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 m. de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio.

Artículo 53.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

Artículo 54.- Ocupación.

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía. En cualquier caso la ocupación máxima será del 90% de la superficie edificable de la parcela, siempre que no existan mayores restricciones en las ordenanzas particulares. Cuando la planta baja este totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100%; en caso de existir sótano, su ocupación podrá también ser del 100%. En edificios en esquina, para vivienda unifamiliar exclusivamente, con o sin local de otro uso en planta baja, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.

Artículo 55.- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de la construcción en cada planta.

Artículo 56.- Edificabilidad.

Se define edificabilidad como el parámetro definido por el nº máximo de metros cuadrados a edificar por metro cuadrado de superficie edificable de la parcela. Este concepto queda definido por la profundidad, ocupación y altura de la edificación. Se podrá proponer mayor edificabilidad en obras de adecuación de edificios protegidos, siempre y cuando sea necesario para su conservación.

Artículo 57.- Superficie total construida.

La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que están cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 58.- Superficie construida por vivienda.

La que resulte para cada una de las viviendas, medida de la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de dependencias de edificio.

Artículo 59.- Superficie libre.

Es la parte de la parcela que resulta de excluir la superficie edificada.

Artículo 60.- Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto; todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 61.- Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Artículo 62.- Tipología de la edificación. Definiciones.

La edificación en el suelo urbano del Municipio de Torrecampo deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

1. Manzana Cerrada: se define como tal aquella en que las edificaciones se desarrollan adosadas en medianerías ciegas sensiblemente perpendiculares a los frentes de fachada, quedando totalmente cerradas las líneas, de forma continua por las fachadas de las edificaciones.

2. Vivienda unifamiliar entre medianerías: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.

3. Vivienda plurifamiliar entre medianerías: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por varias unidades familiares ejecutadas entre las medianerías de las parcelas laterales y con la fachada a la vía pública con la línea del frente de manzana.

4. Locales destinados a uso secundario o terciario: Los locales destinados a usos industriales, artesanales, comerciales, oficinas, etc., podrán ubicarse en edificios de las tipologías anteriormente definidas con las limitaciones y excepciones contenidas en estas Normas.

5. Edificio industrial en parcela catastral exclusiva dentro de un polígono industrial: exento.

Artículo 63.- Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo urbano del Municipio de Torrecampo deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra forma tipológica.

3. Solo los edificios singulares y equipamientos podrán ejecutarse de forma tipológicamente distinta, si bien deberá procurarse atenerse a las tipologías marcadas en la medida de lo posible y sin crear deformaciones en la trama urbana.

4. No podrán tener patios incorporados en fachada .

Artículo 64.- Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan al menos 2 habitaciones vivideras, recayentes a fachada a la vía pública.

En el caso particular de solares de gran superficie, se admitirán viviendas con una sola pieza vividera a vía pública, siempre que, al menos otras dos piezas habitables recaigan a un espacio abierto de al menos 7 m de anchura y 70 m² de superficie.

Excepcionalmente, si se trata de un solar histórico en el que se pretenda construir una vivienda de una sola planta, siendo la dimensión de su fachada tal que no admita la ubicación de dos piezas habitables recayentes a la vía pública, se podrá autorizar la construcción de una sola pieza a fachada, siempre que se garantice la adecuada iluminación y ventilación de las restantes piezas.

Artículo 65.- Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, procurarán acomodarse al ambiente estético del entorno; no obstante, en las ordenanzas respectivas de cada zona, se establecen las condiciones de materiales, técnicas edificatorias y proporciones compositivas a que deberá ajustarse la edificación.

Los proyectos de obra que contengan uno o varios locales sin uso definido en planta baja deberán incluir las partes fundamentales o elementos primarios del alzado de esta planta, no admitiéndose los denominados "locales en basto sin cerramiento".

Artículo 66.- Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir solamente con cubierta inclinada de tejas en todo el suelo Urbano.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Quedan expresamente prohibidos el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas.

Las placas de fibrocemento y plásticas podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos tales como la pizarra, el brezo, etc.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Artículo 67.- Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada quedaran definidos en las ordenanzas específicas de cada zona. Sin embargo, quedan totalmente prohibidos en todo el término municipal los aplacados con baldosas de terrazo, gres, los azulejos vidriados y ladrillos vistos, etc. podrá colocarse, este último en aquellos casos en que su utilización sea puntual, con carácter meramente

decorativo, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

En locales comerciales situados en planta baja de edificios se podrán autorizar aplacados con piedra natural pulimentada, previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento y aprobación por el mismo del material a colocar.

Artículo 68.- Huecos.

Los huecos de cualquier edificación de nueva planta serán tales que cumplan lo especificado en las Normas NBE-CPI-82, NBE-CT-79 y NBE-CA-81; las dimensiones y proporción de los mismos quedaran no obstante fijadas por las ordenanzas específicas en cada zona.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DEL VOLUMEN.

Artículo 69.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 70.- Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 71.- Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 72.- Condiciones de alturas.

1. La altura mínima de la planta baja será de 3.00 metros, y la altura libre mínima de 2.80 metros.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrán ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5. La altura de la planta baja en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 3.50 m, excepto que la edificación se encuentre afectada por las ordenanzas de conservación ambiental, en cuyo caso se atenderá a las mismas.

Artículo 73.- Sótanos.

1. Se podrán edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 para otros usos. La profundidad máxima respecto de la rasante de la calle será de 3 m.

4. La cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos en fachada.

Artículo 74.- Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 m.

Artículo 75.- Altura mínima libre entre plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 m. y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo.

En piezas húmedas, como cocinas, baños, aseos, etc., se admitirá una reducción de la altura libre en no más de 20 cm., siempre que sea necesario ocultar el descuelgue de la red de saneamiento.

Artículo 76.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o tramo de las mismas señalada en el artículo 77 de estas ordenanzas. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 1 m. la altura máxima permitida.

Artículo 77.- Altura por calles.

En todas las calles de Torrecampo se permitirá la edificación con una altura máxima de dos plantas y 7 metros.

Artículo 78.- Edificios en esquina.

