

**MEMORIA. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE  
TORRECAMPO A LA LOUA**

**ARREBOLA Y PEREA**

D



**EQUIPO REDACTOR: Arrebola y Perea  
C/Toledo 16. Rute (Córdoba)  
957538017**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
TORRECAMPO**

**PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE TORRECAMPO A LA LOUA.**

**PROGRAMA: DECRETO 11/2008**

Consistente en: Adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Torrecampo, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

## ÍNDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
  - 1.1. Concepto de adaptación parcial
  - 1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial
  
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
  - 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio
  - 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico
  - 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente
  
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.
  - 3.1 Clasificación y categorías del suelo.
  - 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
    - 3.2.1. Coeficiente de ponderación de usos y tipologías.
  - 3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
  - 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales .
  - 3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
  - 3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.
  - 3.7. Previsiones generales de programación y gestión.
  - 3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.
  
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

## 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 1.1 Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente en el municipio de Torrecampo, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos de artículo 10.1 de dicha Ley.

El Instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 30 de Octubre de 2001. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en delante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta. 3 de la LOUA.

Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

### 1.2. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial.

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con el dispuesto en el capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.1. A). b) de la Ley 7/2002, de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos a lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá, de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones, y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en el Capítulo IV, Título III del planeamiento general vigente.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por la aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Por último es conveniente resaltar que el presente documento de adaptación parcial no procede a subsanar ninguno de aquellos aspectos que son propios de la ordenación pormenorizada conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y en el artículo 2.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero. Igualmente, conviene señalar que a través del presente documento tampoco se procede a subsanar aquellas deficiencias señaladas en el apartado segundo del fundamento de derecho tercero del informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en fecha de 30 de octubre de 2001 por el que se aprueba definitivamente con suspensiones las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrecampo.

## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones como el grado de ejecución de las mismas.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal en el planeamiento urbanístico.

### 2.1 Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio.

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 30 de Octubre de 2001 y el Planeamiento de Desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso

de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

<b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fecha</b>	<b>Órgano</b>
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	ADs	30-10-2001	CPOTU
Publicación en el Boletín: BOP 27-11-2001			
<b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fecha</b>	<b>Órgano</b>
Sector Industrial PP-I 1	Ads	15-03-2002	AYT
Publicación en el Boletín BOP 09-04-2002			

En la aprobación definitiva con suspensiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrecampo emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 30 de octubre de 2001, se instaba al Ayuntamiento a realizar una serie de subsanaciones de las deficiencias indicadas. Tal resolución indicaba una serie de deficiencias existentes en los planos de información y de ordenación, en las normas urbanísticas y en relación con el suelo no urbanizable.

Resulta conveniente determinar las deficiencias a subsanar indicadas en el informe de 30 de octubre de 2001 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba respecto a las cuales se establecen las suspensiones. De este modo el apartado segundo del fundamento de derecho tercero del citado informe determina las siguientes deficiencias a subsanar en relación con:

1.- EL SUELO URBANO. “Las alteraciones introducidas en el Documento técnico, en atención al contenido del Acuerdo de Aprobación Provisional, relativas a, la supresión de la regulación sobre las casas cámaras (Art. 82, 129 y 130), la eliminación como edificios protegidos de los inmuebles en C/ Enanos nº 1 y callejón del Poro nº 5 y 7 (Art. 146), y la elevación al 30% del porcentaje de ocupación en ático (Art.81), no encuentran la necesaria y adecuada justificación urbanístico-técnica por cuanto las mismas comportan modificaciones significativas o relevantes del Documento de Aprobación Inicial, separándose del criterio del informe emitido por el equipo redactor a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública.(...) Por otra parte se detectan ciertas incongruencias entre os contenidos de los planos de Información y de Ordenación: en el Plano nº 2 de Información, no se identifican los usos generales y equipamientos; en el Plano nº 4 de Información, no se identifican los conjuntos de interés ambiental o arquitectónico, sino solo determinados elementos singulares que, a su vez, no se corresponden con los protegidos por el Art. 146; y finalmente en el Plano nº 5- R de Ordenación, no se distingue el nivel de protección, de los edificios integrantes del patrimonio.

De conformidad con el contenido del Informe emitido en materia de carreteras, por el Pleno de la Diputación Provincial de Córdoba, deberán incorporarse a los correspondientes planos, la definición de las alineaciones de las edificaciones de una o ambas márgenes, según proceda, de los tramos urbanos de las carreteras a que se refiere el citado Informe.”

2.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS. “ En el Art. 116.3 se constata un error material, al hacerse referencia a una altura de tres plantas, cuando la máxima permitida por estas Normas Urbanísticas es de dos plantas.

En el Art. 149 se permite la demolición total de edificios que cuenten con Protección Ambiental, lo que resulta incoherente e incompatible con dicho grado de protección.”

3.- EL SUELO NO URBANIZABLE. “ No se identifican en los Planos de Ordenación del término municipal, los elementos de las infraestructuras más significativas que integran la categoría de SNU de EP de Infraestructuras, tales como carreteras, canales, etc. Por otra parte,

procedería adscribir a esta categoría de SNU, los cauces públicos y cursos de agua existentes en el término municipal con remisión a su regulación sectorial, sin perjuicio de la diferenciación efectuada para el río Guadalmez, lo que comportaría su exclusión en SNU de EP de Dehesa.

Por otra parte no se incluyen e identifican todos los recursos culturales reconocidos en el Estudio de Impacto Ambiental, en especial los yacimientos arqueológicos Castillo de Mógabar y Cerro de las Torres.

La regulación efectuada en el Art. 178 sobre los usos de actividades vinculadas a las obras públicas, no procede incluya los de implantación de estas últimas, los cuales requieren de una regulación propia y diferenciada, lo que a su vez afecta al Art. 175.

En la regulación efectuada en el Art. 184 sobre el uso de vivienda familiar, no procede la referencia a la posibilidad de tal uso en los “Complejos Ribereños”, ya que en éstos la Norma 40 del PEPMF y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la provincia de Córdoba, prohíbe expresamente dicho uso.

