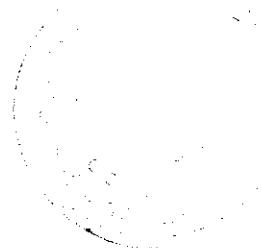


**ACORDADO DEFINITIVAMENTE**  
Comisión J. R. de Ordenación e Infraestructura  
11 MAR 1987  
JUNTA DE ANDALUCIA



---

CAPITULO I . NORMAS GENERALES

---

Art. 1.1 NATURALEZA Y AMBITO.

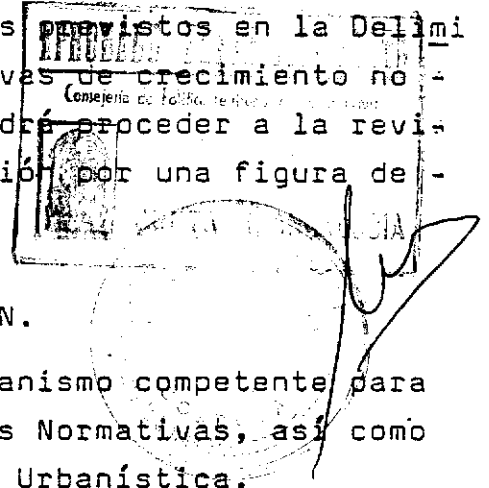
La presente Normativa tiene por objeto la definición de los cauces por los que se regirán el desarrollo Urbanístico y las Actividades edificatorias dentro del término municipal.

En todo lo no contemplado en estas Ordenanzas serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias y Planeamiento de la Provincia de Córdoba tanto en suelo Urbano como en suelo No Urbanizable.

Art. 1.2 VIGENCIA Y REVISION.

El periodo de vigencia de la presente Delimitación de Suelo es indefinida.

En caso de que los supuestos previstos en la Delimitación sean desbordados por expectativas de crecimiento no contempladas en esta ordenación se podrá proceder a la revisión de la Delimitación o sustitución por una figura de Planeamiento de rango superior.



Art. 1.3 COMPETENCIA E INTERPRETACION.

Será el Ayuntamiento el organismo competente para exigir el exacto cumplimiento de estas Normativas, así como los órganos competentes en Disciplina Urbanística.

Corresponde también al Ayuntamiento la aclaración e interpretación de las presentes Normas y demás organismos competentes.

## CAPITULO II . CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO

### 2.1 DEFINICIONES

Art. 2.1.1 Constituirán el suelo urbano, según el Art. 81 de la Ley del Suelo y 101 del Reglamento de Planeamiento, - los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o estén comprendidos en áreas consolidadas por edificación al menos en la mitad de su superficie. En todo caso constituyen suelo urbano los terrenos incluidos dentro del perímetro señalado en el plano correspondiente de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Constituirán el Suelo No Urbanizable los restantes terrenos del Término Municipal.

### 2.2 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### Art. 2.2.1 ESTUDIO DE DETALLE

La redacción y aprobación se ajustarán a lo establecido en los Art. 14, 26 y 27 de la Ley del Suelo y 140 y ss. del Reglamento de Planeamiento. Su formulación y contenido tendrán en cuenta lo establecido en los Art. 165 y 166 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 2.2.2 PROYECTO DE URBANIZACION Y OBRAS ORDINARIAS

Los proyectos de Urbanización tendrán como finalidad llevar a la práctica EN EL Suelo Urbano las determinaciones expresadas en los Art. 15, 26 y 28 de la Ley del Suelo y 67 y ss. del Reglamento de Planeamiento, así como su formulación, redacción y tramitación.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar integralmente las determinaciones de la Delimitación de Suelo. En su redacción y contenido se tendrá en cuenta :

- Correcto dimensionado y enganche con la red de agua existente.
- Correcto dimensionado y acometida con la red de alcantarillado existente.

- Las redes de alta y baja tensión se ejecutarán según lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.
- La iluminación se ejecutará según las Normas e Instrucciones para alumbrado Urbano M.V. 1.955.
- La pavimentación de calles y accesos se realizará respetando la tipología del suelo urbano existente.

### 2.3 GESTION DEL PLANEAMIENTO

#### Art. 2.3.1 UNIDADES DE ACTUACION.

Las Unidades de Actuación se gestionarán mediante los Sistemas de Actuación contemplados en la Ley del Suelo y/o mediante convenios. En todo caso se ajustará a lo previsto en los Art. 36,37 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Art. 2.3.2 NORMALIZACION DE FINCAS.