Aquellas edificaciones sobre parcela que de fachada a dos calles en esquina, que tengan permitidas distintas alturas de edificación, podrán volver con la altura máxima por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad de la parcela:

a) Para calles de embocadura inferior a 8 m. podrá continuarse con la mayor altura en una longitud de hasta 12 m.

b) Para calles de embocadura igual o superior a 8 m. la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

c) En todo caso, los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada en profundidad igual o superior a 7 ml., mediante la prolongación de cornisas, impostas, ... etc.

d) En parcela histórica se podrá continuar con la máxima altura en longitud igual al fondo de la misma, con retranqueo de tres metros respecto a la medianería, debiendo recibir el paramento retranqueado un tratamiento similar al de la fachada del edificio. En todo caso, la longitud máxima en que se podrá continuar con la mayor altura será de 20 metros.

e) Para el caso de edificaciones en esquina a calles de igual altura en número de plantas, pero con desnivel pronunciado, con un mínimo de 3 metros para la edificación de que se trate, serán de aplicación los criterios anteriores del presente capítulo, para permitir soluciones arquitectónicas coherentes.

Artículo 79.- Edificios con fachadas a calles no concurrentes.

Aquellas edificaciones sobre parcela con fachada a dos calles que no formen esquina y tengan distinta altura permitida, se podrán construir con la mayor altura permitida, siempre que la cara superior del forjado de mayor altura y la cornisa correspondiente queden por debajo de un plano de 45° trazado desde el borde superior del último forjado correspondiente a la calle de menor altura.

Artículo 80.- Altura mínima.

Se permitirá la edificación con una altura mínima igual a una planta menos a la permitida para la calle en que se ubica, siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más de un 50%, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Si quedan por este motivo medianerías al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

Artículo 81.- Áticos.

Solo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras y cuarto de máquinas e instalaciones. Estas dependencias quedarán retranqueadas con el fin de que no se visualicen desde la calle, por lo que solo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida en la segunda corriente o parte trasera de la edificación, y su superficie no excederá del 30% del de la superficie total de la Planta de Cubierta

La cubierta de estos áticos habrá de construirse con teja. Así mismo se permite el uso de trastero bajo cubierta sin que la cumbre exceda de 2,75 mts. Sobre la línea superior del forjado.

Artículo 82.- Sin contenido.

Sin contenido

Artículo 83.- Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, cornisas, marquesinas y viseras. Estarán situados a una cota mayor o igual a 3 m. de la rasante, y su dimensión máxima será, con relación a la alineación de la calle, la siguiente:

- Calles de menos de 9 m. 0.35 m. máximo.
- Calles de más de 9 m.0.50 m. máximo.

En ningún caso dichos vuelos sobrepasarán la anchura del acerado.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados .

Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo

Artículo 84.- Patios.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/3 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida. El patio mantendrá dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de tres metros, no siendo sin embargo obligatoria su iluminación y ventilación naturales, a excepción de las escaleras en edificios plurifamiliares.

3. Dada la singularidad parcelaria de Torrecampo, la forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura y no inferior a 3 m. en viviendas unifamiliares y 4 m. en viviendas plurifamiliares.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero mas próximo.

5. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada .

Artículo 85.- Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 86.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a mas de 0,50 m. por encima o mas de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

2. La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzaran, en ningún punto, una altura superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Artículo 87.- Conductos de ventilación.

Se permitirán los conductos de ventilación forzada para ventilación de baños, aseos, despensas y trasteros, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 88.- Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 89.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, sedales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procuraran evitar molestias y avisaran a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Sin merma de lo anterior, toda nueva servidumbre urbana deberá definirse como permanente o provisional, dando audiencia a los interesados antes de constituirlos, a los efectos de que los mismos puedan presentar las alegaciones que correspondan.

Artículo 90.- Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizaran en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 91.- Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobara si los servicios o instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilara el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 92.- Portadas escaparates y vitrinas.

1. Estas instalaciones respetaran la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial solo se autorizara ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondientes a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que puedan conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 93.- Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.

Artículo 94.- Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir además las siguientes prescripciones

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 m. podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder un metro y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la autorización previa del Excmo. Ayuntamiento, quien se asegurará de que su instalación no produzca molestias a los usuarios de los locales cuyos huecos estén situados a menos de tres metros del anuncio, o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 95.- Banderines.

1. Se entienden por tales, los anuncios normales al plano de la fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3.00 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la autorización previa del Excmo. Ayuntamiento,

quien se asegurará de que su instalación no causa molestias a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

Artículo 96.- Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la clasificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. El cerramiento, si es definitivo, habrá de ser obra de fábrica o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro, hormigón armado o ladrillos. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4. La altura mínima de los cercos deberá ser de dos metros tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses a partir de la fecha de finalización del derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación del apartado I, después de apercibido su propietario o representante, la cerca podrá ser construida por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

Artículo 97.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, mediante el adecuado acabado de pinturas y prolongación de cornisas, impostas, etc.

Artículo 98.- Cerramiento de terrazas y áticos.

Los cerramientos existentes, aunque estuvieran ejecutados sin el oportuno permiso municipal, podrán ser legalizados previo cumplimiento de las obligaciones que impusiese el Ayuntamiento y siempre que sean acordes al contenido de las presentes Normas en cuanto a condiciones de altura, volumen y ocupación, según la zona en que se ubiquen..

Podrán ser realizados cerramientos de terrazas o áticos de edificios ya construidos, previa aprobación de los oportunos planos o croquis presentados al Ayuntamiento por el solicitante, siempre que sean acordes con las presentes normas, y cumplimiento de las obligaciones que fueran impuestas, y ello sin merma de que el Ayuntamiento se reserve el derecho de imponer aquellos modelos que estime más convenientes.

Artículo 99.- Cercas.

Las aceras con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de estos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

En estos casos el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de vial de 0,40 m. y en los demás lindes de 1,50 m. medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

CAPÍTULO V.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo 100.- Tipos de obra.

Las obras que se pueden realizar sobre edificaciones existentes son las siguientes:

a) Mejoras: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características estructurales y arquitectónicas del edificio.

Grados de Intervención:

1. Consolidación: Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad necesarias para su uso, sin modificar las características de la estructura portante original en sus aspectos esenciales.

2. Adecentamiento: Conjunto de obras menores de carácter superficial (revocos, pintura, carpintería interior, pequeñas instalaciones, etc.), que no suponen modificación estructural ni de distribución.

3. Modernización: Conjunto de obras de mayor entidad que las anteriores, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades actuales de uso, (redistribución interior de cada una de las viviendas, sustitución del sistema general de instalaciones o incorporación de un sistema nuevo, sustitución de carpinterías exteriores, colocación de aislamientos, impermeabilizaciones, etc.).

b) Reformas: obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar las características estructurales, de distribución y organización general, de superficies o morfológicas del inmueble.