En el Art. 187 resulta errónea la referencia al Anexo I de las NN.SS de torrecampo, que reproduciría la correspondiente regulación del antedicho PEPMF y Catálogo, y que finalmente no se ha incluido.”

El presente documento no entra a subsanar tales deficiencias en tanto que no es el instrumento habilitado para realizarlas, por lo que una vez aprobado definitivamente el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Torrecampo seguirán manteniéndose las citas suspensiones.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, establecen que el término municipal se clasifica en tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en los planos de ordenación “Estructura orgánica del Territorio” y “Clasificación del Suelo” de las mencionas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

## **SUELO URBANO.**

Como Suelo Urbano, se incluyen los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en el planeamiento vigente una división del mismo en dos zonas de ordenanza:

- Ordenanzas particulares de la Zona 1 Casco Histórico.
- Ordenanzas Específicas de la Zona Industrial en suelo urbanizable, que tras la aprobación definitiva de su correspondiente Plan parcial y posterior ejecución de las obras de urbanización, ya recepcionadas, es actualmente suelo urbano consolidado. (La regulación de las condiciones de uso y Edificación se han realizado en el Plan parcial aprobado definitivamente).

Las ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de garajes.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificatorio reguladas como Ordenanza en la que se establecen tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental y tres Conjuntos Urbanos de Interés.

#### CATEGORÍA DE PROTECCIÓN A.- PROTECCIÓN INTEGRAL

<b>Edificio</b>	<b>Dirección</b>
Ermita de Jesús Nazareno	Plaza de Jesús nº9
Iglesia de San Sebastián	Plaza de la Iglesia
La totalidad de la edificación	Calle Real nº25
La totalidad de la edificación	Calle Real nº1
Posito	Calle Real nº 26
Museo Privado	Calle Mudo nº1-3
Casino	Calle San Antonio nº8
Ermita de Gracia	
Ermita de la virgen de las Veredas	

#### CATEGORÍA B.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

<b>Edificio</b>	<b>Dirección</b>
Fachada, tipología, sistema estructural y materiales.	Plaza de Jesús nº1
Tipología y portada	Reina Sofía nº 11
Tipología y fachada	Juan Carlos I nº1
Tipología y fachada	Antonio del Rey Campo nº12
Tipología y fachada	Antonio del Rey Campo nº4
Tipología y fachada	Antonio Barroso nº10

#### CATEGORÍA C.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

<b>Edificio</b>	<b>Dirección</b>
Portada	Plaza de Jesús nº11
Portada	Calvario nº1
Portada	Santiago nº17
Portada	Santiago nº19
Fachada	Escultor Romero nº3
Portada	Antonio Barroso nº7
Fachada	Padre Sanchez nº2
Portada	Pedro Sánchez nº6
Portada	Pedro Sánchez nº27
Portada	Padre Sánchez nº33
Portada	Plaza de Jesús nº15
Portada	Plaza de la Iglesia nº11

Espacios Urbanos de Interés:

Plaza de la Iglesia.

Plaza Reina Sofía.

Entorno de la Ermita de Gracia.

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: ámbito, clasificación del suelo, instrumento de planeamiento, superficie, iniciativa de planeamiento, sistema de actuación, aprovechamiento, cesiones y una ordenación grafiada en planos para la UE 2 y en el caso de la UE 1, se detalla en la planimetría un viario de conexión. Todas las Unidades de Ejecución planteadas se destinan a uso residencial y tienen fijado como sistema de actuación el de compensación.



Tabla: Actuaciones en suelo urbano

Unidad Ejecución	Sup. m <sup>2</sup>	Calificación y uso	Instrum. Planeam.	Suelo Edif. m <sup>2</sup>	Cesión esp. libres	Cesión equip. ed.(EGB)	Cesión viales
UE-1	22.000	C.H.	PERI-PU	19.000	-	-	3.000
UE-2	3.470	C.H.	ED-PU	3.163	-	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>25.470</b>			<b>22.163,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.307,00</b>

Nomenclatura: C.H.: Casco Histórico; PU: Proyecto de Urbanización; PERI: Plan Especial de Reforma Interior; ED: Estudio de Detalle.

A título informativo, se detecta un error material en las fichas urbanísticas de ambas unidades de ejecución al contradecir las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Torrecampo en su Art. 141 (Relación de Unidades de Ejecución e instrumentos urbanísticos preceptivos.) En las fichas se establece como Instrumento de Desarrollo para ambas Unidades el Proyecto de Urbanización, y en el mencionado Artículo los indicados en la tabla anterior. Consideramos por la naturaleza de los ámbitos que se trata de un error material en las fichas de planeamiento.

La superficie total de suelo urbano afectado por los instrumentos de desarrollo es de 25.470 m<sup>2</sup>, resultando unos 22.163 m<sup>2</sup> edificables y un total de cesiones de viales de 3.307 m<sup>2</sup>.

### SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Como Suelo Urbanizable se contiene un sector con uso Industrial (Sector I-1) que junto a los Sistemas Generales configuraban el modelo de crecimiento del núcleo Urbano.

El Sector Industrial ocupa una superficie global de 46.235 m<sup>2</sup> con un techo máximo de 27.741 m<sup>2</sup>; se sitúa limítrofe con el núcleo urbano, conformando una zona de pequeña industria cercana al municipio.

El Sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, siendo el objetivo común disponer de terrenos aptos para satisfacer las demandas de suelo para uso industrial.

En el cuadro que se expresa a continuación se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar.

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Uso Global	Edif.. bruta	Parcela Mín.	Cesión gratuita Sistemas Locales m <sup>2</sup> s			Equip. Comercial y social	Viales
					Espacios Libres	Centros Docentes	Parque deportivo		
PPI-1	46.235	INDUSTRIAL	0,6	300 m <sup>2</sup> s	4.624	-	-	1849,4	12.021

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar relativas a: Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con la Ficha de Planeamiento del Sector.

