

Boletín Oficial

de la Provincia de Córdoba



Diputación
de Córdoba

Núm. 25 • Jueves, 20 de febrero de 2003

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO
CONCERTADO 14/2

TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual	79,73 euros
Suscripción semestral	44,80 euros
Suscripción trimestral	24,92 euros
Suscripción mensual	9,97 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUELTOS:	
Número del año actual	0,54 euros
Número de años anteriores	1,10 euros
EDICTOS DE PAGO: Cada línea o fracción: 1,03 euros	
EDICTOS DE PREVIO PAGO: Se valorarán a razón de 0,14 euros por palabra.	

Edita: **DIPUTACIÓN PROVINCIAL**

Administración y Talleres: **Imprenta Provincial**
Avenida del Mediterráneo, s/n. (Parque Figueroa)
Teléfono 957 211 326 - Fax 957 211 328
Distrito Postal 14011-Córdoba
e-mail bopcordoba@dipucordoba.es

ADVERTENCIAS:

- Los Alcaldes y Secretarios dispondrán de **un ejemplar del B.O.P. en el sitio público de costumbre y permanecerá hasta que reciban el siguiente.**
- **Toda clase de anuncios se enviarán directamente a la Diputación de Córdoba para que autorice su inserción.**

SUMARIO

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

Córdoba.— 798

ANUNCIOS OFICIALES

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Tesorería General de la Seguridad Social. Dirección Provincial. Administración Número 3. Lucena (Córdoba).— 798

Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Delegación Provincial. Córdoba.— 799

DELEGACIÓN DE HACIENDA

Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía. Secretaría Delegada. Córdoba.— 800

AYUNTAMIENTOS

Bujalance, Fuente-Tójar y Priego de Córdoba 801

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados.— Jaén y Montoro 830

ANUNCIOS DE SUBASTA

Diputación de Córdoba. Área de Cooperación con los Municipios y Medio Ambiente. Servicio Central de Cooperación.— 830

Ayuntamientos.— Lucena y Córdoba 831

Otros Anuncios. Patronato Municipal de Deportes de Córdoba.— 832

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

CÓRDOBA

Núm. 1.169

A los efectos previstos en el artículo 14 del Real Decreto 605/1999, de 16 de abril, de regulación complementaria de los procesos electorales, se relacionan los municipios de la Provincia agrupados por Partidos Judiciales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.6 de la Ley Orgánica del Régimen Electoral General, con indicación de la población oficialmente aprobada de cada uno de ellos y número de concejales que corresponde a cada municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 179 de la citada Ley, una vez aprobadas por Real Decreto 1431/2002, de 17 de diciembre, las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2002.

Partido Judicial	Municipio	Población a 1-1-2002	Número de concejales	
Aguilar de la Frontera	Aguilar de la Frontera	13.508	17	
	Monturque	1.966	9	
	Moriles	3.747	11	
	Puente Genil	27.720	21	
Baena	Baena	19.784	17	
	Luque	3.286	11	
	Valenzuela	1.408	9	
Cabra	Cabra	20.711	21	
	Doña Mencía	4.971	11	
	Nueva Carteya	5.590	13	
Córdoba	Zuheros	880	7	
	Adamuz	4.455	11	
	Bujalance	8.066	13	
	Cañete de la Torres	3.295	11	
	Cardeña	1.801	9	
	Carpio (El)	4.449	11	
	Castro del Río	8.064	13	
	Córdoba	314.805	29	
	Espejo	3.884	11	
	Montoro	9.488	13	
	Obejo	1.560	9	
	Pedro Abad	2.908	11	
	Villa del Río	7.265	13	
	Villafranca de Córdoba	3.707	11	
	Villaviciosa de Córdoba	3.774	11	
	Lucena	Benamejí	4.847	11
		Encinas Reales	2.373	11
Iznájar		4.854	11	
Lucena		37.669	21	
Palenciana		1.584	9	
Rute	10.045	17		
Montilla	Fernán Núñez	9.495	13	
	Montalbán de Córdoba	4.510	11	
	Montemayor	3.839	11	
	Montilla	23.235	21	
	Rambla (La)	7.362	13	
	San Sebastián de los Ballesteros	852	7	
	Santaella	5.927	13	
	Victoria (La)	1.748	9	
Peñarroya-Pueblonuevo	Belalcázar	3.712	11	
	Belmez	3.705	11	
	Blázquez (Los)	688	7	
	Espiel	2.418	11	
	Fuente La Lancha	413	7	
	Fuente Obejuna	5.743	13	
	Granjuela (La)	501	7	
	Hinojosa del Duque	7.797	13	
	Peñarroya-Pueblonuevo	12.559	17	
	Valsequillo	440	7	
	Villaharta	650	7	
Villanueva del Rey	1.237	9		
Posadas	Almodóvar del Río	7.079	13	
	Carlota (La)	10.736	17	
	Fuente Palmera	9.897	13	
	Guadalcalzar	1.193	9	
	Homachuelos	4.687	11	
	Palma del Río	19.448	17	
	Posadas	7.015	13	

Pozoblanco

Alcaracejos	1.423	9
Añora	1.582	9
Conquista	497	7
Dos Torres	2.617	11
Guijo (El)	406	7
Pedroche	1.784	9
Pozoblanco	16.545	17
Santa Eufemia	1.101	9
Torrecampo	1.424	9
Villanueva de Córdoba	9.478	13
Villanueva del Duque	1.743	9
Villaralto	1.484	9
Viso (El)	2.955	11

Priego de Córdoba

Almedinilla	2.547	11
Carcabuey	2.827	11
Fuente-Tójar	810	7
Priego de Córdoba	22.558	21

Anexo

Entidades de ámbito territorial inferior al municipal, en las que procede la aplicación del artículo 199.2 de la Ley Orgánica del Régimen Electoral General.