Grados de Intervención:

1. Redistribución: Conjunto de obras que consisten en la modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, de forma que no suponga una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

2. Sustituciones parciales: Son obras de nueva planta realizadas para sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro o falta de integración con la base organizativa del mismo, aconsejen su demolición. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que no suponga una modificación de la superficie total construida, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, entendiéndose como tales, la primera crujía de cada una de las fachadas tanto exteriores a la calle, como interiores a patios, jardines o espacios libres, la escalera principal, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio.

3. Ampliación: Obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de superficie construida original; este aumento se puede obtener por:

3.1.- Remonte: Adición de una o más plantas sobre las existentes.

3.2.- Entreplantas: Construcción de forjados intermedios en zonas que por su altura, la edificación actual lo permita.

3.3.- Colmatación: edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales no consolidadas. Entre los espacios libres no cualificados no se pueden incluir jardines ni espacios con ordenación arquitectónica actuales o históricos.

c) Obra nueva: Obras que suponen la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela. La sustitución es un proceso único del que la demolición será sólo la primera fase, por lo tanto no se podrá tramitar ésta independientemente del proyecto de nueva planta que va a sustituir al edificio existente.

Quedan excluidas de esta exigencia las edificaciones que, debido a su estado de conservación, se incluyen en los supuestos contemplados por los art. 29, 30 y 31 de las presentes Normas.

Grados de Intervención:

1) Renovación: Edificación básicamente de nueva planta donde se utilizan parcialmente elementos fundamentales de la edificación anterior o partes de la misma inferiores al 50% de la superficie construida anterior.

2) Sustitución: Intervención en una unidad parcelaria y arquitectónica que supone la demolición del edificio que ocupaba esa unidad y la edificación de uno de nueva planta en su lugar.

3) Nueva Planta: Cualquier obra que se proyecte sobre una unidad catastral libre de edificación, ya sea porque no la ha tenido o porque haya sido demolida previamente a la redacción de las presentes Normas con la oportuna licencia municipal.

Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad, el que se deduzca de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la zona en que se encuentre el edificio. En el resto, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.

4. Obras de reedificación: obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.

El grado de intervención de los tipos indicados en cada edificación será autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del propietario en el acto de concesión de licencia de obra.

Artículo 101.- Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a las Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

A los efectos de aplicación de este art. se entenderá que en aquellos edificios fuera de ordenación por fuera de alineación o uso, tanto si se encuentran grafiados en planos como si se han omitido en los mismos, no se permitirán obras de consolidación de la cubierta, ni la apertura de huecos a fachada o su ampliación, por ser práctica habitual en la localidad, plenamente asumida por sus ciudadanos; no les será por tanto, en ningún caso, de aplicación la excepcionalidad contemplada en el punto 3. Dicha excepcionalidad será solo de aplicación en los edificios fuera de ordenación por ser su altura superior a la máxima permitida.

En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma y ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el Residencial, incluidas en la clasificación del Art. 104, y situadas en Suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de Fuera de Ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 102.- Obras de reforma.

1. En fincas que no están fuera de Ordenación se consentirán las obras definidas en el Art. 100, de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.

Artículo 103.- Obras de conservación.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal podrán denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídas, a derribarlos o repararlos en un plazo fijo.

5. Si existiese peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 104.- Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Principales:
 - * Residencial.
 - * Equipamiento comercial.
 - * Talleres artesanales.
 - * Industrial.
 - * Equipamiento comunitario.
 - * Hostelera.
 - * Ocio, diversión y espectáculos.
- Secundarios:
 - * Garajes - aparcamientos y servicios del automóvil.
 - * Oficinas.

Artículo 105.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 106.- Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda al solar.

Artículo 107.- Residencial.

Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

Artículo 108.- Equipamiento comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se incluyen los usos complementarios de carácter industrial que no puedan ser clasificados según la reglamentación vigente, como peligrosos, insalubres o nocivos.

Los locales en que se hayan de ubicar estos usos deberán tener fachada a vía pública y entrada desde la misma; excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones del tipo "galería comercial" o "pasaje comercial", siempre que ello no suponga que la edificación que los albergue desentone con su entorno.

Artículo 109.- Oficinas.

Se incluyen en este uso edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 110.- Talleres artesanales.

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias en las zonas donde se emplacen y tener una potencia instalada inferior a 10 KVA.

Artículo 111.- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

1.- Definiciones:

a) Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Se autorizan los "talleres del automóvil": los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2.- Condiciones de los garajes-aparcamientos:

a) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, cuando fuesen exigibles.

b) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3.- Condiciones de los talleres del automóvil.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) El local tendrá una superficie mínima de 50m. cuadrados y dispondrá, dentro o fuera del mismo, pero siempre sin ocupar las vías o espacios públicos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV.. En los restantes no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirán limitaciones. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada.

d) Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros sólo se permitirán en zonas industriales.

Artículo 112.- Industrial.

a) A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como de preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria las bodegas y "almacenes" correspondiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anexos a comercios y oficinas.

Artículo 113.- Equipamiento comunitario.

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de la ciudad, tales como: Área libre, actividades recreativas y culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, etc.

Artículo 114.- Hostelera.

Se consideran comprendidos en este uso los hoteles, residencias, pensiones, restaurantes, etc., sea cual fuese su categoría.

Artículo 115.- Ocio, diversión y espectáculos.

Comprende este uso los locales dedicados a cines, teatros, discotecas, salas de juego, bares, etc., y en general cualquier local de pública concurrencia no incluido en el uso de equipamiento comunitario.

Artículo 116.- Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que dicho uso se limite a la planta baja; quedan excluidos de esta limitación los equipamientos, los locales dedicados a hostelería y aquellos como cines, teatros, etc. que por sus peculiares características requieren edificios de uso exclusivo.

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos, permitiéndose la ocupación por este uso del 100 % de la planta baja de los edificios de dos y tres plantas.

Artículo 117.- Limitaciones específicas en el uso Industrial.

El uso de edificaciones para actividades industriales, con la limitación expresada en el punto 2 del Art. 114 y en las zonas cuyas ordenanzas lo permitan tendrá las siguientes limitaciones específicas:

1. La potencia instalada en motores y el nivel sonoro será compatible con el uso residencial.

2. Las emisiones de gases y partículas sólidas en suspensión área no podrán crear malestar a las personas, ni distorsionar la imagen ni el ambiente urbano, ni originar depósitos.

3. Los vertidos de desechos líquidos, bien a red de alcantarillado o directamente a cauces fluviales, no podrán contener materias que dañen las instalaciones y que puedan ser explosivas, inflamables, venenosas o perjudiciales para las personas, la fauna y la flora.

4. Los desechos sólidos no podrán permanecer almacenados en las edificaciones, y solo serán vertidos en los lugares expresamente indicados a tal efecto.