En lo relativo a Áreas de Reparto se establecen una única Zona y Sector, por lo que se deduce que el aprovechamiento medio es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

### **SUELO NO URBANIZABLE.**

Se realiza una completa relación de áreas homogéneas que se corresponden con las categorías de suelo del documento de ordenación. Los tipos y categorías definidos son los siguientes:

Se han identificado los siguientes tipos:

*1º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE).*  
Dentro de esta categoría se incluyen carreteras, canales, dominio público hidráulico, vías pecuarias, etc.

*2º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico (SNUEP-P).*

Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos de las zonas de SNU-P Ecológico-Paisajístico (Complejo Ribereño “Río Guadalmez”), Valores Agrícolas y ecológicos (la Dehesa), recursos culturales, patrimonio arqueológico, arquitectónico e ingenieril, y patrimonio natural.(Ermita de la Virgen de las Veredas).

*3º. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-CN).*

En las fichas de patrimonio de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrecampo se establecen los siguientes Espacios Rurales de Interés:

- Entorno de la Ermita de Vereda.
- Zona de Aparición de la Virgen.

- Sistemas Generales Territoriales en Suelo No Urbanizable de aquellos elementos de infraestructura técnica territorial y áreas específicas de equipamientos dotacionales y áreas libres que conforman el modelo de planificación urbanística territorial y su estructura orgánica.

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>USO</b>
CEMENTERIO	SOCIAL

Y respecto a los TIPOS DE USOS Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN Y DE EDIFICACIÓN, se regula el régimen de parcelaciones, divisiones y segregaciones, la indivisibilidad de fincas y parcelas, el concepto de núcleo de población, las normas relativas a la edificación, las normas relativas a las infraestructuras, a la protección del suelo, la situación de Fuera de Ordenación Especial, etc... . Los usos en suelo no urbanizable podrán ser: permitidos, autorizables o prohibidos.

Las edificaciones en suelo no urbanizable se clasifican en nueve tipos que 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 Industrial.
- 6) Instalación extractiva
- 7) Equipamientos y Servicios.
- 8) Vivienda familiar.
- 9) Vertederos y análogos.

## 2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento general han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente, la urbanización de sectores en el suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Tabla 6: Desarrollo y ejecución en suelo urbano

Unidad Ejecución	Sup. m <sup>2</sup>	Suelo Edif. m <sup>2</sup>	Tipo	Instrum. Planeam.	Fase ejecución
UE-1	22.000	19.000	Resid.	PERI-PU	Sin desarrollar
UE-2	3.470	3.163	Resid.	ED-PU	En desarrollo*

\*Estudio de Detalle aprobado inicialmente por acuerdo de 1 de julio de 2010 del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo publicado en BOP Córdoba de 3 de agosto de 2010 y aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo con fecha de 28 de octubre de 2010, publicado en el BOP Córdoba nº 230 de 7 de diciembre de 2010.

Tabla 7: Desarrollo y ejecución en suelo urbanizable

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Uso Global	Edif. bruta	Parcela Mínima	Instr. Planeam.	Fase ejecución
PPI- 1	46.235	Industrial	0,6	300 m <sup>2</sup> s	PA	Ejecutado

Órgano que aprueba: Ayuntamiento.

Fecha de Publicación en el boletín de la aprobación definitiva: BOP 09-04-2002

PP: Plan Parcial; PA: Planeamiento Aprobado;

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra aún en fase de desarrollo y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, de las 2 unidades de ejecución delimitadas, la denominada UE-1 no ha iniciado su desarrollo, y la otra Unidad de Ejecución, la UE 2 ha iniciado su desarrollo presentado el correspondiente Estudio de Detalle fijado en la ficha como instrumento de desarrollo, contando con la aprobación inicial a través del acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo de fecha 1 de julio de 2010 publicado en el BOP Córdoba de 3 de agosto de 2010. El Estudio de Detalle cuenta a su vez con la aprobación definitiva por acuerdo plenario de fecha de 28 de octubre de 2010 del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 230 de 7 de diciembre de 2010.

En suelo urbanizable se presenta un alto grado de desarrollo, con la aprobación del planeamiento al 100 % del sector de uso global industrial, encontrándose plenamente ejecutada la urbanización en el Sector PPI 1 y recepcionadas las obras, se adjunta certificado emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo que así lo acredita.

### 2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de Torrecampo han sobrevenido las siguientes Resoluciones Sectoriales:

Consejería de Medio Ambiente:

Resolución	fecha	BOJA
De la Secretaría General Técnica, Tramo I, que discurre en torno al cruce con el trazado actual de la carretera A-437, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cordel de Villanueva, el en el término municipal de Torrecampo	14/10/04	Nº216 05/11/2004
De la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria denominada Colada de Torrecampo a Cerro Blanco, tramo I, que es cruzado por la carretera A-437, en el término municipal de Torrecampo.	12/11/04	Nº238 07/12/2004
De la Secretaría General técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cordel de Villanueva, tramo I, en el término municipal de Torrecampo (Córdoba) que discurre en torno al cruce con el trazado actual de la carretera A-437	14/10/04	Nº1 03/01/2005



De la Secretaría General Técnica , por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Colada del Camino Real de Andalucía a la Mancha" en el tramo actualmente ocupado por la carretera A-437 en el término municipal de Torrecampo	30/06/06	Nº152 7/08/2006
De la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada Real de La Mesta" tramo desde el límite del término con Ciudad Real hasta el límite de término de El Guijo en el término municipal de Torrecampo	27/01/09	Nº34 19/02/2009
De la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada Real de La Mesta" tramo desde el límite del término de El Guijo hasta el Arroyo de Sta. María, en el término municipal de Torrecampo	26/01/09	Nº36 23/02/2009

Consejería de Cultura

Según la Disposición Adicional IV de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía los bienes de interés cultural han de tener un entorno de protección de 50 metros en suelo urbano y de 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable. En el caso de Torrecampo afecta a los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y a los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, entendiéndose en dicha categoría todo tipo de fortificaciones, independientemente de su cronología y/o de su estado de conservación. Dichos monumentos son el Castillo de Almogávar, la Muralla Urbana y la Cruz de la Aparición para los que hay que recoger un entorno de protección de 200 metros al encontrarse en suelo no urbano.