Entidad Local Autónoma	Municipio al que pertenece	Tramo de población	Número de vocales
Algarrín	Adamuz	Mayor o igual a 250	2
Encinarejo de Córdoba	Córdoba	Mayor o igual a 250	4
Aldea de Fuente Carretero	Fuente Palmera	Mayor o igual a 250	4
Castil de Campos	Priego de Córdoba	Mayor o igual a 250	4

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14.6 del Real Decreto citado, las Coporaciones Locales interesadas, los partidos políticos y los particulares dispondrán de un plazo improrrogable de 7 días naturales, contados a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para presentar reclamaciones ante la Delegación Provincial del Instituto Nacional de Estadística.

Córdoba, 31 de enero de 2003.— El Subdelegado del Gobierno, José Antonio Mancheño Jiménez.

ANUNCIOS OFICIALES

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Dirección Provincial Administración Núm. 3 LUCENA (Córdoba) Núm. 1.048

Don Francisco Maldonado Zurera, Director de la Administración Número 3 (Lucena) de la Seguridad Social, hago saber:

Que por esta Administración de la Seguridad Social, se ha tramitado solicitud de baja en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social (R.E.A.S.S.), con la condición de trabajador por cuenta ajena, por la que se ha dictado resolución, de fecha 12 de noviembre de 2002, aceptando la misma al trabajador Messouk Abdelouahed, con número de afiliación 141033666221, con fecha de efectos 31/08/2002.

Resultando el interesado desconocido, en ignorado paradero o intentada la notificación de esta resolución sin que se hubiesen podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (B.O.E. del 27), se publica el presente anuncio a fin de que surtan efectos como notificación de la misma, la resolución que se ha dictado en base a los siguientes:

Hechos

Que Vd. indica como fecha de su baja en el R.E.A.S.S. la del día 24/10/2002, así como que la causa de dicha baja es la de permanecer de alta en el Régimen General de la Seguridad Social.

Que causó alta en el Régimen General de la Seguridad Social, con fecha 19/08/2002, simultaneando la aludida situación con el alta en el R.E.A.S.S., con la condición de trabajador por cuenta ajena.

Fundamentos de Derecho

El artículo 19 del Decreto 3.772/1972, de 23 de diciembre (B.O.E. de 19/02/1973), por el que se aprueba el Reglamento del Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, que establece que la Administración de la Seguridad Social podrá comprobar en todo momento la existencia de las circunstancias que motiven la baja de los trabajadores en el R.E.A.

Artículo 2.1 del citado Decreto 3.772/1972, que establece como requisito indispensable para estar incluido en el R.E.A. de la Seguridad Social "que de forma habitual y como medio fundamental de vida se realicen labores agrarias".

Artículo 39.1.2.º del Real Decreto 2.064/1995, de 22 de diciembre (B.O.E. número 22 de 25/01/96) por el que se aprueba el Reglamento General sobre cotización y liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, que establece que la obligación de cotizar en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social nacerá desde el día primero del mes natural en que se produzca la inscripción en el censo y se extinguirá al vencimiento del último día del mes natural en que se cause baja en dicho censo.

Contra la presente Resolución podrá interponer Reclamación Previa a la Vía Jurisdiccional ante esta Administración en el plazo de 30 días desde la notificación de la misma, si es expresa, o desde la fecha en que deba entenderse producido el silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, (B.O.E. de 11 de abril). Transcurrido el plazo de 45 días desde la interposición de dicha reclamación previa sin que recaiga resolución expresa, la misma podrá entenderse desestimada, según dispone el punto 4 del citado artículo, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial
CÓRDOBA
Núm. 997

Extracto de los Acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2002, que no son objeto de publicación específica.

Certificación, emitida en los términos previstos en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de los Acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2002, que no son objeto de publicación específica.

PRIMERO:

En el grupo de expedientes de Suelo no Urbanizable, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo único y demás disposiciones de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante LRSOU 1/1997 (artículo 16.3 del TRLS.92) y artículos 45.1 y 44.1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A) Autorizar el siguiente expediente con las valoraciones y consideraciones contenidas en la correspondiente resolución, por cuanto la edificación e instalación a que se refiere, resulta adecuada en general, respecto de las exigencias y criterios establecidos en la vigente legislación y normativa urbanística de aplicación, en cuanto a concurrencia de utilidad pública o interés social, necesidad de emplazamiento en el medio rural e imposibilidad de formación de núcleo de población en el lugar:

P-95/02.— Suelo no Urbanizable: Planta de fabricación de hormigón, en el término municipal de Montemayor, en margen derecha de la Carretera N-331, de Córdoba-Málaga, p.k. 34'150, paraje "Cerro Eugenio", promovido por Hormigones Fernán Núñez, Sociedad Limitada.

B) Denegar la autorización de los siguientes expedientes, por las inadecuaciones o deficiencias señaladas en la correspondiente resolución, respecto de las antedichas exigencias y criterios establecidos en la vigente legislación y normativa urbanística de aplicación.

P-77/02.— Suelo no Urbanizable: Nave para venta de productos agrícolas, en el término municipal de Monturque, en Paraje "Cid Toledo", Polígono 4, Parcela 47-A, promovido por don José Rivas León.

P-79/02.— Suelo no Urbanizable: Almacén de semillas y piensos,

en el término municipal de Fuente la Lancha, en calle Extrarradio, sin número, promovido por don Esteban Muñoz Chávez.

C) Autorizar el siguiente expediente, con las valoraciones y consideraciones contenidas en la correspondiente resolución, por cuanto la vivienda a la que se refiere, resulta adecuada en general, respecto de las exigencias y criterios establecidos en la vigente legislación y normativa urbanística de aplicación en cuanto al carácter familiar de la misma, imposibilidad de formación de núcleo de población en el lugar, tipología aislada de la construcción y adaptación al ambiente.

P-96/02.— Suelo no Urbanizable: Vivienda unifamiliar, en el término municipal de Cabra, en Paraje "Rafael Osuna", promovido por don Peter Hartmann y doña Lourdes Osuna Robles.

SEGUNDO:

En el grupo de expedientes de Planeamiento:

A) La toma de conocimiento, de la subsanación de deficiencias por el correspondiente Ayuntamiento, en los siguientes expedientes:

P-37/02.— Subsanación de Deficiencias de la Modificación de II Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en término municipal de Puente Genil, relativa al reajuste y reordenación de los ámbitos de los Sectores SUP.Residencial PPR-2 y PPR-4 y de los Sistemas Generales SG V-1 y V-4, promovido por Aljonz, Sociedad Anónima de Promociones, representada por don Enrique Villafranca Porras.