Se gestionará una Normalización de Fincas cuando no sea necesaria la redistribución de las cargas de la ordenación de los propietarios afectados, pero será preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias de la Delimitación de Suelo.

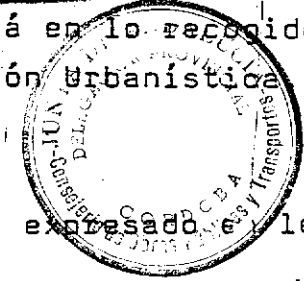
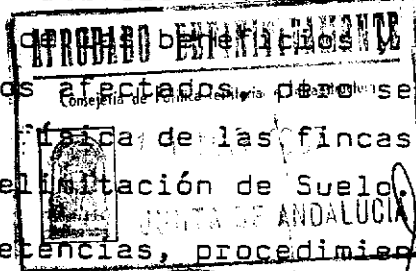
En todo caso las competencias, procedimientos y formulación de los mismos se ajustará en lo recogido en los Art. 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 2.4 FIGURAS PROPUESTAS

Con independencia de lo expresado en los Art. anteriores se proponen:

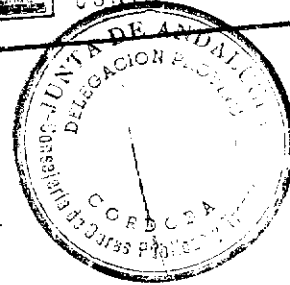
- Unidad de Actuación (U.A.-1)

**Ambito :** Se consideran incluidos en esta Unidad de Actuación los terrenos que figuran el plano de Delimitación de Suelo Urbano, siendo los que dan frente a Capítan Cortés, la calle Travesía del barrio, las traseras de la carretera de la estación hasta el Cuartel de la Guardia Civil.



Quedando fuera de la misma los almacenes existentes que dan frente a la calle Capitán Cortés y la parcela de esquina (Herrería).

Objetivo: La unidad de actuación propuesta tiene como fin el reparto de las cargas y beneficios derivados de las cesiones de viales propuestos, así como del suelo destinado a parque público que se incluye, contemplándose también la posibilidad de obtención de suelo para ubicar viviendas de promoción pública.



## CAPITULO III . CONDICIONES DE USO

### 3.1 GENERALIDADES

La presente Normativa tiene por objeto regular, lo calizar , potenciar y proteger los siguientes usos :

- Residencial, vivienda unifamiliar y bifamiliar
- Comercial
- Oficinas públicas y privadas
- Salas de reunión y espectáculos publicos
- Hostelería
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Religioso
- Asistencial
- Garajes y almacenes
- Industrial

### 3.2 REGULACION Y LOCALIZACION

Art. 3.2.1 En el suelo urbano se permiten cualquiera de los usos citados en el artículo anterior.

Art. 3.2.2 Los usos de almacenes, ~~industrias~~ y actividades análogas se localizaran preferentemente en las áreas recogidas en los planos de la Delimitación del Suelo Urbano.

Art. 3.2.3 En el caso de localización de almacenes, industrias y actividades análogas dentro del Suelo Urbano, estarán sujetas a un informe previo satisfactorio por parte del Ayuntamiento y en todo caso se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Norma Básica de Condiciones Acústicas y la Norma Básica de Protección Contra Incendios.

En concreto se aconseja que cumplan las siguientes condiciones :

- La potencia instalada será menor de 10 CV.
- El ruido máximo permitido será de 60 dB. en el foco emisor.

Los vertidos carecerán de líquidos, sólidos y gases inflamables o explosivos, así como de sustancias que puedan obstruir el alcantarillado.

Art. 3.2.4 En suelo urbano con uso predominante residencial, se admite el uso artesanal y comercial como anexo a la vivienda, cumpliendo las condiciones anteriormente citadas.

Art. 3.2.5 Las explotaciones ganaderas de índole industrial se localizarán preferentemente en suelo no urbanizable conforme a las reglamentaciones del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca.

No obstante se admite como anexo a la vivienda la explotación ganadera familiar previo informe favorable del Ayuntamiento y siempre cumplirá la normativa anteriormente citada, así como la Higiénico-Sanitaria.