**Denominación del Bien:** Castillo de Almogávar y Muralla Urbana  
**Régimen de Protección:** BIC  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Disposición** Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio (Decreto 571/1963)

**Denominación del Bien:** Cruz de Nuestra Señora de Gracia  
**Régimen de Protección:** BIC  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Disposición** Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio (Decreto 571/1963)

<b>Denominación del Bien:</b>	Cruz de la Aparición	
<b>Régimen de Protección:</b>	BIC	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Disposición</b>	Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio (Decreto 571/1963)	
<b>Denominación del Bien:</b>	Escudo en Casa del Casino	
<b>Régimen de Protección:</b>	BIC	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Fecha de disposición</b>	Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio (Decreto 571/1963)	
<b>Denominación del Bien:</b>	Escudos (2) en la Posada del Moro	
<b>Régimen de Protección:</b>	BIC	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Fecha de disposición</b>	Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio (Decreto 571/1963)	
<b>Denominación del Bien:</b>	Cañada del Trillo	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	Cercado de las Norias	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación general	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	Haza de las Ánimas I	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03

<b>Denominación del Bien:</b>	Haza de las Ánimas II	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrita	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	La Torre	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	Las Coronadas	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	Huerta de los Álamos	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	La Cruz Chiquita	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación general	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	La Nava	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03
<b>Denominación del Bien:</b>	La Pelicarda	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrita	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03

<b>Denominación del Bien:</b>	Laguna del Ladrillar	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03

<b>Denominación del Bien:</b>	Las Valquemadas	
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General	
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito	
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble	
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004	
<b>Fecha de disposición</b>		11/12/03

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Torrecampo:

#### 3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del Municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento General vigente, de acuerdo con lo dispuesto en Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y según los criterios recogidos en el artículo 4 Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A los efectos previstos en artículo 3.2. a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en artículo 45.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. Se aporta certificado emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo acreditando tales efectos.

En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el planeamiento vigente , no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.



- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o sectores delimitados en el planeamiento vigente que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son: PPI 1 de Uso Global Industrial.
  
- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado. Asimismo se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de ejecución no desarrolladas, UE-1 y UE-2, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

La UE-1 se encuentra sin desarrollar, mientras que la UE- 2 está en desarrollo y ha presentado su correspondiente instrumento de desarrollo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 1 de julio de 2010 del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo publicado en el BOP Córdoba de 3 de agosto de 2010 y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de octubre de 2010 por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 230 de 7 de diciembre de 2010.

La Unidad de Ejecución 1 se trata de un vacío urbano, que tiene que ser desarrollado a través del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y no cuenta con ordenación pormenorizada.

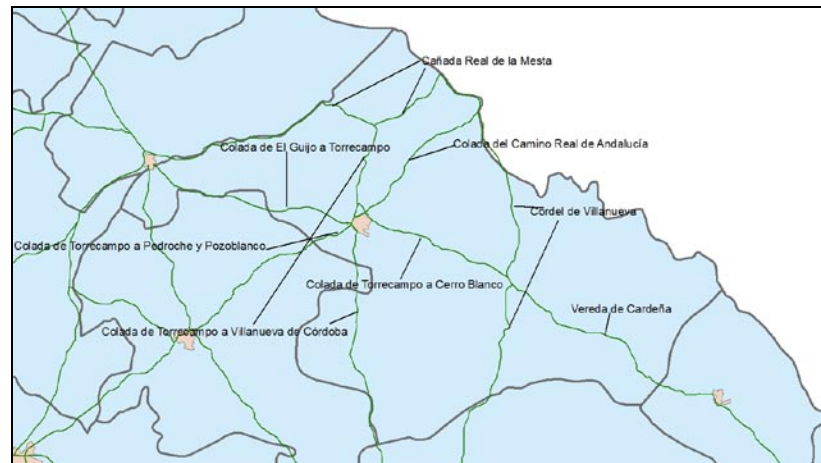
La Unidad de Ejecución 2, sí cuenta con ordenación pormenorizada. El Estudio de Detalle de la UE-2 fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 1 de julio de 2010 por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo y se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de octubre de 2010 por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo.(BOP Córdoba nº 230). No obstante la existencia de la citada ordenación pormenorizada es posterior al inicio del trámite de adaptación parcial, 14 de enero de 2010, lo que ha de tenerse en cuenta en orden a la imposibilidad de aplicar la exención del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas.

Conforme a lo regulado en artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento vigente en función de su escasa dimensión no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

- c) No existen otros suelos urbanizables ordenados, suelos urbanizables sectorizados o suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable no programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a estas categorías de suelo en el marco de la presente adaptación parcial.
  
- d) Respecto al Suelo No Urbanizable teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, así mismo, las características ya definidas en la LOUA para las actuaciones de interés público. En este sentido, los suelos clasificados en el Plano Estructura Orgánica del Territorio de las NNSS vigentes, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

1) *Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general:*

- **Vías Pecuarias(SNUEP-LE):** siendo la normativa aplicable al respecto la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL	LONGITUD	CLASIFICACIÓN	COD.VÍA	FECHA DE CLASIFICACIÓN
Cañada Real de la Mesta	75,22 m.	11500	Cañada Real	14062001	25/02/1958
Colada del Camino Real de Andalucía a la Mancha	16 m.	7000	Colada	14062007	25/02/1958
Colada del Guijo a Torrecampo	8 m.	9000	Colada	14062009	25/02/1958
Cordel de Villanueva	37,61 m.	16000	Cordel	14062002	25/02/1958
Colada de Torrecampo a Pedroche y Pozoblanco.	10 m.	1800	Colada	14062005	25/02/1958
Colada de Torrecampo a Cerro Blanco	10 m.	7500	Colada	14062008	25/02/1958
Colada de Torrecampo a Villanueva de Córdoba	12 m.	13500	Colada	14062006	25/02/1958
Vereda de Cardena	20,89 m.	8500	Vereda	14062003	25/02/1958