P-45/02.— Subsanación de Deficiencias de la Modificación de II Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en término municipal de Puente Genil, relativa al establecimiento de un nuevo Sistema General de Equipamiento Sanitario en Suelo no Urbanizable S-11, con reordenación de parte del SG. de Infraestructuras I-8 (Estacionamiento de vehículos de transporte) y del SG. Educativo E-9 (instalaciones de autoescuela municipal), promovido por el Ayuntamiento.

B) La emisión de informe, en los términos de las observaciones señaladas en el correspondiente Acuerdo, a los efectos del artículo 24.1 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, en su redacción dada por el Decreto 102/1999, de 27 de abril, ante los respectivos Ayuntamientos, en relación con los siguientes expedientes:

P-100/02.— Modificación (2.ª) del Plan Parcial, en el término municipal de Aguilar de la Frontera, de Sector SAU.Residencial PP-1, promovido por Dimara de Aguilar, Sociedad Limitada.

P-107/02.— Modificación Revisión de las Normas Subsidiarias, en el término municipal de Priego de Córdoba, relativa al reajuste del ámbito y ordenación de la Unidad de Ejecución UE-24, promovido por Cruz Galán, Sociedad Limitada.

C) La emisión de informe favorable, con las observaciones señaladas en los correspondientes Acuerdos, a los efectos del artículo 24.1 del decreto 77/1994, de 5 de abril, en su redacción dada por el Decreto 102/1999, de 27 de abril, ante los respectivos Ayuntamientos, en relación siguientes expedientes:

P-110/02.— Plan Parcial, en el término municipal de Lucena, del Sector de SUP.Residencial NS-1 "Las Navas del Selpillar", promovido por Gerecia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Lucena.

P-111/02.— Plan Especial de Reforma Interior, en el término municipal de Lucena, de las UE C-8.2 y UE C-9, promovido por Fuentecanal, Sociedad Limitada.

P-109/02.— Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en el término municipal de Castro del Río, relativa a la subdivisión de la Unidad de Ejecución UE-15, en 3 nuevas Unidades de Ejecución: UE-15A, UE-15B y UE-15C, promovido por el Ayuntamiento.

Contra los Acuerdos expresados en el apartado primero letras A, B y C, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, a través de esta Delegación Provincial, ante la Excma. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y sin perjuicio de que se pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que se estime procedente.

Córdoba, 18 de diciembre de 2002.— La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, María del Carmen Ruiz Navarro.— Visto bueno: El Delega-

do Provincial Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado.

DELEGACIÓN DE HACIENDA

CÓRDOBA TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCÍA

Secretaría Delegada

Núm. 788

A N U N C I O

En las reclamaciones económico administrativas números 14/03385/2002 y 14/3713/2002, por el concepto de Renta Personas Físicas, seguidas ante este Tribunal Regional a instancia de Chaves Díaz, Teodosia, se ha requerido para que aporte:

Documento que acredite la representación de Gardomi, S.L., y copia del escrito de interposición, presentado en la Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Córdoba-Oeste el 19 de agosto de 2002, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido de su reclamación, de no cumplimentar el requerimiento dentro de los 10 días siguientes al de recibo de la notificación.

No habiéndose podido notificar en el domicilio señalado por el interesado, se hace por medio de este anuncio de conformidad con lo establecido en el párrafo d) del artículo 83, en relación con el apartado 1.º del artículo 86 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 1 de marzo de 1996.

Córdoba, a 29 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 790

A N U N C I O

En la reclamación económico administrativa número 14/03692/2002, por el concepto de Procedimiento Recaudatorio, seguida ante este Tribunal Regional a instancia de Bustamante García Mauriño, Carmen de, se ha requerido para que aporte:

Documento que acredite la representación de Carlos y Carmen Bustamante García Mauriño, C.B., bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido de su reclamación, de no cumplimentar el requerimiento dentro de los 10 días siguientes al de recibo de la notificación.

No habiéndose podido notificar en el domicilio señalado por el interesado, se hace por medio de este anuncio de conformidad con lo establecido en el párrafo d) del artículo 83, en relación con el apartado 1.º del artículo 86 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 1 de marzo de 1996.

Córdoba, a 29 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 791

A N U N C I O

En la reclamación económico administrativa número 14/04015/2002, por el concepto de Procedimiento Recaudatorio, seguida ante este Tribunal Regional a instancia de López Ruiz, José Antonio, se ha requerido para que aclare sobre la interposición de la reclamación, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido de su reclamación, de no cumplimentar el requerimiento dentro de los 10 días siguientes al de recibo de la notificación.

No habiéndose podido notificar en el domicilio señalado por el interesado, se hace por medio de este anuncio de conformidad con lo establecido en el párrafo d) del artículo 83, en relación con el apartado 1.º del artículo 86 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 1 de marzo de 1996.

Córdoba, a 29 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 792

A N U N C I O

En las reclamaciones económico administrativas números 14/

04244/2002, 14/4245/2002, 14/4246/2002, 14/4247/2002, 14/4248/2002 y 14/4249/2002, por el concepto de Transmisiones y A.J.D., seguidas ante este Tribunal Regional a instancia de Conde Baena, Juan Lorenzo, se ha requerido para que aporte:

Documento que acredite la representación de Campus Catering, S.L., bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido de su reclamación, de no cumplimentar el requerimiento dentro de los 10 días siguientes al de recibo de la notificación.

No habiéndose podido notificar en el domicilio señalado por el interesado, se hace por medio de este anuncio de conformidad con lo establecido en el párrafo d) del artículo 83, en relación con el apartado 1.º del artículo 86 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 1 de marzo de 1996.