### 3.3 CONSERVACION Y PROTECCION DE USOS

Art. 3.3.1 El uso residencial existente no podrá ser sustituido por otro en su totalidad, sin embargo se posibilita el cambio a otro de interés social.

En todo caso se permite la modificación parcial siempre y cuando cumplan lo expresado en los artículos anteriores.

Art. 3.3.2 A los edificios industriales que no se ajusten a la presente Normativa se les considerará fuera de Ordenación y solo se les permitirá obras de reparación y ornato pero no de consolidación y ampliación.

Art. 3.3.3 Los usos de carácter público y social se mantendrán. En el caso de su desaparición deberá estar justificada la cobertura de ese uso en otro emplazamiento.

Art. 3.3.4 Los edificios incluidos dentro de conjuntos de interés así como los edificios de interés especial no podrán alterar su uso.

CAPITULO IV . CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1 ALTURAS

Art. 4.1.1 ALTURA DE EDIFICACION.

La altura máxima permitida en las edificaciones será de dos plantas.

No se permitirá ningún tipo de construcción por encima de la altura máxima permitida, a excepción de la formación de pendientes de las cubiertas y chimeneas de humos o ventilación.

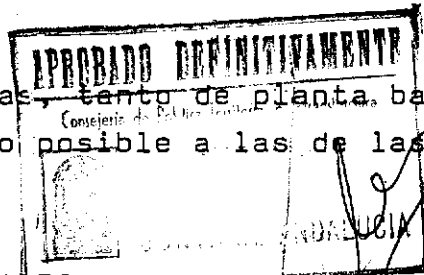
Art. 4.1.2 ALTURA DE LA PLANTA BAJA.

La altura de planta baja, medida en el centro de la fachada, desde la rasante hasta la parte inferior del forjado estará comprendido entre un mínimo de 3,00 m y un máximo de 3,50 m.

Art. 4.1.3 ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS.

La altura libre de la primera planta, medida de suelo a techo terminados, estará comprendida entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3,00 m.

En general, las alturas, tanto de planta baja, como primera, deberán ajustarse en lo posible a las de las edificaciones colindantes.



Art. 4.1.4 EDIFICACIONES SINGULARES.

Los edificios especiales por su uso o composición, como Iglesias, escuelas, cines, etc., no tendrán que ajustarse a las alturas señaladas, siempre que se justifique debidamente tal imposibilidad, y que no desentonen en el entorno donde se levanten.

4.2 EDIFICABILIDAD

Art. 4.2.1 ALTURAS..



En general las alturas de edificación serán las señaladas anteriormente.

En las áreas de tipología homogénea, estas alturas serán las especificadas en cada caso.

#### Art. 4.2.2 PARCELA MINIMA EDIFICABLE

Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica.

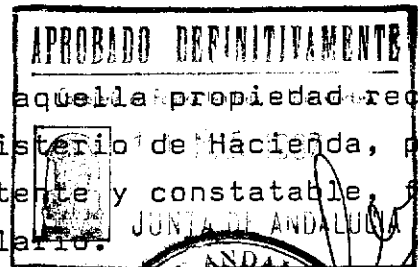
En las nuevas actuaciones (Estudios de Detalle, - Unidades de Actuación, etc.) la parcela mínima será la definida en cada caso y con un frente de fachada mínimo de 8,00 m.

#### Art. 4.2.3 VIVIENDAS INTERIORES

No se permitirán viviendas interiores. Serán viviendas interiores las que así se definen en las condiciones Higiénico-Sanitarias. No obstante, se permitirán en el interior de las parcelas, edificaciones como almacenes, graneros, cocheros, etc., de uso propio y que no sean habitables

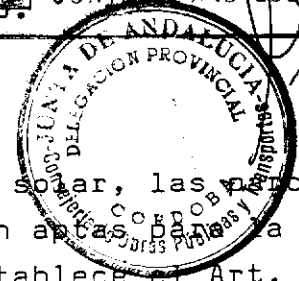
#### Art. 4.2.4 PARCELA

Se entiende por parcela aquella propiedad recogida como tal en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable, frente a posibles errores de dicho parcelario.



#### Art. 4.2.5 SOLAR

Tendrán la consideración de solar, las parcelas individuales en el suelo urbano que sean aptas para edificación, al reunir los requisitos que establece el Art. 82 de la Ley del Suelo.