- **BIC o catalogación General en Suelo No urbanizable.** Normativa aplicable: Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español; Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Decreto de 22 de abril de 1949 sobre la protección de los castillos españoles y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Se establece la siguiente diferenciación:

- a) SNUEP-LE. BIC: Sólo se recogerán dentro de esta categoría los que hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural por la Legislación de Patrimonio Histórico. En concreto:

-Castillo Almogávar y Muralla Urbana. Bien de Interés Cultural conforme a la disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985 del

patrimonio Histórico Español. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluza según la Disposición Adicional 3ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

-Cruz de la Aparición, en la Ermita de Nuestra Señora de Veredas. Bien de Interés Cultural según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de patrimonio Histórico Español, que recoge la protección establecida en el Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Inscrita en el catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz según la disposición Adicional 3ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- b) SNUEP-P Catalogación General. Los elementos catalogados en el Planeamiento General vigente, quedan recogidos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico.

<b>Denominación del Bien:</b>	Cañada de Trillo
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004
<b>Fecha de disposición</b>	11/12/2003

<b>Denominación del Bien:</b>	Cercado de las Norias
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004
<b>Fecha de disposición</b>	11/12/2003

<b>Denominación del Bien:</b>	Haza de las Ánimas I
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004
<b>Fecha de disposición</b>	11/12/2003

<b>Denominación del Bien:</b>	Haza de las Ánimas II
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004
<b>Fecha de disposición</b>	11/12/2003

<b>Denominación del Bien:</b>	Huerta de los Álamos
<b>Régimen de Protección:</b>	Catalogación General
<b>Estado Administrativo:</b>	Inscrito
<b>Tipo de patrimonio:</b>	Inmueble
<b>Boletín oficial:</b>	BOJA 14/01/2004
<b>Fecha de disposición</b>	11/12/2003

**Denominación del Bien:** La Nava  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** La Pelicarda  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** La Torre  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** Laguna del Ladrillar  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** Las Coronadas  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** Las Valquemadas  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** Inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004  
**Fecha de disposición:** 11/12/03

**Denominación del Bien:** La Cruz Chiquita  
**Régimen de Protección:** Catalogación General  
**Estado Administrativo:** Inscrito  
**Tipo de patrimonio:** inmueble  
**Boletín oficial:** BOJA 14/01/2004

Indicar que en el Plano de Ordenación Estructural Ámbitos de protección en Suelo No Urbanizable se especifica la localización de los mencionados bienes. La determinación de su localización se ha realizado de conformidad con los datos Georeferenciados facilitados por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, habiéndose incluido un Bien de Catalogación General que se encuentra entre los términos municipales de Pedroche y Torrecampo denominado El Morteruelo.

- Dominio Público Hidráulico. Serán reguladas por las determinaciones de la legislación sectorial vigente, en concreto por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; la Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía; por la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; por el Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D 849/1986, de 11 de abril; por la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional; por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Aguas.

- Infraestructuras de Comunicaciones: siendo la legislación aplicable al respecto la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y el Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras.

Carreteras autonómicas: A-3200 A-435

Carreteras provinciales: CO-6102, CO-7102, CO-7103 y CO-8100

En cuanto a la planimetría de Ordenación, en el Plano sobre Clasificación y Categorías en SNU se ha observado que la representación de ambas carreteras es en parte errónea, ya que la A-435, que corresponde a todo el trazado dentro del término municipal, se ha identificado con la antigua denominación de la CP-9029 en el tramo Torrecampo-Pedroche, mientras que la A-3200 aparece identificada con la antigua CO-9030 en el tramo entre Torrecampo y Conquista, por lo que se considera conveniente proceder a su corrección.

## 2) *Categoría de Especial protección por planificación Territorial o Urbanística.*

SNUEP-P. Ecológico Paisajístico. Complejo Ribereño “Río Guadalmez”: 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 a 100m, 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 algunos de los tramos que aún conservan el bosque en galería primitivo que antiguamente poblaba estas riberas.

SNUEP-P. Dehesa: 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. Comprenden los terrenos que en el Plano de Ordenación del Planeamiento General vigente denominado Estructura General y Orgánica del Territorio aparecen señalados con esta caracterización, y que se corresponden con las grandes masas de dehesa 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.

SNUEP-P. Cultural “Ermita Virgen de las Veredas”: 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 denominado: Estructura General y Orgánica del territorio.

- 3) *Categoría de Carácter natural o rural.* Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales de carácter agrícola, forestal, etc., de conformidad con el Art. 46.1 f) de la LOUA. En esta categoría de suelo se incluyen los suelos clasificados por las NNSS vigentes como Suelo No Urbanizable genérico.
  - 4) *Categoría de Hábitat rural diseminado.* Conforme con a lo regulado en el art. 46 1 g) de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria , cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría de suelo no urbanizable. Todo ello en base en la información y justificación de los contenidos de las NNSS vigentes.
- e) No se contiene, en la memoria informativa del PGOU vigente, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

La delimitación de dichos terrenos, por lo que respecta al ámbito del término municipal de Torrecampo, aparece recogido en el Plano de Ordenación 1 denominado: Clasificación y Categorías del Suelo No urbanizable.

### **3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.**

Conforme a lo dispuesto en artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a las áreas que cuenten con la ordenación detallada definida en el planeamiento general vigente ni a las que cuenten con el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2.007.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que de las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial sólo la UE 2 podría cumplimentar los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, al contar con ordenación pormenorizada. No obstante en tanto el inicio del trámite de la Adaptación Parcial es anterior a la aprobación inicial del

instrumento de desarrollo de la UE-2, tal unidad de ejecución se ve obligada a realizar la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas.