5. El uso y almacenaje de gases y materiales explosivos e inflamables estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En todo caso, el uso industrial de la edificación deberá ser autorizado por el Organismo competente, ante quien la Corporación Municipal tramitará el correspondiente expediente.

Cualquier persona, entidad y organismo podrá denunciar las molestias que pudiera originar la actividad industrial ante la Corporación Municipal, que elevará la denuncia al Organismo Competente.

Artículo 118.- Transformación de Usos.

Los usos a que está destinada una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como equipamiento: Se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

Salvo excepciones justificadas, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinándose la edificación o su parcela a otro uso comunitario.

Queda excluido de estas exigencias el equipamiento Comercial.

2. Edificios de uso industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones siempre que se de, alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad está incluida en el apartado 3 de la Ley Medio Ambiental.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Art. 117 y este defecto no sea técnicamente solventable.

c) Que por cualquier causa se dé por concluida la actividad industrial.

TITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 119.- Definición y delimitación.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos comprendidos por la línea de delimitación del suelo urbano grafiada en los planos de ordenación "Clasificación del Suelo" y "Zonificación del Suelo".

Artículo 120.- Zonificación.

El suelo urbano comprende un única zona:

1. Zona 1: Casco Histórico.

Artículo 121.- Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento salvo para las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano de Ordenación "Desarrollo del Planeamiento"

Cuando las Unidades de Actuación delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferente propiedad, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 122.- Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas, con las excepciones detalladas en el art. 101. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

2.- A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

Artículo 123.- Nuevas edificaciones.

A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a IV del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Edificaciones y Espacios Urbanos de Protección ambiental, les serán de aplicación las correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo 124.- Condiciones de equipamiento en suelo urbano.

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los propietarios de suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución deberán ceder a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones publicas de carácter no general, así como aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable. Deben, así mismo, costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.

3. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano de Desarrollo de Planeamiento, se atenderá a las características que se señalan en el Capítulo: "Características de las Unidades de Actuación" de este Título.

4. Las cesiones derivadas de la aplicación de éste artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación o del Proyecto de obras de actuaciones edificatorias conjuntas. No será por tanto de aplicación para las obras definidas en el Capítulo V del Título II de las presentes Normas.

CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO HISTÓRICO.

Artículo 125.- Definición y Delimitación.

Constituye esta zona la totalidad del terreno urbano del municipio.

Artículo 126.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- * Residencial.
- * Equipamiento comercial, en planta baja.
- * Equipamientos comunitarios.
- * Talleres artesanales.
- * Oficinas.
- * Hostelería.
- * Ocio, diversión y espectáculos.
- * Garaje-aparcamiento

Se prohíben los siguientes usos:

- * Industrial.
- * Servicios del automóvil.
- * Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 127.- Condiciones de edificación.

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación de vial.
- 2.- La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.
- 3.- Parcela mínima: Todas las parcelas actualmente existentes son edificables. En caso de segregación de una parcela catastral en varias, las resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	Fondo	Superficie
6 m.	10 m.	60 m2.

Toda segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento.

4.- Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el numero de parcelas agregadas sea como máximo de tres.
- b) Que la superficie resultante no supere el doble de la de la mayor parcela, ni en más de 300 m2 a la misma.

Artículo 128.- Aprovechamiento edificatorio.

1.- El aprovechamiento urbanístico para las parcelas comprendidas en esta zona resulta de la aplicación de las normativas de numero de plantas, altura de la edificación y ocupación de la parcela, recogidas en los siguientes artículos y en los Capítulos I y II del Título II.

2.- Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Adecentamiento, Modernización, Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 129.- Número de plantas.

1.- Numero de plantas fijado: El número de plantas permitido será de dos (2), con las siguientes condiciones:

1.1.- En solar o edificio no protegido la altura admitida será de 7 m. como indica el artº 77

Artículo 130.- Condiciones estéticas y de composición.

a) Huecos.

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional, la escala, generalmente mayor que la que pueda derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación; la composición de la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

b) Acabados exteriores.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres o similar, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños

En los zócalos se utilizará revoco o piedra natural, preferentemente granito abujardado o serrado.

El color de la fachada será preferentemente blanco; en todo caso, se podrá utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas.

c) Carpintería exterior.

Se realizará preferentemente con materiales tradicionales : madera, acero, hierro colado, etc. Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado en bronce o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

d) Cubiertas.

Se utilizaran las cubiertas con faldón de teja árabe, el faldón de fachada tendrá un mínimo de tres metros y un máximo de cinco metros.

e) Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actual e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en el plano de alineaciones y rasantes; no obstante, de haberse omitido en este plano algún edificio fuera de alineación, en virtud del art. 51 de estas Normas, el Ayuntamiento podrá marcar la nueva alineación que corresponda.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada.

f) Vuelos.

No se permitirán balcones corridos.

CAPITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 131.- Definición y delimitación.

Comprende la zona los distintos espacios y edificaciones del suelo urbano destinados a equipamiento comunitario de carácter público o privado.

Artículo 132.- Condiciones de la edificación.

Con carácter general son las especificadas en estas Normas Urbanísticas.

Los suelos privados destinados a equipamiento se regirán por las mismas condiciones que los de uso público.

Artículo 133.- Condiciones de uso.

Los equipamientos con uso asignado en el Plano de Zonificación se deberán a dicho uso autorizándose por el Ayuntamiento el cambio de uso que preferentemente deberá ser de equipamiento. En caso justificado de cambio a otros usos, la edificación deberá ajustarse a la Normativa particular de la zona en que se encuentre ubicada.

Recíprocamente, si un equipamiento sufre un cambio justificado de ubicación, la parcela afectada se regirá por estas ordenanzas específicas para el sistema de equipamientos.

CAPITULO IV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 134.- Finalidad de las actuaciones.

Para el desarrollo de determinados sectores de suelo urbano se han delimitado en el Plano de Desarrollo del Planeamiento dos unidades de ejecución de diferentes características (superficie, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en los artículos siguientes.

Los objetivos perseguidos al delimitar estas Unidades de ejecución son:

- La adecuada ordenación e integración en la trama urbana de los terrenos delimitados, consistentes fundamentalmente en vacíos semiconsolidados.
- La mejora de ordenación de edificación.

Dentro de ella se consigue el justo reparto de cargas y beneficios a que se refieren los Artículos 7 y 154 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 135.- Planeamiento derivado.