#### Art. 4.2.6 ALINEACIONES

Las alineaciones definidas en la documentación gráfica contenida en la Delimitación de Suelo Urbano, tendrán el carácter de Alineación Oficial y definirán los límites entre propiedad pública y privada y/o entre superficies edificables y las que no lo son.

#### Art. 4.2.7 OCUPACION

La ocupación será el resultado de aplicar en cada parcela las condiciones citadas en los artículos precedentes del presente capítulo y las condiciones Higiénico-Sanitarias.

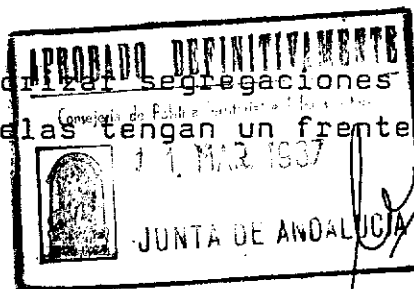
#### Art. 4.2.8 PROTECCION Y CONSERVACION

Siendo la tipología tradicional y dominante en el suelo urbano la vivienda unifamiliar entre medianeras, quedan prohibidas otras tipologías edificatorias como bloques abiertos y viviendas aisladas.

#### Art. 4.2.9 AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS

Excepcionalmente podrá autorizarse a efectos edificativos agregaciones de parcelas, con la condición de que si son consecutivas no se produzcan frentes de fachada superiores a 16 m.

Igualmente se podrán autorizar segregaciones de parcelas, siempre que las nuevas parcelas tengan un frente mínimo de 8 m.



Art. 4.2.10 Los edificios de interés especial no podrán ser derribados ni sustituidos, permitiéndose únicamente obras de remodelación y mejora ajustándose a lo siguiente:

- 1-. Mantenimiento de la altura.
- 2-. Se admiten obras de ampliación que no afecten a la volumetría exterior y sin que la ocupación supere las condiciones fijadas en el Art. 4.2.7

---

CAPITULO V . CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

---

Art. 5.1 Sin perjuicio de lo estipulado en el resto de las ordenanzas, se consideran condiciones mínimas que deben cumplir todas las edificaciones, las definidas en la Norma de Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de Gobernación de febrero de 1944.

Art. 5.2 No se permitirá la edificación de viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no dispongan como mínimo de una dependencia (sala de estar o dormitorio) con fachada a una vía pública.

Art. 5.3 Todos los patios necesarios para iluminación y ventilación de las piezas habitables tendrán como mínimo unas dimensiones que permitan la inscripción de la planta, de un círculo de 3,00 m de diámetro.

Art. 5.4 Estas condiciones de obligado cumplimiento en las obras de nueva planta, reforma y ampliación. Excepcionalmente y con objeto de proteger y conservar la tipología tradicional del Municipio, se permitirán obras de conservación y reparación de las edificaciones que manteniendo esta tipología no cumplen estas condiciones, contando en todo caso con un informe previo favorable de los Servicios Municipales o en su defecto de la Conserjería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía.

APROBADO ADMINISTRATIVAMENTE

SE  
1954

## CAPITULO VI : CONDICIONES ESTETICAS

### 6.1 ADECUACION AL ENTORNO

Art. 6.1.1 Todo acto sujeto a licencia, deberá encuadrarse dentro del ambiente estético de la zona.

Art. 6.1.2 En obras de reforma y ampliación se intentará - mantener en el mayor grado posible, los materiales tradicionales, siendo necesaria la justificación y supervisión de cual quier elemento nuevo; manteniendo a su vez los elementos estructurales que definen la tipología.

Art. 6.1.3 Las obras de nueva planta mantendrán en lo posible las tipologías existentes o evoluciones de las mismas. Y en to do caso observarán las condiciones estéticas, morfológicas y de materiales adecuados al entorno.

### 6.2 TRATAMIENTO EXTERIOR DE LA EDIFICACION

#### Art. 6.2.1 CERRAMIENTOS

Serán de fábrica, enfoscados exteriormente y encala dos o pintados en blanco o colores claros como dominante de la edificación.

Se permite también el uso de cerramientos realizados en piedra vista sin labrar, averdugada con lajas, también de piedra natural al uso del lugar y sin pintar o realzar las llagas. Se permite también el uso de adintelados exteriores de madera.