Según se constata en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias de Torrecampo, que regula las condiciones de ordenación de la Unidad de Ejecución 1, no se determina, en la misma, el valor del parámetro de la edificabilidad global, para el ámbito. Por su parte el Título III, capítulo II de las citadas Normas, artículo 125 en adelante, que define una serie de parámetros para determinarlo, consideramos que no son suficientes para obtener dicho valor.

Tal y como se describe en el art. 10.2ª)B) de la LOUA, son los Planes Generales de ordenación Urbanística los instrumentos encargados de establecer entre otras determinaciones, los usos, densidades y edificabilidades globales en cada área de reforma interior de suelo urbano no consolidado.

Por lo tanto y de acuerdo con lo descrito no será posible determinar, por este documento de adaptación, el valor de la edificabilidad de la Unidad de Ejecución 1, por no ser este un parámetro definido en el planeamiento vigente, y no ser, la adaptación, el procedimiento competente para hacerlo.

No obstante suponiendo una superficie media de 110 m<sup>2</sup> para vivienda protegida y 140 m<sup>2</sup> para vivienda libre se obtiene un número de viviendas de 78 y 142 respectivamente, lo que supone aproximadamente un total de 220 viviendas y una densidad máxima de 100 viviendas/Ha (Art. 17.5 de la LOUA), para mantener necesariamente el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, en virtud del artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

En cuanto a la UE-2 la ficha urbanística del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo de 28 de octubre de 2010 publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 230 de 7 de diciembre de 2010, establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie: 3470m<sup>2</sup>s.  
Edificabilidad bruta m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: 1,25316426.  
Densidad viviendas/Ha: 66

Con objeto de garantizar lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la LOUA (Redacción modificada por el Artículo 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo),

“En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.”

Edificabilidad Bruta m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: 4348,48  
30% de Edificabilidad destinada a VPP: 1304,5 m<sup>2</sup>t  
Para Renta Libre: 3044 m<sup>2</sup>t

Suponiendo una media de edificabilidad por vivienda para VPP de 110 m<sup>2</sup>t y una media de edificabilidad por vivienda de renta libre de 150 m<sup>2</sup>t se obtienen 12 viviendas de VPO y 20 viviendas de renta libre. Esto supone aproximadamente un total de 32 viviendas y una densidad máxima de 92 viviendas/Ha, que corrige esta última la densidad actual de 66 viv./Ha para mantener necesariamente el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, en virtud del artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

Por tanto, la ficha urbanística de la UE-2 quedaría del siguiente modo:

Superficie Bruta: 3470m<sup>2</sup>s.  
Uso Global: Residencial.  
Edificabilidad Bruta: 1,25316426  
Densidad de Viviendas/Ha: 92 (54)  
Reserva mínima para VPO: 30%

Unidad de Ejecución	Superficie m <sup>2</sup>	Sup. M <sup>2</sup> Suelo Edificable	Nº Máximo de Viviendas	Nº Estimado de VPO
UE-1	22000	19000	220	72
UE-2	3470		32	12

### 3.2.1. Coeficiente de ponderación de usos y tipologías.

Para el cálculo del coeficiente, se utilizará el valor de repercusión de suelo para cada uso y tipología, el cual se calcula por el método del valor residual, a partir del valor de venta de la edificación, que es para cada uso y tipología el siguiente:

\*Vivienda unifamiliar adosada: 1.075 €/m<sup>2</sup>construido

El valor de repercusión de suelo depende de los siguientes parámetros:

Valor de la construcción, según precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y en un 19 % en concepto de Beneficio Industrial, es decir:

- Vivienda Unifamiliar Adosada: 545,11 €/m<sup>2</sup>c

Coste de la promoción, supuesto en un 25 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

Beneficio del promotor, supuesto en un 25 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción más los costes de promoción.

Es decir, el valor de repercusión del suelo se calcula mediante la siguiente expresión:

$V \text{ repercusión suelo} = \text{Valor venta} / 1,25 / 1,25 - \text{Costes de construcción}$

Se obtiene así el valor de repercusión de suelo para este uso y tipología.  
Valor de repercusión máximo de 142.89 €/m<sup>2</sup> techo.

\*Mientras el valor de repercusión de suelo para la vivienda protegida viene limitado por ley en el 15% del valor máximo de venta.

Precio máximo de venta 1.212 €/m<sup>2</sup> útil, equivalente a 946 €/m<sup>2</sup> construido, Valor de repercusión máximo de 141,90 €/m<sup>2</sup> techo.

Los coeficientes de ponderación se obtienen dividiendo los valores de repercusión de suelo de cada tipología entre el valor de repercusión de suelo de la tipología característica, en nuestro caso la vivienda unifamiliar adosada de renta libre.



TIPOLOGIA	PRECIO €/m <sup>2</sup>	Sin BENEFICIO PROMOTOR	Sin COSTES PROMOCION	COSTE CONSTRUCCION	VALOR SUELO €/m <sup>2</sup> t	COEF. PONDERACION
VIV. UNIF. ADOSADA	107 5	860	688	545,12	142,89	1
VIV. PROTEGIDA	946				141,90	0,993

Por lo tanto y en vista de los resultados, se considera que para un municipio de las características de Torrecampo, el Coeficiente de Ponderación de Usos y tipologías debe ser 1, al no existir diferencias sustanciales de valoración entre la renta libre y la vivienda de protección pública.