Por la iniciativa privada, o de oficio por el Exmo. Ayuntamiento de Torrecampo, se redactarán sobre las "Unidades de Ejecución" los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

Artículo 136.- Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Ejecución" señaladas en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un mas efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada "Unidad de Ejecución". Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

Artículo 137.- Alineaciones y rasantes.

1.- Los Planes Especiales o estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

2.- No podrán fraccionarse los espacios libres ni las parcelas para equipamientos previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación correspondientes; tampoco podrán variar su posición respecto a la edificación y límites de la Unidad de Ejecución.

Artículo 138.- Normas Urbanísticas de aplicación.

Las Ordenanzas de aplicación en las Unidades de Actuación se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Titulo II : "Normas Generales de Edificación".

Artículo 139.- Plazos de Proyecto y Ejecución.

Se establece un plazo de tres años a partir de la aprobación definitiva de estas Normas subsidiarias para la presentación por los propietarios de los Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución. Pasado este plazo, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio.

Los plazos máximos que se fijan para la adquisición gradual de facultades urbanísticas son:

- Siete años a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas para la presentación de la figura de planeamiento derivado correspondiente y el Proyecto de Urbanización y cumplir los deberes legales establecidos en el artº 20 del TRLS., esto es, ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada y costear, y en su caso ejecutar, la urbanización en los plazos previstos.

- Diez años para solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en el plazo anteriormente establecido.

Artículo 140.- Sistema de Actuación.

El sistema de Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización que los desarrollen, será preferentemente, el de Compensación, siendo sustituido por los de Cooperación o Expropiación, por este orden de prelación, en caso de estimarlo así necesario el Ayuntamiento en orden a garantizar la función social de la propiedad del suelo. En aquellas áreas en que existan menos de tres propietarios y previo compromiso de todos ellos, el Ayuntamiento podrá aceptar como sistema más idóneo el de Cooperación.

Artículo 141.- Relación de Unidades de Ejecución e instrumentos urbanísticos preceptivos.

La Unidad de Ejecución que se delimita en Suelo Urbano y los instrumentos urbanísticos precisos para su desarrollo son los siguientes:

- * U.E.1. P.E.R.I. y Proyecto de Urbanización
- * U.E.2 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

Artículo 142.- Cargas dotacionales.

De cesión obligatoria y gratuita:

- * Todos los viales urbanizados.
- * El 10% del aprovechamiento medio resultante en cada unidad de ejecución.

El uso principal será el residencial, con los usos compatibles especificados en el Capítulo II del presente título, correspondiente a las Ordenanzas de la Zona 1.

Quedan recogidas específicamente y ubicadas en las correspondientes fichas de planeamiento.

CAPITULO V.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

Artículo 143.- Ámbito de aplicación.

El Articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación.

Artículo 144.- Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

Con tal fin se prohíbe en los edificios protegidos su demolición total, la demolición parcial que afecte a la parte de interés histórico-artístico y las obras que alteren el carácter del edificio.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto, sea del grado que sea, se exponen los factores básicos relativos al edificio y su entorno que deberán ser usados en los dictámenes, y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el Arquitecto responsable.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

Entre estos factores están:

- Parcelario existente, anterior a la nueva edificación.
- Alineaciones históricas.
- Tipología existente y prevista.
- Volumen.
- Tratamiento de cubiertas.
- Numero de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes, deberá estar determinado en el proyecto.

Artículo 145.- Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del casco histórico en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o no adecuarse a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Si el propietario recurriese contra el acuerdo denegatorio de la licencia solicitada, el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, dictará la resolución que sea procedente.

Artículo 146.- Edificios protegidos y grados de protección.

A los efectos señalados en el artículo 98.2 del Reglamento de planeamiento, tendrán el carácter de protegibles y con las categorías señaladas, los siguientes edificios y conjuntos urbanos:

CATEGORÍA A.- PROTECCIÓN INTEGRAL.

<u>Edificio</u>	<u>Calle</u>
Ermita de Jesús Nazareno	Plaza de Jesús nº 9
Iglesia de San Sebastián	Plaza Iglesia
La totalidad de la edificación	Calle Real nº 25
La totalidad de la edificación	Calle Real nº 01
Posito	Calle Real nº 26
Museo Privado	Calle Mudo nº 1-3
Casino	Calle San Antonio nº 8
Ermita de Gracia	
Ermita Virgen de las Veredas	

CATEGORÍA B.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

<u>Edificio</u>	<u>Calle</u>
Fachada, tipología , sistema estructural y materiales	Plaza de Jesus nº 1
Tipología y portada	Reina Sofia nº 11
Tipología y fachada	Juan Carlos I nº 1
Tipología y fachada	Antonio del Rey Campo nº 12
Tipología y fachada	Antonio del Rey Campo nº 4
Tipología y fachada	Antonio Barroso nº 10

CATEGORÍA C.- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

<u>Edificio</u>	<u>Calle</u>
Portada	Plaza de Jesús nº 11
Portada	Calvario nº 1
Portada	Santiago nº 17
Portada	Santiago nº 19
Fachada	Escultor Romero nº 3
Portada	Antonio Barroso nº 7
Fachada	Padre Sanchez nº 2
Portada	Padre Sanchez nº 6
Portada	Padre Sanchez nº 27
Portada	Padre Sanchez nº 33
Portada	Padre Jesus nº15
Portada	Plaza de la Iglesia nº 11

ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Plaza de la Iglesia.

Plaza Reina Sofia.

Entorno de la Ermita de Gracia.

ESPACIOS RURALES DE INTERES

Entorno de la Ermita de Vereda.

Entorno de la zona de aparición de la Virgen.

Artículo 147.- Protección integral.

En los edificios sometidos a protección integral solo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse las fachadas exteriores, aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, etc.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería,...) e interiores.

Los proyectos necesitarán de un informe previo positivo del Ayuntamiento.

Artículo 148.- Protección Estructural.

En los edificios sometidos a protección Global se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés, son objeto de protección.

Las obras de reforma y ampliación necesitarán de un informe previo positivo del Ayuntamiento.

Solo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina, y con el consentimiento expreso de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 149.- Protección ambiental.

En los edificios sometidos a protección ambiental se podrán autorizar todo tipo de obras, incluso la demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la de proyecto de nueva planta. Por tanto, los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de los de obra nueva, concediéndose la licencia simultáneamente. Quedarán eximidos de este requisito los edificios afectados por lo especificado en los art. 29, 30 y 31 de las presentes Normas.

En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

Artículo 150.- Espacios Urbanos de interés.

Se relativiza al tratamiento del espacio libre respecto al mantenimiento de la imagen actual de los mismos para lo cual se deberá presentar proyecto para dar un informe previo positivo del Ayuntamiento .