Córdoba, a 29 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 793

A N U N C I O

En la reclamación económico administrativa número 14/04238/2002, por el concepto de Renta Personas Físicas, seguida ante este Tribunal Regional a instancia de González Melgarejo, Marcelina, se ha requerido para que aporte:

Documento que acredite la representación de Da Vicne Sierra, S.L., bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido de su reclamación, de no cumplimentar el requerimiento dentro de los 10 días siguientes al de recibo de la notificación.

No habiéndose podido notificar en el domicilio señalado por el interesado, se hace por medio de este anuncio de conformidad con lo establecido en el párrafo d) del artículo 83, en relación con el apartado 1.º del artículo 86 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 1 de marzo de 1996.

Córdoba, a 29 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 894

A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 83 del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas de 1 de marzo de 1996, este Tribunal Regional ha acordado poner de manifiesto por término de quince días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, a Rafael Gutiérrez Gálvez, S.L., el expediente incoado a su instancia con el número 14/00899/2002 por concepto de Rentas Personas Físicas, a fin de que dentro del citado plazo formule el escrito de alegaciones, pudiendo acompañar los documentos que estime convenientes y proponer pruebas, según se establece en el artículo 94 del citado Reglamento.

No habiéndose podido notificar a dicho reclamante en el domicilio que oportunamente señaló, se hace por medio del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento.

Córdoba, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 967

A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 83 del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas de 1 de marzo de 1996, este Tribunal Regional ha acordado poner de manifiesto por término de quince días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, a F. Cabrera Cantador y A. Ranchal Pedraza el expediente incoado a su instancia con el número 14/01124/2002 por concepto de Rentas Personas Físicas, a fin de que dentro del citado plazo formule el escrito de alegaciones, pudiendo acompañar los documentos que estime convenientes y proponer pruebas, según se establece en el artículo 94 del citado Reglamento.

No habiéndose podido notificar a dicho reclamante en el domicilio que oportunamente señaló, se hace por medio del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento.

Córdoba, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 968

A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 83 del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas de 1 de marzo de 1996, este Tribunal Regional ha acordado poner de manifiesto por término de quince días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, a F. Cabrera Cantador y A. Ranchal Pedraza el expediente incoado a su instancia con el número 14/01125/2002 por concepto de Rentas Personas Físicas, a fin de que dentro del citado plazo formule el escrito de alegaciones, pudiendo acompañar los documentos que estime convenientes y proponer pruebas, según se establece en el artículo 94 del citado Reglamento.

No habiéndose podido notificar a dicho reclamante en el domicilio que oportunamente señaló, se hace por medio del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento.

Córdoba, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 969

A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 83 del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas de 1 de marzo de 1996, este Tribunal Regional ha acordado poner de manifiesto por término de quince días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, a F. Cabrera Cantador y A. Ranchal Pedraza el expediente incoado a su instancia con el número 14/01126/2002 por concepto de Rentas Personas Físicas, a fin de que dentro del citado plazo formule el escrito de alegaciones, pudiendo acompañar los documentos que estime convenientes y proponer pruebas, según se establece en el artículo 94 del citado Reglamento.

No habiéndose podido notificar a dicho reclamante en el domicilio que oportunamente señaló, se hace por medio del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento.

Córdoba, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

Secretaría Delegada

Núm. 970

A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 83 del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas de 1 de marzo de 1996, este Tribunal Regional ha acordado poner de manifiesto por término de quince días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, a Basislio Gago Hens el expediente incoado a su instancia con el número 14/01251/2002 por concepto de Transmisiones y A.J.D., a fin de que dentro del citado plazo formule el escrito de alegaciones, pudiendo acompañar los documentos que estime convenientes y proponer pruebas, según se establece en el artículo 94 del citado Reglamento.

No habiéndose podido notificar a dicho reclamante en el domicilio que oportunamente señaló, se hace por medio del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento.

Córdoba, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Delegada, Mercedes García Rivera.

AYUNTAMIENTOS

BUJALANCE

Núm. 775

A N U N C I O

Aprobada Definitivamente con suspensiones la **Revisión de las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bujalance**, por Resolución

de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de octubre de 2002, se procede de conformidad con lo establecido en el artº 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, en su relación dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a la **publicación del articulado de las Normas de Instrumento de Planeamiento General** de referencia cuyo texto es el que se transcribe a continuación:

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BUJALANCE

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1

OBJETO, NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL Y ALCANCE

Art. 1.- Objeto.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante: NNSS) tiene por objeto: la ordenación integral y la definición de los elementos básicos de la estructura general urbanística del territorio de su ámbito; la clasificación del suelo, estableciendo su régimen jurídico; y la disposición de normas para su desarrollo y ejecución.

Son consecuencia de la Revisión de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bujalance.

Art. 2.- Naturaleza y encuadre legislativo.

Estas NNSS tienen la naturaleza jurídica de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con el contenido y alcance atribuidos a las mismas por la legislación urbanística vigente.

Art. 3.- Ámbito territorial.

Las presentes NNSS serán de aplicación exclusiva en la totalidad del término municipal de Bujalance, en la provincia de Córdoba.

Art. 4.- Alcance.

1.- Las presentes NNSS son del tipo definido en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante: RPU).

Dentro del ámbito clasifican el suelo en las siguientes clases:

a) Suelo Urbano (SU): Delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un planeamiento de desarrollo.

b) Suelo No Urbanizable (SNU): En su caso, fijando normas de especial protección.

c) Suelo Apto para Urbanizar (SAU): Delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.

2.- En virtud de la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma Andaluza, como Ley 1/1997, de 18 de junio (en adelante: TRLS), en razón a la población del municipio, inferior a 25.000 habitantes, así como a su reducida capacidad de gestión: no serán obligatorias, en el suelo urbano no incluido en alguna Unidad de Ejecución, las normas contenidas en el TRLS relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación. Todo ello salvo que la Comunidad Autónoma Andaluza, por sí o a instancias del Ayuntamiento, disponga lo contrario.

Tampoco será aplicable la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal, acuerde su aplicación con carácter general.

CAPÍTULO 1.2

VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN

Art. 5.- Vigencia de las NNSS.