### 3.3 Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos. En dicho sistema se identifican, como pertenecientes a la ordenación estructural los siguientes:

En suelo urbano:

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
PARQUE CALLE GUIJO	10309,57
PARQUE CALLE POZOBLANCO	2560,67
ESPACIO LIBRE JUNTO CAMPO DE FÚTBOL	504,17
<b>TOTAL</b>	<b>13374,41</b>

De acuerdo con el censo del año 2.009, la población de Torrecampo es de 1300 habitantes. Por otra parte, las unidades de ejecución sin ejecutar clasificadas como suelo urbano no consolidado suman una superficie de 2.54 ha. Las NN.SS. no determinan una densidad máxima de viviendas, sino que fijan una superficie de suelo neto residencial a la que se aplican las ordenanzas de zona correspondiente. Todos los suelos urbanos no consolidados se encuentran dentro de la zona Z1 "Casco Urbano" donde la densidad de viviendas global es de 66 viv./Ha en la Unidad de ejecución 2 (según Estudio de Detalle aprobado), no obstante el presente documento realiza una modificación de la misma estableciéndose una densidad de viviendas global de 92 viv./Ha., y de 100 Viv./Ha en la UE-1 según la presente AdP.

En virtud de la información aportada por el Instituto de Estadística de Andalucía, el número de parcelas edificadas en el casco urbano es de 1057. La Superficie total de la zona de Casco Urbano es de 49 Ha.

Suelo	Zona	Uso	Techo m <sup>2</sup>	Superficie Ha.	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº de viviendas	Densidad Nºviv/Ha
SUC	Casco urbano	Residencial	348450	46,46	0,75	1057	22,75
SUC	Zona Industrial	Industrial	27.720	4,62	0,60	-	
SUNC	Casco urbano	Residencial UE 1	-----*	2,2	-----*	220* <sup>1</sup>	100,00* <sup>1</sup>
SUNC	Casco urbano	Residencial UE 2	3.530,74	0,347	1,3	32	92
total				53,63		1309	24,24

\*No es posible determinar estos datos conforme a los parámetros establecidos en el Título III, Capítulo II de las Normas Subsidiarias de Torrecampo.

\*<sup>1</sup> Datos obtenidos conforme a lo establecido en el artículo 17.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En resumen, el número de viviendas previsto en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, asciende a la cantidad de 252 viviendas incorporando tal cantidad una estimación de densidad en función de la densidad del casco urbano y del parámetro de densidad máxima de la LOUA para áreas de reforma interior. Teniendo en consideración la imposibilidad de determinarlo de manera cierta con los parámetros existentes en el Planeamiento general vigente. De ello resulta una estimación de una población de 605 habitantes al multiplicarlo por 2,4, índice de población por vivienda de acuerdo con la Orden de 29 de Septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 1,33 Ha comporta un estándar de 6,98 m<sup>2</sup>s por habitante, teniendo en cuenta que la población total previsible es de 1905 habitantes.

- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. En dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

EQUIPAMIENTO	USO	DIRECCIÓN
CONSULTORIO	SOCIAL	C/REINA
AYUNTAMIENTO	SOCIAL	PLAZA DE JESÚS Nº 19
PÓSITO.SALA DE EXPOSICIONES	SOCIAL	CALLE A PLAZA DE JESÚS
MERCADO	SOCIAL	CALLE POSTIGOS
HOGAR DEL PENSIONISTA "SAN JUAN"	SOCIAL	PARQUE C/POZOBLANCO
RESIDENCIA MUNICIPAL DE MAYORES DE TORRECAMPO	SOCIAL	C/ DEL EJIDO
CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	SOCIAL	C/NTRA. SRA DE LAS VEREDAS

RECINTO FERIAL	SOCIAL	C/DEL EJIDO
C.E.I.P. NTRA. SRA DE LAS VEREDAS	EDUCATIVO	C/NTRA. SRA DE LAS VEREDAS
CAMPO DE FÚTBOL. PISCINA	DEPORTIVO	C/NTRA. SRA DE LAS VEREDAS
INSTALACIONES DEPORTIVAS	DEPORTIVO	C/NTRA. SRA DE LAS VEREDAS
BIBLIOTECA MUNICIPAL/CASA DE LA CULTURA	CULTURAL	C/POSTIGOS

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

### 3.4 Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

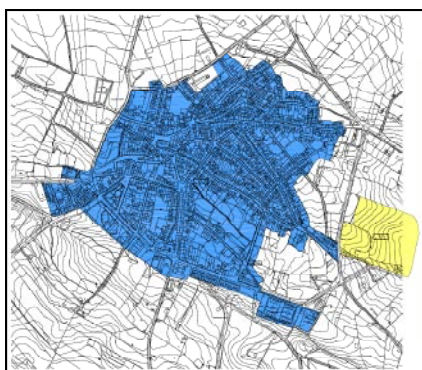
Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado un cálculo en la zona del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Segundo de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal.
- Las zonas del suelo urbano no consolidado se integran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriben, en la zona de Casco urbano al tratarse de un Área de reforma Interior la UE1 y una consolidación de borde urbano el caso de la UE 2.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano consolidado:

Tabla 10: Zonas en suelo urbano

ZONAS EN SUELO URBANO	Superficie m <sup>2</sup> s	Techo estimado m <sup>2</sup> t	Viviendas estimadas	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD Global Viv./ha
Zona 1- Casco Urbano Residencial	490000	380580	1301	Residencial	0.77	26.55
Zona 2- Casco Urbano Industrial	46.235	27.741	-	Industrial	0.6	-



Zonas del Caco Urbano.

Para la estimación del techo en las distintas zonas se ha calculado la superficie del suelo lucrativo incluida en cada zona, aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo, estimada en función de la tipología edificatoria y la densidad de viviendas predominante en la zona de casco tradicional, al no ser posible determinar la edificabilidad global con el Planeamiento General vigente.

No obstante lo anterior, a partir de la realidad existente en la UE-1 y en la UE-2 se reservará el 30 % de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas.

### 3.5 Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

Con respecto al Suelo Urbano No Consolidado, las áreas de reparto coincidirán con las Unidades de Ejecución y para el cálculo del aprovechamiento medio, les será de aplicación las determinaciones establecidas en el Título III Capítulo IV del Planeamiento General vigente.

Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

### 3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural, los incluidos en las normas de protección de las NNSS con identificación del nivel de protección denominado INTEGRAL y ESTRUCTURAL (siempre este último que afecte a todo el edificio), así como los Espacios urbanos de Interés y los espacios rurales de interés recogidos en las Normas y en los Planos de Ordenación correspondientes.