Artículo 151.- Modificación en el conjunto de edificios protegidos.

La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguna de ellas, le compete al Excmo. Ayuntamiento, que lo realizará previo trámite de información pública.

La modificación podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica, y se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 152.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

Las construcciones en lugares inmediatos a las edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno, (como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales), tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y medianerías, tratamiento de cubierta y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y, en líneas generales, las edificaciones que se encuentren incluidas dentro de un radio de 25 m. a partir de la edificación protegida. Todo ello a los efectos de los párrafos anteriores.

Artículo 153.- Normas constructivas de adaptación de las construcciones al ambiente urbano.

1.- Ámbito de aplicación.

El presente artículo es de aplicación en las zonas de Suelo Urbano catalogadas como Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés.

2.- Volúmenes.

Quedarán definidos por la alineación y la altura establecidas, reflejando la unidad catastral sobre la que se asienta.

Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de las cajas de escaleras.

3.- Huecos.

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional, la escala, generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación; la composición en la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco y éste contribuye a enfatizar la entrada o eje de simetría.

4.- Acabados.

Los materiales a utilizar serán la piedra de granito abujardado o serrado, y el revoco.

Se podrán utilizar otros materiales, siempre que se encuentren en los edificios colindantes, y utilizándolos del mismo modo que en estos.

Las fachadas serán fundamentalmente blancas, pudiéndose utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas.

La carpintería y cerrajería exterior se realizará con los materiales tradicionales (madera, acero, hierro colado...) recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, y los de P.V.C. u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en el pueblo.

5.- Cubiertas.

Se utilizarán las cubiertas de teja árabe, siendo el faldón de fachada mínimo de tres metros y un máximo de cinco metros de profundidad.

Artículo 154.- Protección de los valores estéticos específicos.

1.- Siempre que por su estado de deterioro no resulte imposible, cualquier obra que se realice en estos edificios mantendrá intacta la fachada de los mismos.

Para acreditar la imposibilidad de conservación será necesario la resolución expresa previa del correspondiente expediente contradictorio de ruina.

Caso de procederse a la demolición, el Ayuntamiento podrá decretar la recuperación de todos los elementos esenciales de la misma, como piezas de cantería, rejas, barandas, etc., y la reconstrucción exacta de la fachada.

TITULO IV.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 155.- Delimitación del suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los planos de Ordenación Urbanística.

Artículo 156.- División en zonas y Sectores. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El suelo clasificado como urbanizable se ha dividido en un única Zona y Sector a desarrollar por un único Plan Parcial con uso global.

La Zona es:

- Zona Industrial: 46.235 m².

El sector que desarrolla la zona anterior es:

- Sector UII.- Uso industrial:

Para el desarrollo de esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en las correspondientes fichas de planeamiento.

Artículo 157.- Previsiones de los acuerdos de Aprobación.

El acuerdo mediante el cual el Ayuntamiento apruebe inicial o provisionalmente un Proyecto de iniciativa privada, deberá contener previsión expresa sobre los siguientes extremos:

a) A la aprobación del Plan Parcial.

Imposición al promotor de la obligación de presentar el proyecto de urbanización que previene el Artículo 92 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Proyecto de compensación o reparcelación en su caso, antes de que transcurran seis meses desde la aprobación del Planeamiento parcial.

b) A la aprobación del Proyecto de compensación o reparcelación.

Fecha o fechas en las que deberá formalizarse el documento público de cesión gratuita al municipio de los terrenos de Cesión en la proporción y características establecidas en las Normas presentes, sin perjuicio de las obligaciones de ejecución y conservación de las obras de urbanización.

c) A la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Fecha o fechas en las que deberán hallarse finalizadas cada una de las distintas obras de urbanización que comprende el Planeamiento con las características del Proyecto de Urbanización, que cederán mediante acta de entrega.

Artículo 158.- Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el Régimen jurídico será similar al del suelo no urbanizable.

CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR UII

Artículo 159.- Delimitación y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo, serán los terrenos que clasificados como Urbanizables, aparecen delimitados en los Planos de Clasificación y Calificación, como Sector UII. Uso: Industrial, con superficie aproximada de 46.235 m².

Artículo 160.- Usos Globales e Intensidad.

El uso de los terrenos será el Industrial, prohibiéndose el uso residencial.
Como usos secundarios se autorizan todos los relacionados en el Artículo 104.
La parcela media será de 300 metros.

Artículo 161.- Condiciones de Planeamiento.

- * Promoción: Pública.
- * Planeamiento a ejecutar: Plan Parcial Único.
- * Edificabilidad bruta 0,6 mt/ms

Artículo 162.- Condiciones de Parcelación y Edificación.

- * Parcelas: Superficie mínima 300 m².
Máxima 5.000 m².
- * Altura máxima: 7'5 metros. (arranque de cubierta)
- * Ocupación máxima 100%
- * Los viales tendrán una calzada mínima de 8 metros y dos aceras de 1.20 metros.

Artículo 163.- Dotaciones.

- * Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada.
- * Equipamiento social: 3% de la superficie total a ordenar.
- * Equipamiento comercial: 1% de la superficie total a ordenar.
- * Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación. Podrán situarse en el interior de las parcelas.

Artículo 164.- Cesiones.

- Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torrecampo, lo siguiente:
- * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones de espacios libres y equipamiento social.
 - * El 10% del aprovechamiento tipo resultante del sector, pudiendo ser este objeto de indemnización sustitutoria.

Artículo 165.- Sistema de Actuación.

El Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización se gestionarán y se ejecutarán preferentemente por el sistema de Compensación.

TITULO V: ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES

Artículo 166. Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo no urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección de sus valores paisajísticos, históricos y culturales, y demás elementos naturales como suelo, flora y fauna.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba, y en todo lo no contemplado en estas Normas, o insuficientemente tratado por ellas, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 167. Normas relativas a la parcelación de suelo.

Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando den lugar a la formación de núcleo de población.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando pueda deducirse existencia de un proceso urbanizador.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.

Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

Tener construidas, o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que deberán ajustarse en todo a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.

Artículo 168. Concepto de Núcleo de Población.

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

1. Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.
2. No existe edificación en un radio de 100 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m.

Artículo 169. Normas relativas a la edificación.

1. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AL PAISAJE.

Las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

2. CONDICION AISLADA DE LA EDIFICACION.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

3. ALTURA.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas ó 7 metros. Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 170. Normas relativas a la infraestructura.