Las NNSS entrarán en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba y tendrán una vigencia indefinida hasta que sean revisadas o sustituidas por otras o por un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante: PGOU); ello sin perjuicio de que puedan ser modificadas con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 6.- Revisión de las NNSS.

1.- La alteración del contenido de las NNSS puede llevarse a cabo mediante su revisión o por la modificación de alguno de los elementos que la constituyen.

2.- Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de ca-

rácter demográfico o económico que incidan sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

3.- Sin perjuicio de la revisión cuando se den los supuestos anteriores, el Ayuntamiento de Bujalance podrá decidir sobre la oportunidad o conveniencia de la revisión cuando transcurran cuatro años desde la aprobación definitiva.

Particularmente deberá verificarse dicha oportunidad o conveniencia ante las siguientes circunstancias:

a) Que haya sido urbanizado y edificado el 90% del suelo de uso residencial y se justifique la necesidad de su ampliación.

b) Que haya sido urbanizado y edificado el 90% del suelo de uso industrial o, en otro caso, se justifique la necesidad de su ampliación por razones extraordinarias.

c) Que se hayan producido cambios generales o sustanciales en la red viaria o en el sistema de espacios libres.

4.- También podrá ordenarse motivadamente la revisión por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando las circunstancias así lo exigieren, conforme al artículo 126.6 del TRLS, previa audiencia al Ayuntamiento.

Art. 7.- Modificación de las NNSS.

1.- Se entiende por modificación de los elementos de las NNSS aquella alteración de sus determinaciones que no constituya un supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad de las NNSS o la coherencia de sus previsiones, por no afectar, salvo de forma puntual y aislada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- Las modificaciones de los elementos de las NNSS, en función de las determinación objeto de la alteración, pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, cuando no alteren la estructura general y orgánica del territorio, ni afecten a la clasificación del suelo, a los sistemas generales o al suelo no urbanizable. La aprobación definitiva de estas modificaciones corresponde al Ayuntamiento Pleno, en virtud de la delegación de competencias prevista en el artículo 22.1º del Decreto 77/1994, de 5 de abril, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Sustanciales, cuando afecten a los aspectos antes citados, salvo a la zonificación y uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos. La aprobación definitiva de estas modificaciones será competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Córdoba y se tramitará según lo dispuesto en el artículo 128 del TRLS, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

c) Cualificadas, cuando tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las NNSS. La aprobación definitiva de estas modificaciones será competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, tramitándose de acuerdo con el artículo 4.10º del citado Decreto 77/1994.

3.- No se considerarán, en principio, modificaciones de las NNSS:

a) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en las NNSS, así como la modificación de las ya delimitadas, o de los sistemas de actuación elegidos; conforme a lo dispuesto en los artículos 166.1 y 2 y 149 del TRLS.

b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y las propias NNSS reservan al planeamiento de desarrollo. En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres previstos. Igualmente se incluyen en este supuesto las alteraciones que el planeamiento de desarrollo pueda introducir sobre determinaciones no vinculantes de las NNSS.

c) Las alteraciones de determinaciones no básicas de las ordenanzas de la edificación contenidas en las NNSS.

d) Los acuerdos singulares de interpretación de las NNSS y la aprobación de Ordenanzas Especiales para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos, previstos o no por estas Normas Urbanísticas (en adelante NNUU).

e) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

Art. 8.- Sustitución.

Procederá la sustitución de las NNSS por un PGOU cuando así sea acordado por el Ayuntamiento, en el caso de revisión, o bien, porque la dinámica urbana requiriese una programación propia a dicho instrumento.

CAPÍTULO 1.3

DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS, EFECTOS JURÍDICOS, INTERPRETACIÓN Y NORMATIVA SUBSIDIARIA O COMPLEMENTARIA

Art. 9.- Documentación de las NNSS. Contenido y valor de sus elementos.

Las presentes NNSS están integradas por los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa, con sus anexos, que señala los objetivos generales de las NNSS y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es un instrumento básico para la interpretación de las NNSS en su conjunto y sirve para resolver los conflictos que pudieran darse entre los distintos documentos o determinaciones.

2.- Planos:

Plano nº 1: Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación en Suelo No Urbanizable"

Plano nº 2: Clasificación de Suelo.

Plano nº 3: Calificación y Usos del Suelo.

Plano nº 4: Zonificación, Edificios Protegidos, Alturas y Alineaciones.

Plano nº 5: Abastecimiento de agua.

Plano nº 6: Alcantarillado.

Plano nº 7: Alumbrado público.

3.- La presente Memoria de Ordenación: Normas Urbanísticas y Ordenanzas, que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Bujalance.

Art. 10.- Efectos de las NNSS.

La entrada en vigor de las presentes NNSS le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad. Lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a la información por escrito o a consultar sus documentos para conocer el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Bujalance.

b) Ejecutividad. Lo que implica la asunción por el Ayuntamiento, según sus respectivas competencias, de todo lo que sea necesario para lograr el estricto cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad. Lo que implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por el Ayuntamiento y los demás organismos de las Administraciones Públicas como por los particulares.

Art. 11.- Interpretación de las NNSS.

1.- La aplicación práctica de las determinaciones contenidas en estas NNSS así como su interpretación, en casos no específicamente contemplados o de dudosa aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Bujalance en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, a la vista de los informes de cualquier tipo que, en su caso, se consideren oportunos; ello sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- La aplicación e interpretación de las NNSS se efectuará en función del contenido íntegro de sus documentos, prevaleciendo los escritos sobre los planos y, dentro de estos últimos, los de mayor escala sobre los de definición más general. En todo caso se tendrá en cuenta el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del momento, así como los fines y objetivos expresados en la Memoria Justificativa de las NNSS.

Si a pesar de la aplicación de los anteriores criterios persistiera imprecisión en la aplicación de alguna de las determinaciones o contradicción entre ellas: prevalecerá la interpretación de las NNSS más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente urbano y natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y, en general, al superior interés de la colectividad.

Art. 12.- Normativa de aplicación subsidiaria o complementaria.