En edificios de tipo singular, el Ayuntamiento podrá estudiar la posibilidad de otro tipo de material en facha da (ladrillo, colores oscuros, etc.).

Se prohíbe expresamente los aplacados vitrificados o de azulejos en fachada.

### Art. 6.2.2 CUBIERTAS

Se recomienda la cubierta inclinada como solución tradicional, a base de teja árabe; con o sin formación de alero, pudiendo en el caso de formarlo optar por la utilización de canalón en fachada.

En viviendas se prohibirá fachadas cubiertas de fibrocemento, chapas metálicas o plásticas y pizarra.

En almacenes y naves de uso industrial o agrícola y ganadero, se recomienda igualmente el uso de teja árabe. En el caso de utilizar otro material de cobertura, la fachada y cornisa se tratarán de forma que se evite desde la calle la vista de dicho material en primer plano.

### Art. 6.2.3 CUERPOS VOLADOS

Quedan prohibidos los ejecutados con obra de fábrica; permitiéndose únicamente los miradores y cierres de balcones que no sobrepasarán los 40

### Art. 6.2.4 BALCONES CORRIDOS

Quedan totalmente prohibidos. En edificios singulares el Ayuntamiento podrá estudiar su permisividad, siempre que su utilización esté justificada en la memoria correspondiente.

### Art. 6.2.5 CARPINTERIA EXTERIOR

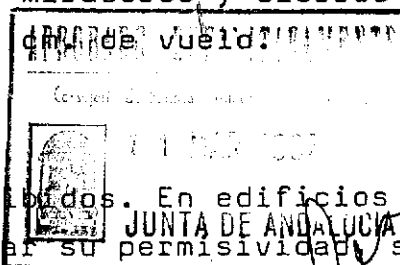
Se recomienda el uso de carpintería de madera. Y se permite el uso de carpintería metálica pintada.

El Ayuntamiento podrá obligar en determinados edificios o zonas, por normas de protección o conservación el uso de carpintería de madera.

Se prohíben expresamente en viviendas o bajos comerciales el uso de chapa moldeada o lisa para las puertas exteriores, así como para postigos u hojas ciegas de ventanas.

### Art. 6.2.6 ESCAPARATES COMERCIALES

Se recomienda que su exterior se ajuste a la composición exterior del edificio.



No se autorizarán los escaparates que por sus condiciones y aspectos, perjudiquen al ambiente estético que los rodea. Quedan prohibidos los vuelos de los escaparates sobre la línea de fachada.

#### Art. 6.2.7 MEDIANERIAS VISTAS.

En el caso de existir medianerías vistas desde las calles y exteriores deben quedar perfectamente limpias y pintadas o encaladas.

#### Art. 6.2.8. ANTENAS Y TENDEDEROS.

Se procurará que éstos queden ocultos a las vistas exteriores. Queda prohibida la colocación de antenas o tendedores en huecos en fachada.

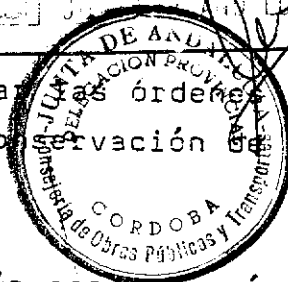
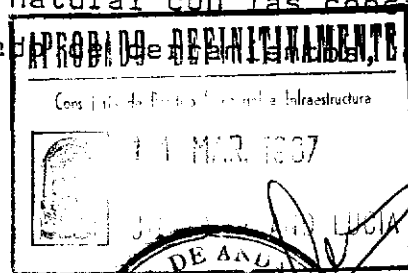
#### Art. 6.2.9 SOLARES SIN EDIFICAR.

Deberán quedar vallados mediante muro de fábrica, encalado o pintado o bien de piedra natural con las condiciones estéticas citadas en el artículo 6.2.1. Deberán tener una altura superior a 2,20 m.