1. ACCESO.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sola edificación.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

3. EVACUACION DE RESIDUALES.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

Artículo 171. Normas Relativas a la protección del suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen mayor de 5.000 m. deberá aportarse, conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Artículo 172. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios ó instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como "Fuera de Ordenación Especial" mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o de la instalación existente.

Al erradicarse la actividad existente los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 173. División de zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Titulo, se establecen las siguientes zonas:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL COMPLEJO RIBEREÑO "RIO GUADALMEZ".

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA DEHESA.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CULTURAL "ERMITA DE LA VIRGEN DE VEREDAS".

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

CAPITULO II.- REGULACION DE USOS

Artículo 174. Alcance.

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas en los arts. 15 a 18 TRLS 92.
2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a las distintas zonas en suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente capítulo.

Artículo 175. Usos regulados.

En el suelo no urbanizable los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

1. Actividades agropecuarias.
2. Actividades vinculadas a las obras públicas.
3. Actividades extractivas.
4. Actividades industriales vinculadas al medio rural.
5. Gran Industria.
6. Otras actividades industriales.
7. Equipamientos y servicios.
8. Vivienda familiar.
9. Vertederos y análogos.

Artículo 176. Clases de usos.

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que pueden implantarse, previa licencia municipal y autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siempre y cuando se acredite que son admisibles en relación con las condiciones establecidas para el suelo de que se trate.

Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

En los espacios calificados como de protección ambiental por el Plan especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba los usos que puedan contemplarse se atenderán en todo a lo establecido en dicho Plan, que aparece recogido en el Anexo 1 de las presentes Normas.

Artículo 177. Actividades agropecuarias.

1. DEFINICION.

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo además estar justificada la proporción existente entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

2. USOS REGULADOS

Se consideran construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agropecuaria las siguientes:

Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.

Explotaciones ganaderas en estabulación permanente con una capacidad inferior a la establecida en el punto 11 del anexo II de la ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Es decir:

- Vaquerías con menos de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con menos de 500 cabezas.
- Volátiles con menos de 5.000 hembras o menos de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con menos de 100 madres de cría o menos de 500 cerdos de cebo.
- Conejos, ovejas y cabras con menos de 500 madres de cría.

Vivienda al servicio de la explotación agropecuaria, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

3. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso, queda establecida en función de las condiciones particulares de cada zona. En el suelo no urbanizable calificado como "de especial protección" la parcela mínima será de 10 hectáreas; y en el suelo "genérico" de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

5. OTRAS CONDICIONES

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Artículo 178. Actividades vinculadas a las obras públicas.

1. DEFINICION

Se considerarán como tales las actividades relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. USOS REGULADOS

Se consideran actividades relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de una obra pública las siguientes:

- a) La implantación de una obra pública o de las construcciones o instalaciones vinculadas a su ejecución. Estas últimas deberán tener carácter temporal y su periodo de existencia no rebasará el de la construcción a la que se vinculan.
- b) Las construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y vivienda del personal encargado, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
- c) Las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de la obra pública: aparcamientos, Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

Estas edificaciones de servicio de carretera podrán albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m² de superficie construida.

No se considerarán construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio de un núcleo de población.

3. PARCELA MÍNIMA

No se fija parcela mínima.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Además de ser de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m

5. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Artículo 179. Actividades extractivas.

1. DEFINICIÓN

Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos e instalaciones mineras.

2. PARCELA MÍNIMA

No se fija parcela mínima.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

5. OTRAS CONDICIONES

Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración de espacio natural afectado.

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia, para cualquiera de las actuaciones que aparecen enumeradas en el anexo primero de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 180. Actividades industriales vinculadas al medio rural.

1. DEFINICIÓN

Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios vinculadas al medio rural.

2. USOS REGULADOS

Se consideran almacenes e industrias al servicio de una explotación agropecuaria las siguientes:

- a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.
- b) Explotaciones ganaderas en estabulación permanente con una capacidad inferior a la establecida en el punto 11 del anexo II de la ley 7/1994 de Protección ambiental.

Es decir:

Vaquerías con menos de 100 madres de cría.

Cebaderos de vacuno con menos de 500 cabezas.

Volátiles con menos de 5.000 hembras o menos de 10.000 pollos de engorde.

Cerdos con menos de 100 madres de cría o menos de 500 cerdos de cebo.

Conejos, ovejas y cabras con menos de 500 madres de cría.

- c) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras...).

Cualquiera de estas instalaciones podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m² de superficie construida.

3. PARCELA MINIMIA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración

como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Artículo 181. Gran Industria.

1. DEFINICION

Se consideran como tales aquellas industrias que por demandar gran superficie de implantación, tienen difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las industrias con una extensión superior a 10.000 m² de superficie construida, o a 15.000 m² de superficie transformada.

Estas instalaciones podrán albergar una vivienda dentro del propio complejo industrial, siempre que no tengan más de 120 m² de superficie construida.

3. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar estas construcciones será de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

No podrán situarse a menos de 2.000 m². de cualquier núcleo habitado o 250 m². de la vivienda más próxima, salvo que la CPU, u órgano en quien delegue, permita acortar estas distancias en aquellos casos en los que las especiales condiciones así lo justifiquen.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120 de estas Normas.

6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Asimismo, con la solicitud de autorización de uso deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, conteniendo la siguiente información:

- a) Información pormenorizada de usos actuales y estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- b) Resolución del sistema de accesos (con informe de la Administración competente).
- c) Resolución del abastecimiento de agua.
- d) Sistema de depuración de vertidos.
- e) Régimen de uso e instalaciones previstas.
- f) Programación y fases.

Artículo 182. Otras actividades industriales.

1. DEFINICION

Se consideran como tales aquellas actividades relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, que no pueden ser consideradas como "actividades industriales vinculadas al medio rural", ni como "Gran Industria".

2. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

Deberá justificarse la necesidad de su emplazamiento en medio rural, bien sea por razones legales o por sus efectos sobre el medio urbano.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

5. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Artículo 183. Equipamientos y servicios.

1. DEFINICIÓN

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las siguientes actividades:

Dotaciones: Instalaciones deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

Turísticas y de relación; Bares, restaurantes, hoteles y centros de acampada.

Cualquiera de estas instalaciones podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m² de superficie construida.

3. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 6.000 m², excepto para los equipamientos especiales y centros de acampadas que será de 25.000 m².

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el capítulo 1 del presente título.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

Deberá justificarse la necesidad de emplazamiento en el medio rural ya sea por razones técnicas o legales, o por el hecho de que la utilidad pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

6. OTRAS CONDICIONES

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m² o la transformada los 15.000 m², deberá aportarse la documentación exigida para "Gran Industria".