Se encuentran catalogados según las NNSS vigentes:

<b>Denominación del Bien:</b>	Ermita de Jesús Nazareno
<b>Situación:</b>	Plaza de Jesús N°9
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Iglesia de San Sebastián
<b>Situación:</b>	Plaza de la Iglesia s/n
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Museo Privado
<b>Situación:</b>	Calle Mudo N° 1 y 3
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Casino
<b>Situación:</b>	Calle San Antonio N°8
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Ermita de Gracia
<b>Situación:</b>	Ermita de Gracia
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	

<b>Denominación del Bien:</b>	Calle Real 25
<b>Situación:</b>	Calle Real 25 Categoría A Patrimonio con Protección
<b>Régimen de Protección:</b>	Estructural
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Calle Real 1
<b>Situación:</b>	Calle Real 1 Categoría A Patrimonio con Protección
<b>Régimen de Protección:</b>	Estructural
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	PÓSITO
<b>Situación:</b>	Calle Real 26
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble
<hr/>	
<b>Denominación del Bien:</b>	Ermita de la Virgen de las Veredas
<b>Situación:</b>	Ermita de las Veredas
<b>Régimen de Protección:</b>	Categoría A Patrimonio con Protección Integral
<b>Tipo de Patrimonio:</b>	Inmueble

#### **ESPACIO URBANO DE INTERÉS**

**Situación:** PLAZA DE LA IGLESIA

---

#### **ESPACIO URBANO DE INTERÉS**

**Situación:** PLAZA REINA SOFIA

---

#### **ESPACIO URBANO DE INTERÉS**

**Situación:** ENTORNO DE LA ERMITA DE GRACIA

---

#### **ESPACIO RURAL DE INTERÉS**

**Situación:** ENTORNO DE LA ERMITA DE LA VIRGEN  
DE LAS VEREDAS

**Edificación Protegida:** El Conjunto del Entorno

---

#### **ESPACIO RURAL DE INTERÉS**

**Situación:** ZONA DE LA APARICIÓN DE LA VIRGEN

**Edificación Protegida:** El Árbol de la Aparición

---

Así mismo han sido objeto de catalogación posterior los bienes enumerados en el apartado 2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Igualmente en apartados anteriores se han enumerado las vías pecuarias, considerándose en el presente documento como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica.

### 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. El Planeamiento General vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Torrecampo, aprobadas definitivamente con suspensiones el 30 de Octubre de 2001.

Respecto a dicha programación cabe considerar que solo para las actuaciones expropiatorias, y para las unidades de ejecución no ejecutadas cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido realizadas. No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (PGOU) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal. En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo previsto en el planeamiento vigente: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- A los efectos del artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 se establecen los siguientes plazos:
  - UE 1: (1) año a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento (Aprobación Definitiva de la adaptación parcial) para la presentación del plan especial de reforma interior, y 2 años desde la aprobación definitiva del plan especial de reforma interior para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.
  - UE-2: 2 años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

En relación a las previsiones generales de gestión el Anexo I de las Normas Urbanísticas establece la ficha urbanística de la UE-1, en ella se determina para tal unidad de ejecución el sistema de compensación. Para la UE-2 la ficha urbanística determina el sistema de gestión por compensación y así lo refleja el instrumento de planeamiento que lo desarrolla, Estudio de Detalle aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 1 de julio de 2010 del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo publicado en el BOP Córdoba de 3 de agosto de 2010 y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de octubre de 2010 del Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo, Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 230 de 7 de diciembre de 2010. Con las modificaciones sufridas al respecto por el presente documento en relación al aumento de la densidad en los términos previstos en el artículo 3.2.b) de Decreto 11/2008, de 22 de enero.

#### 4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

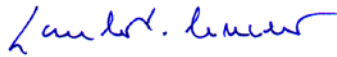
- a) **Memoria General:** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses público afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
  
- b) **Anexo a las normas urbanísticas** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
  
- c) **Planimetría integrada**, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
  1. **Planos de Información:**  
Constituidos por la Planimetría de las NNSS de Torrecampo. (Planeamiento General Vigente).
    - Pl.1.- Plano de Estructura orgánica del Territorio.
    - Pl.2.- Plano de Clasificación del Suelo.
    - Pl.3.- Planeamiento de desarrollo.
    - Pl.4.- Plano de Calificación y Zonificación.
    - Pl.5.- Alineaciones, Alturas y Patrimonio.
  
  2. **Planos de Ordenación.**
    - PIO.1.- Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.
    - PIO.2.- Clasificación y Categorías del Suelo Urbano.
    - PIO.3.- Sistemas Generales.
    - PIO.4.- Usos del Suelo. Densidades y Edificabilidades Globales.
    - PIO.5.- Ámbitos de Protección . Casco Urbano.
    - PIO.6.- Ámbitos de Protección en Suelo No Urbanizable.
  
- d) **Copia del PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE APROBADO POR EL CORRESPONDIENTE ORGANISMO (CPU) DEBIDAMENTE DILIGENCIADO POR EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TORRECAMPO.**
  
- e) **CERTIFICADOS QUE DEBE ADJUNTAR EL AYUNTAMIENTO:**
  - Certificado de Solicitud de Informes Sectoriales.
  - Certificado del Planeamiento General Vigente.



- Certificado sobre el estado de ejecución y desarrollo del Planeamiento General vigente.
- Certificado Solicitando la Valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Rute en Febrero de 2011

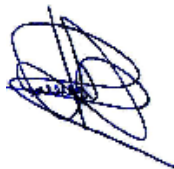
Equipo redactor ARREBOLA Y PEREA S.L.:



LAMBERTO BURRUECO LEAL



FCO. DE BORJA ARREBOLA LÓPEZ



CARMEN PEREA ROMERO



ANTONIO PEREA ROMERO



JESÚS CUADRA LOPERA