Serán de aplicación con carácter subsidiario o complementario, en aquellos aspectos no especificados o sólo parcialmente desarrollados por estas NNSS: las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la pro-

vincia de Córdoba; el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba; y demás legislación urbanística o sectorial de rango autonómico, provincial o local.

TÍTULO 2
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 2.1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 13.- Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo.

1.- En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y de utilidad pública de la propiedad privada, las presentes NNSS otorgan, delimitan y configuran el contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.

2.- El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en las presentes NNSS, de forma equitativa y proporcional y, recíprocamente, el derecho a participar en los beneficios que se deriven de ello mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo y conforme a lo previsto en la legislación vigente.

3.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en las presentes NNSS no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad del suelo, salvo en los casos expresamente establecidos por las leyes.

4.- La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que se establezcan en la legislación territorial y, por remisión de ella, en estas NNSS y en su planeamiento de desarrollo, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

5.- Los propietarios de suelos afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. El incumplimiento de esos deberes en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

Art. 14.- Competencias.

1.- El desarrollo, gestión y ejecución de las NNSS corresponde al Ayuntamiento de Bujalance, directamente o por medio de los órganos que, en su caso, se constituyan al efecto. Se producirán mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que, en cada caso, se pretendan; todo de conformidad con el ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía de acuerdo con lo establecido en el Decreto 77/1994, de 5 de abril, de su Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia; así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del planeamiento.

3.- Las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán en régimen de derecho público y gestión directa.

CAPÍTULO 2.2

DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Art. 15.- División del suelo: Clasificación.

Por su distinta localización y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, las NNSS dividen el suelo de la totalidad del municipio con arreglo a los criterios y tipos que a continuación se señalan:

1.- Clasificación del suelo. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por las NNSS para los distintos suelos, se diferencian las siguientes clases:

2.1.- Suelo Urbano (SU).

Se clasifican como Suelo Urbano los terrenos incluidos en la delimitación grafiada en los planos de "Clasificación de Suelo" de estas NNSS, conforme a lo dispuesto en los artículos 8 de la Ley

Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el 10 del TRLS, aprobado como Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma Andaluza.

En el Suelo Urbano se distinguen los terrenos que no están incluidos en alguna Unidad de Ejecución de los que sí lo están.

El régimen jurídico del Suelo Urbano se regula específicamente en el Capítulo 2.3 del presente Título Segundo de estas Normas Urbanísticas.

2.2.- Suelo No Urbanizable (SNU).

Se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos gráficamente determinados en los planos de "Clasificación de Suelo" de estas NNSS.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen tres tipos:

- a) Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos.
- b) Suelos No Urbanizables preservados por sus valores agrícolas.
- c) Suelos No Urbanizables pertenecientes a los Sistemas Generales.

El régimen jurídico del Suelo No Urbanizable se regula en el Capítulo 2.4 del presente Título Segundo de estas Normas Urbanísticas.

2.3.- Suelo Apto para Urbanizar (SAU).

Se clasifican como Suelo Apto para Urbanizar los terrenos destinados por las NNSS a constituir el soporte del crecimiento urbano futuro, siendo equiparable al Suelo Urbanizable definido en el artículo 10 de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, por no tener la condición de Suelo Urbano o de Suelo No Urbanizable; con las precisiones sobre su transformación recogidas en el Real Decreto 4/2000, de 23 de junio, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, por el que se modifica la Ley anterior.

3.- Suelo de Sistemas Generales (SG). Comprende aquellos terrenos donde, con independencia de la clasificación del suelo en que se incluyan, se localizan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general y orgánica del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transportes; Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes, Sistemas de Dotaciones Públicas y Equipamiento Comunitario y Sistemas de Infraestructuras Básicas.

El señalamiento del suelo correspondiente a los Sistemas Generales figura en los planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Usos en Suelo No Urbanizable" y "Clasificación del Suelo".

Art. 16.- División del suelo: Calificación.

1.- Mediante la calificación las NNSS asignan a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el Suelo Urbano y en el Suelo No Urbanizable. La pormenorización de usos en las áreas de Suelo Urbano remitidas a un planeamiento derivado y en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar: es función del planeamiento de desarrollo correspondiente; por lo que las referencias a los mismos desde las NNSS tienen un mero carácter indicativo.

2.- Los usos globales regulados por estas Normas Urbanísticas son los siguientes:

2.1. Usos de carácter no dotacional:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.

2.2. Usos de carácter dotacional:

- a) Comunicaciones y transportes.
- b) Parques y jardines públicos.
- c) Equipamiento comunitario.
- d) Servicios e infraestructuras básicas.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que, siendo públicos, formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

3.- La delimitación de los usos se contienen en los planos de "Calificación y usos del suelo". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Capítulo 5.2 de Condiciones Generales de Usos de estas Normas Urbanísticas. La regulación de los usos pormenorizados en el Suelo No Urbanizable y en Suelo Apto para Urbanizar se incluye en sus respectivos Títulos.

Art. 17.- División del suelo: Ordenación.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación de las NNSS y

de la necesidad de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se diferencian, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

1.- En el Suelo Urbano.

a) Áreas de Suelo Urbano directo o consolidado. Se considera ordenado de forma suficientemente detallada y finalista por las NNSS, por lo que para su desarrollo basta la aplicación directa de las ordenanzas correspondientes a la zona donde se localicen.

b) Áreas de Suelo Urbano no consolidado. Son aquellas para las que las NNSS o bien contienen su ordenación básica, remitiendo a un posterior desarrollo la definición de su ordenación detallada mediante un Plan Especial ; o bien contienen su ordenación detallada pero que precisa: o ser completada mediante un Estudio de Detalle (ED), o someterse a un sistema de gestión para ceder, equidistribuir cargas y beneficios y urbanizar, por lo que se constituyen en Unidades de Ejecución (UE).

2.- En el Suelo No Urbanizable.

Las NNSS establecen directamente la normativa de aplicación para los distintos tipos de Suelo No Urbanizable considerados.

3.- En el Suelo Apto para Urbanizar.

Las NNSS delimitan sectores para usos Residenciales e Industriales sujetos a desarrollo urbanístico mediante Planes Parciales (PP).

Art. 18.- División del suelo: Gestión.