### 6.3 CONSERVACION Y PROTECCION

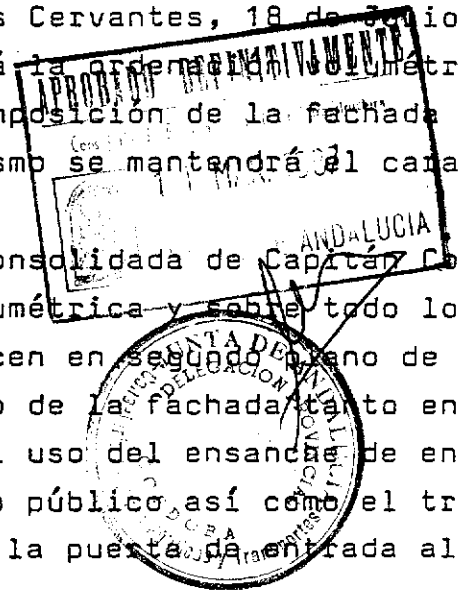
Art. 6.3.1 El Ayuntamiento deberá dictar las órdenes de ejecución, que estime necesarias para la conservación de las condiciones de ornato público deseables.

Art. 6.3.2 Cuando se intervenga en algún conjunto, área o edificio de interés de los que se detallan a continuación, habrá que justificar que los valores estéticos que poseen y señalados en este artículo quedan salvaguardados sin perjuicio de lo especificado en las ordenanzas generales y el trámite de licencias para estos casos en el Art. 7.2.2.



## Art. 6.3.3

- Iglesia y Ayuntamiento: Se mantendrá su concepción volumétrica, sus alzados y el tratamiento de materiales existente y especialmente la torre del reloj.
- Escuelas: se mantendrá la concepción volumétrica, la concepción de la fachada respecto a huecos y distribución, estudiándose especialmente la carpintería y rejería a colocar.
- Cuartel de la Guardia Civil: se mantendrá la estructura tipológica de patio central, el alzado a la calle Portugal y la vista y su perspectiva desde la carretera de los Blazquez. No se admitirán alteraciones profundas del cuerpo octogonal que conforma la esquina y se respetarán los materiales y tratamientos exteriores existentes.
- Estación de Renfe: se mantendrá el carácter de fondo de perspectiva que posee actualmente y se conservará su alzado.
- Conjunto formado por las calles Cervantes, 18 de Julio, San Isidro y Escuelas: se mantendrá la ordenación volumétrica del conjunto, su altura, la composición de la fachada y los tratamientos exteriores. Asimismo se mantendrá el carácter público del portal de entrada.
- Conjunto formado por la acera consolidada de Capitán Cortés: se mantendrá la concepción volumétrica y sobre todo los cuerpos triangulares que aparecen en segundo plano de la fachada. Se mantendrá el diseño de la fachada tanto en composición como en materiales, el uso del ensanche de entrada a las viviendas como espacio público así como el tratamiento permeable a la vista de la puerta de entrada al corral.



CAPITULO VII . NORMAS DE PROCEDIMIENTO

7.1 TRAMITACION DE LICENCIAS

Están sujetos a licencia, según se establece en el Art. 178 de la Ley del Suelo y 1 del R.U., los siguientes actos:

7.1.1 Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

7.1.2 Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

7.1.3 La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

7.1.4 La modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

7.1.5 La modificación de la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

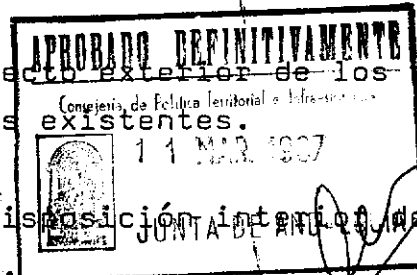
7.1.6 Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

7.1.7 Las obras de instalación de servicios públicos.

7.1.8 Las parcelaciones urbanísticas.

7.1.9 Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

7.1.10 La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.





7.1.11 Los usos de caracter provisional a que se refieren el Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

7.1.12 El uso del vuelo, acristalamiento de balcones, instalación de toldos, acondicionadores de aire, antenas de T.V., etc.

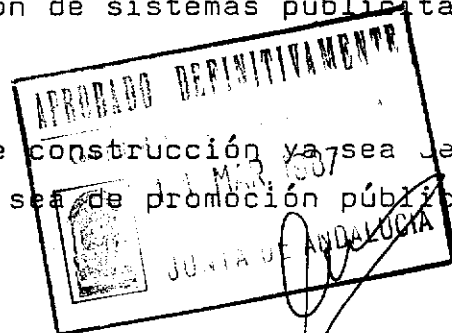
7.1.13 La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales e instalaciones en general.

7.1.14 La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

7.1.15 La corta de árboles integrados o no en masa arbórea, ubicados en el suelo urbano.

7.1.16 La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y la utilización de sistemas publicitarios, acústicos en la vía pública.