Artículo 184. Vivienda familiar.

1. DEFINICIÓN

Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo, siempre que no esté al servicio de una explotación agropecuaria, obra pública, industria vinculada al medio rural, gran industria o equipamientos y servicios.

2. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso, queda establecida en función de las condiciones particulares de cada zona. Así, en los terrenos comprendidos en el "Complejos Ribereño" se estará a lo que al respecto establece el PEPMF de la provincia de Córdoba; en el suelo no urbanizable calificado como "de especial protección" la parcela mínima será de 10 hectáreas; y en el suelo "genérico" de 25.000 m².

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La ocupación máxima del terreno será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización del uso de vivienda familiar se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

Artículo 185. Vertederos y análogos

1. DEFINICIÓN

Se consideran vertederos y análogos aquellas instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basuras y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las siguientes actividades:

Vertederos controlados de basura.

Vertederos de escombros.

Estercoleros, basureros y vertederos de chatarra.

Cementerios de coches.

Balsas de alpechín.

3. PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

La distancia mínima de la instalación a cualquier núcleo urbano será de 2.000 m.

Deberán situarse en lugares pocos visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores desagradables a los núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural. Por lo que se exigirá un estudio detallado de dichos aspectos, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

En todo caso, deberá rodearse la parcela sin solución de continuidad, con pantallas protectoras de arbolado en doble fila.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo Único de la ley LRSOU 1/1997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2 TRLS 92 y 44.2 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socioeconómicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

CAPITULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPLEJO RIBEREÑO "RIO GUADALMEZ"

Artículo 186. Definición.

Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos incluidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en el Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Guadalmez (RA-1).

Se trata de unos terrenos situados al norte del término municipal a lo largo de todo el cauce del río Guadalmez. Comprende una franja de 250 y 100 m. respectivamente a ambos lados de dicho cauce fluvial, que se caracteriza por poseer unos valores naturales y paisajísticos de primer orden, entre los que destacan de manera muy especial algunos de los tramos que aún conservan el bosque en galería primitivo que antiguamente poblaba estas riberas.

La delimitación de dichos terrenos, por lo que respecta al ámbito del término municipal de Torrecampo, aparece recogida en el plano de ordenación nº 9 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Artículo 187. Usos autorizables y prohibidos.

Los que con carácter específico para estos terrenos se señalan en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba que se recoge en el Anexo nº 1 de las presentes Normas.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE DEHESA

Artículo 188.- Definición.

Se incluyen en esta zona aquellos terrenos que por sus especiales características agrícolas, ganaderas, botánicas, faunísticas y paisajísticas, merecen ser objeto de una especial protección.

Comprende los terrenos que en el plano n.º. 9, denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio", aparecen señalados como "suelo no urbanizable de especial protección de dehesa", y que se corresponden con las grandes masas de dehesas que se extienden por todo el término municipal, y con los terrenos por los que discurren los ríos y riberas no incluidos en los espacios directamente protegidos por el PEPMF de Córdoba.

Artículo 189. Usos permitidos.

Actividades agropecuarias.

Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 190. Usos Autorizables.

Actividades extractivas.

Actividades industriales vinculadas al medio rural.

Equipamientos y servicio en todas sus modalidades.

Vivienda familiar.

Artículo 191. Usos Prohibidos.

Todos los demás.

CAPITULO V.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

Artículo 192.- Definición.

Corresponden a esta zona todos aquellos terrenos no incluidos en alguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable ya definidas.

Artículo 193. Usos permitidos.

Actividades agropecuarias.

Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 194. Usos Autorizables.

Actividades extractivas.

Actividades industriales vinculadas al medio rural.

Gran Industria.

Otras actividades industriales.

Equipamientos y servicios.

Vivienda familiar.

Vertederos y análogos.

CAPITULO VI.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CULTURAL “ERMITA VIRGEN DE LAS VEREDAS”

Artículo 195.- Definición.

Corresponden a esta zona los terrenos colindantes con la ermita Virgen de las Veredas, incluyendo el pino donde se produjo la aparición, como elementos singulares de especial valor histórico, cultural y social, y que por ello debe ser objeto de una especial protección.

Comprende una franja de 200 m. de radio alrededor de la ermita, y que aparece delimitado en el plano n° 1, denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Artículo 196. Usos permitidos.

Actividades agropecuarias.

Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 197. Usos Autorizables.

Equipamientos y servicios vinculados al uso del bien protegido.

Infraestructuras que por razones técnicas justificadas deban ubicarse o discurrir por dichas zonas.

Artículo 198. Usos prohibidos.

Todos los demás.

CAPITULO VII.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 199. Definición.

Corresponden a esta zona aquellos terrenos del suelo no urbanizable que, independientemente de su categoría concreta, son colindantes con cualquier infraestructura existente o que puedan ser instalada en el futuro, tales como:

- Carreteras.
- Vías férreas.
- Canales.
- Líneas de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Líneas telefónicas.
- Red de saneamiento.

El ámbito de esta zona se corresponde con el de una banda de 15 m. de ancho, medida a ambos lados del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica aplicable que determine otra con carácter particular.

Artículo 200. Usos permitidos, autorizables y prohibidos.

Los que con carácter específico se señalen en la legislación sectorial aplicable a cada infraestructura, debiéndose, en todo caso, dar también cumplimiento a lo establecido al respecto por el art.56 de las NN SS PP de la Provincia de Córdoba.

CAPITULO VIII.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS

Artículo 201. Definición.

Pertencen a esta categoría las vías pecuarias incluidas en el “Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Torrecampo (Córdoba)”.

El trazado de las vías pecuarias, por lo que respecta al ámbito del término municipal de Torrecampo, aparece recogida en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Artículo 202. Usos autorizables y prohibidos.

Los que con carácter específico para estos terrenos se establece en el Reglamento de Vías Pecuarias.

CAPITULO IX.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 203. Definición.

Corresponden a esta zona los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable que, son elementos singulares de especial valor histórico y que por ello deben ser objeto de una especial protección.

La delimitación de los yacimientos aparece recogido en el plano n°. 1, denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Artículo 204. Usos permitidos.

Actividades agropecuarias.

Artículo 205. Usos Autorizables.

Equipamientos y servicios vinculados al uso del bien protegido.

Artículo 206. Usos prohibidos.

Todos los demás.

Córdoba, 25 de junio de 2001
EL EQUIPO REDACTOR

Mercedes Iglesias Azcue
Rafael Toscano Burgos
Juan Enrique Toscano Burgos
Luis García de Viguera