Las NNSS determinan y prevén la delimitación de ámbitos de gestión en el Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano se corresponden con las áreas que constituyen las Unidades de Ejecución ya mencionadas en el artículo anterior.

En el Suelo Apto para Urbanizar los sectores delimitados se hacen corresponder con áreas de reparto, pudiendo los respectivos Planes Parciales delimitar en su interior una o varias Unidades de Ejecución para garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

CAPÍTULO 2.3

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 19.- Definición y delimitación.

1.- Conforme a lo establecido en los artículos 8 de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y 10 del TRLS aprobado como Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma Andaluza: constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Terrenos que forman parte de ámbitos de actuación que están consolidados por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación establecida por las NNSS.

c) Aquellos terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado, siempre que los mismos estén insertos en una Unidad de Ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

2.- El Suelo Urbano del municipio de Bujalance figura delimitado en todos los planos de ordenación de las presentes NNSS.

Art. 20.- Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1º.- Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas y que, además de contar con los servicios señalados en el punto a) del apartado 1 del artículo anterior, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras la vía o vías a la que la parcela de frente.

2º.- Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes, de acuerdo con el procedimiento señalado por las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 21.-Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado no incluido en alguna unidad de ejecución, tienen derecho a completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición

de solares y a edificar éstos en las condiciones y plazos que, en cada caso, establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

2.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas del mismo entre los propietarios de terrenos en suelo urbano incluido en alguna unidad de ejecución, en función a sus aportaciones, debiendo asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de ordenación o gestión en que sus terrenos se encuentren incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del ámbito de ordenación o gestión de que se trate.

c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

e) Solicitar la licencia municipal de edificación.

f) Edificar en los solares correspondientes.

3.- El cumplimiento de los respectivos deberes determina la gradual y sucesiva adquisición de las facultades urbanísticas siguientes:

a) DERECHO A URBANIZAR. Adquirido por la aprobación de las propias NNSS en el suelo urbano consolidado y por la aprobación del planeamiento urbanístico preciso que se haya establecido para las correspondientes unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

b) DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación urbanística vigente. Este derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

c) DERECHO A EDIFICAR. Consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda. Se adquiere por el otorgamiento de licencia municipal al preceptivo proyecto presentado al efecto, siempre que el mismo fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedarán subordinados al cumplimiento del deber de urbanizar; en este caso se podrá exigir la constitución de un aval por un importe de hasta el 100% del coste de la urbanización.

d) DERECHO A LA EDIFICACIÓN. Consiste en la facultad de incorporar la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada. Se adquiere con la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Art. 22.- Obtención de terrenos dotacionales.

1.- En el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, los sistemas generales y las dotaciones locales se obtendrán por expropiación; por cesión a cuenta de terrenos en unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable; o por cesión a cuenta de terrenos de titularidad municipal, mediante el oportuno convenio urbanístico.

2.- En el suelo urbano incluido en alguna unidad de ejecución, los terrenos afectos a dotaciones públicas dentro de la correspondiente unidad se obtendrán mediante la cesión obligatoria y gratuita asumida como deber por los propietarios. En los planos de las NNSS donde figuran la delimitación y ordenación detallada de las unidades de ejecución se señalan dichos terrenos, así como el viario correspondiente, estando dimensionados superficialmente en las Fichas de Planeamiento de cada Unidad.

3.- Las cesiones a que se refieren los puntos anteriores se producirán por ministerio de la Ley y, en su caso, con la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento o redistributivos de cargas y beneficios que se establezcan.

Art. 23.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1.- En el suelo urbano no incluido en alguna unidad de ejecución: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el fijado por la legislación urbanística vigente.

Salvo que por la Comunidad Autónoma Andaluza se regule en otro sentido, para estos suelos podrá ser susceptible de apropiación

ción el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por las NNSS, según la zona o terreno de que se trate.

2.- En el suelo urbano incluido en alguna unidad de ejecución: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el 90 por 100 de aprovechamiento permitido.

3.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará en las formas señaladas en el artículo 29 del TRLS, según sea el caso.

Art. 24. Precisiones sobre la urbanización en suelo urbano.

1.- En el suelo urbano no incluido en alguna unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela que corresponda de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela sobre la que se pretenda edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias hasta los puntos de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si la cuantía de la carga de urbanizar resultase justificadamente desproporcionada en relación con el aprovechamiento edificable en la parcela: La propiedad se podrá solicitar la delimitación de una unidad de ejecución para su reparo, donde se incluyan otros terrenos, colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructura necesarias.

c) En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aun de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios: el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir la carga de la urbanización mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que proporcionalmente le corresponda.

d) Los costes de la urbanización se distribuirán, en general, entre los propietarios de las parcelas afectadas y en proporción al aprovechamiento real permitido en las mismas por el planeamiento.

2.- En el suelo urbano incluido en alguna unidad de ejecución, los costes de urbanización, con el alcance señalado en el punto anterior, se distribuirán entre los propietarios afectados en proporción a sus aprovechamientos. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU). Dichos costes incluirán los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería.

- Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.

- El coste de redacción del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización, y los gastos originados, en su caso, por la compensación o reparcelación que fueran precisas.

- Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución; así como los costes correspondientes al desvío o modificación de líneas, conducciones o servicios públicos que se consideren necesarios.

3.- Para el pago de los gastos de urbanización y su distribución podrán adoptarse los procedimientos del artículo 155 y 163 del TRLS, según los sistemas de actuación que se sigan.

Art. 25.- Deber de uso, conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por estas NNSS y su planeamiento de desarrollo, y mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas específicas contenidas en estas NNSS sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y, también, sobre rehabilitación urbana.

2.- El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes: ordenarán, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para conservar las condiciones anteriores, con indicación de los plazos de realización.

3.- En las intervenciones de rehabilitación o mejora se podrá flexibilizar la aplicación de las normas y ordenanzas de la edificación, siempre que lo aconseje el interés arquitectónico del edificio o se justifique por otras razones, y, en todo caso, en los edificios o elementos protegidos por estas NNSS, incluidos en su Catálogo.