7.1.17 Y en general toda obra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional, ya sea de promoción pública o privada.



## 7.2 LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA.

7.2.1 Se estará a lo dispuesto en el reglamento de servicios de las corporaciones locales (en adelante R.S.C.L.).

7.2.2 Cuando la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obra, sin la utilización de la apertura, si fuera procedente y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor (Art. 22 del R.S.C.L.).

7.2.3 Los edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume puedan originar molestias o peligrosidad, deberán con

tener los datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas. Decreto 2414/61, del 31 de Noviembre.

7.2.4 Para solicitar licencias de obra de nueva planta, ampliación o reforma, emplazadas en suelo urbano, es necesario que la parcela sobre la que se pretende edificar tenga calificación de solar, conforme a lo previsto en el Art. 82 de la Ley del Suelo.

### 7.3 TRAMITACION.

7.3.1 Una vez presentados los documentos exigidos, se remitirán en el plazo de cinco días a los Organismos que hubieran de informar la petición. Dichos informes deberán emitirse en el plazo de diez días. Si resultasen deficiencias subsanables, se comunicarán al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que deba introducir para que en el plazo de quince días pueda subsanarlas, este plazo no contará a los efectos del cómputo de los dos meses que tiene la corporación para resolver.

Si transcurre el plazo señalado que se hubiese notificado resolución expresa, se podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, y de esta Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas.

7.3.2 Cuando se trate de obras en Suelo no urbanizable, excepto en los casos de construcciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, en mantenimiento y servicio de las obras públicas. Previamente a la concesión de licencia se requerirá la autorización de la

Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento del Art. 43.3 de la Ley del Suelo, conforme se establece en los Arts. 86 y 85 de la Ley del Suelo, 44 y 45 del Reglamento de Gestión.

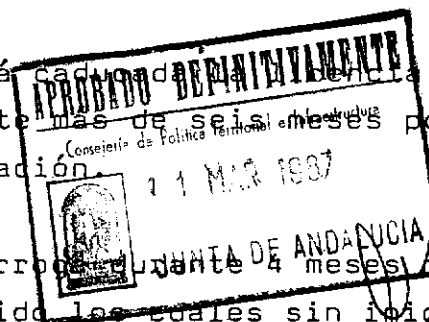
7.3.3 Previamente a la concesión de licencias, es preceptivo el informe técnico-jurídico que evacuarán los servicios municipales, los de las unidades Técnicas de Asistencia Municipal u otro Organismo tutelar, si el Ayuntamiento no cuenta con muchos servicios.

#### 7.4 CADUCIDAD.

7.4.1 La vigencia de las licencias será de cuatro meses naturales y caducarán al cabo de los mismos, si antes no se hubiera iniciado o proseguido las obras a un ritmo normal.

7.4.2 También se considerará caducada la licencia si las obras han estado paralizadas durante más de seis meses por causas no imputables a la Administración.

7.4.3 Podrá solicitarse prórroga de hasta 4 meses justificada, transcurrido los cuales sin iniciar o proseguir las obras a ritmo normal se considerará caducada definitivamente esta prórroga. Esta deberá solicitarse antes de la terminación del plazo.



#### 7.5 LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES .

7.5.1 Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

7.5.2 Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera que la actividad en general, deba coincidir en todos los términos

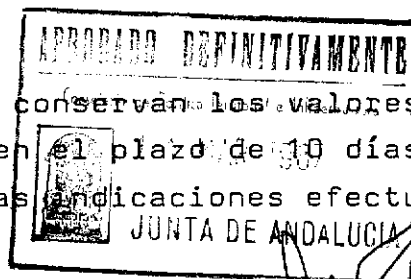
o titularidad, deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se deriban de esta omisión.

7.5.3 Para que haya actividades que estén en su hábito, se estará a lo que establezca el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

#### 7.6 LICENCIAS DE OBRAS EN EDIFICIOS CON VALORES ESTETICOS A CONSERVAR

7.6.1 Con carácter previo a la solicitud de licencia, el propietario deberá presentar un croquis en el que se relacionen la edificación con su entorno próximo, que permita al Ayuntamiento valorar si respetan esos valores estéticos señalados en la presente Delimitación.

7.6.2 Si se considera que no se conservan los valores protegidos se le comunicará para que en el plazo de 10 días presente un nuevo croquis que recoja las indicaciones efectuadas.



#### 7.7 SOLICITUD DE INFORMACION URBANISTICA.

7.7.1 Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector en base al Art. 55.2 de la Ley del Suelo y 165 del Reglamento de Planeamiento.

7.7.2 Esta información se dará en base a un informe técnico jurídico emitido por los servicios municipales. Si el Ayuntamiento no dispone de estos servicios, remitirá la solicitud a la Unidad Técnica de Asistencia Municipal, si está creada, o a la Delegación Provincial de la Conserjería de Política Territorial.

#### 7.8 DECLARACION DE RUINA.

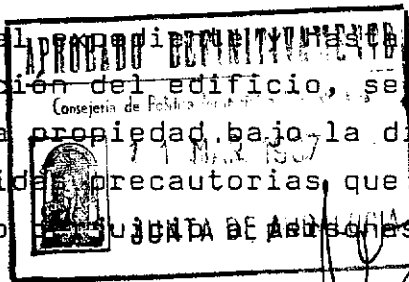
La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia, debiéndose seguir

el procedimiento establecido en el art. 183 de la Ley del Suelo y 18 a 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística y ello teniendo presente que el Decreto 2.472/78 de 14 de Octubre (B.O.E.253) deroga expresamente los arts. 12 a 17 de dicho Reglamento.

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

El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

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

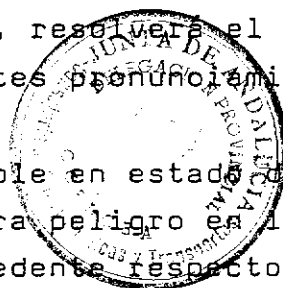


El Alcalde-Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos :

A) Declarar el inmueble en estado de ruína, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

B) Declarar en estado de ruína parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así-mismo su demolición.

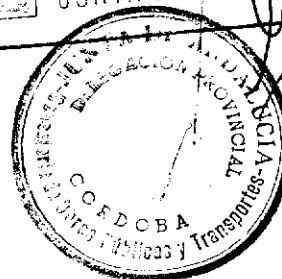
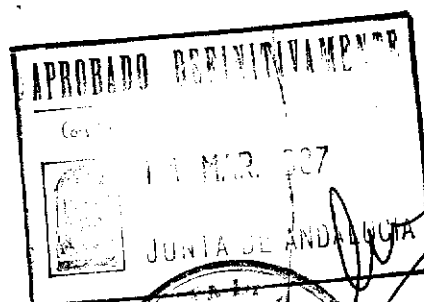
C) Declarar que no hay estado de ruína, ordenando asimismo las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.



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

Cuando se hubiera acordado la ejecución de obras, - se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a - ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obli- gado el cargo correspondiente.

El Ayuntamiento determinará las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones, con medidas económicas y administrativas que favorezcan este tipo de li- cencias.



CAPITULO VIII . NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

8.1 AMBITO DE APLICACION

Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal, es decir todo aquel no incluido en la envolvente del Suelo Urbano (Art. 89 Ley del Suelo).

8.2 LIMITACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.2.1 No se podrán realizar otras construcciones que - las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y el art. 44.2 del R.G., edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar o lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 8.2.2 Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibidas edificaciones características de zonas urbanas.

Art. 8.2.3 En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 8.2.4 En este suelo no se podrán hacer parcelaciones urbanísticas (art. 96 L.S.). Así mismo se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales para este tipo de suelo.

### 8.3 NORMAS DE APLICACION DIRECTA

Art. 8.3.1 No podrán levantarse construcciones en lugares - próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que, además de lo que dispone la Ley del Suelo, establezca la legislación vigente específicamente aplicable (art. 72 L.S.).

Art. 8.3.2 Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas y a tal efecto - en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezca el casco urbano y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierrres, o la instalación de otros elementos, limite el campo - visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva del mismo (art. 73 de la Ley del Suelo).

Hasta tanto se elabore un planeamiento propio del Municipio al Nivel de Norma Subsidiaria Municipal o se adopte y revise el contenido de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento y Ordenanzas de la Provincia de Córdoba o entre en vigor el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, los preceptos relacionados son - los que orientarán la actuación de los órganos urbanísticos en relación con las valoraciones, informes y autorizaciones en el suelo no urbanizable.