Art. 26.- Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad del cumplimiento del planeamiento urbanístico y siempre que no dificulten su ejecución: podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional sobre determinados terrenos. Dichas obras habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La regulación de esas autorizaciones y sus particularidades se establecen en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 27.- Edificios existentes.

1.- En virtud a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del TRLS, las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) Conforme a la nueva ordenación.

b) Fuera de ordenación.

c) Fuera de ordenanzas.

3.- Situaciones de conformidad con la nueva ordenación.

Se considerarán conformes y compatibles con las presentes NNSS las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que cumplan con sus determinaciones.

4.- Situaciones de fuera de ordenación.

Se considerarán "fuera de ordenación" las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS que sean disconformes e incompatibles con las mismas. En concreto, las que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de las afectadas por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zonas verdes, así como el destinado a uso dotacional público.

b) Que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita, o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichas edificaciones.

c) Que alberguen usos prohibidos o incompatibles en la zona donde se encuentren o cuyos efectos de repercusión ambiental sobrepasen a los mínimos tolerados por las presentes Normas Urbanísticas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

La calificación de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles o elementos incluidos en cualquiera de los niveles de protección de estas Normas o en el Conjunto Histórico y Catálogo de Bienes Protegidos del municipio de Bujalance.

En las edificaciones calificadas como "fuera de ordenación" sólo podrán autorizarse las obras siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.

b) Las que vayan directamente a eliminar o minorar las causas determinantes de la situación de "fuera de ordenación", cuando estas sean subsanables.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviere prevista la expropiación, la demolición del inmueble o instalación, o la erradicación del uso en el plazo de 5 años a partir de la fecha en que se pretendan dichas obras. No obstante, estos tipos de actuación no serán permitidos en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 4.1 de este artículo.

5.- Situaciones de fuera de ordenanzas.

Se encontrarán en situación de "fuera de ordenanzas" las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con alguna de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, no se encuentran en ninguno de los supuestos señalados en el punto 4.1 del presente artículo, por lo que se consideran compatibles con las NNSS.

En particular, se encuentran en situación de "fuera de ordenanzas" las edificaciones afectadas por nuevas alineaciones.

En las edificaciones calificadas como "fuera de ordenanzas", salvo en los casos de encontrarse en situación legal de ruina o de que se hayan erigido con infracción de la normativa urbanística vigente

en su momento: además de las obras admitidas para las calificadas como "fuera de ordenación", se admitirán obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación o mejora, cualquiera que sea su alcance. Así mismo, se admitirán las obras que supongan aumento de volumen, siempre que la edificabilidad resultante no supere a la permitida por las presentes NNSS y no se agrave su situación de incumplimiento normativo.

CAPÍTULO 2.4

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 28.- Definición y delimitación.

1.- Tendrán la condición de Suelo No Urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Estar sometidos a algún régimen de especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial (supramunicipales) o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que las NNSS hayan considerado necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 29.- Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en el artículo 15 del TRLS.

Los usos estarán limitados a los señalados por estas Normas Urbanísticas en su Título correspondiente, en relación a la clase de obra de que se trate, dentro de los tipos de edificaciones e instalaciones definidos más adelante y, complementariamente, a los que figuran en el Título IV: «Normas de aplicación en suelo no urbanizable», de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Además de las condiciones de los artículos 15, 16 y 17 del TRLS, de las normas de aplicación de las NNSS provinciales y de las propias de estas NNSS, será exigible:

a) El cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial, en razón del uso o actividad, que se relaciona en el Capítulo 6 de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales.

b) El cumplimiento de la normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF).

c) El cumplimiento de la Ley estatal 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; y de la Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 30.- Áreas de especial protección.

Aunque en el municipio no figuran Espacios o Bienes catalogados por el PEPMF, ni por las NNSS provinciales, las presentes NNSS delimitan áreas de suelos No Urbanizables de especial protección y otras preservadas por sus valores agrícolas.

En ellas estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico a proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido.

TÍTULO 3

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 3.1

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 31.- Normas generales del desarrollo.

1. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable al objeto de garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración; al igual que el costeamiento de los gastos de urbanización y, en su caso, la ejecución de la misma.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Dicho instrumento se fija por las NNSS en cada caso, sin perjuicio de que posteriormente, a iniciativa de las Entidades Públicas o de los particulares, se puedan redactar y tramitar otros instrumentos de desarrollo tales como: Planes Especiales, para la ejecución de los Sistemas Generales u otras finalidades recogidas en el ar-

tículo 84.3 del TRLS; o Estudios de Detalle, cuando proceda para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las NNSS para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

La ejecución práctica del planeamiento general, en el Suelo Urbano, y de los Planes Parciales, en el Suelo Apto para Urbanizar, se llevará a cabo mediante la redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3. Para la ejecución del planeamiento urbanístico de desarrollo se han delimitado Unidades de Ejecución que, a su vez, se desarrollarán por el sistema de actuación que corresponda, según figura en las respectivas Fichas de Planeamiento de cada unidad, dentro de los establecidos y con las regulaciones que al respecto expresan los artículos 148 al 167 del TRLS.

Art. 32.- Desarrollo de las NNSS en el suelo urbano.

1. En el Suelo Urbano, en general, las propias NNSS contienen una ordenación detallada y no será necesaria la aprobación de otro instrumento de desarrollo para ejecutar el planeamiento, sin perjuicio de iniciativas públicas o privadas que así lo propusieran para fines y zonas concretas.

2. Las NNSS contienen también la delimitación, ordenación detallada y determinaciones urbanísticas de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, por lo que para su ejecución basta con la aprobación de las propias NNSS, de acuerdo con el artículo 142 del TRLS.

Si resultara preciso alterar algunas de las delimitaciones establecidas en las NNSS, por razones de reajustes a linderos de propiedades u otras causas justificadas, se tramitarán las delimitaciones correspondientes por el procedimiento establecido en los artículos 146.2 del TRLS y 38.1 del RGU.

Acordada la delimitación procederá, en su caso, la reparcelación o compensación para la justa distribución de cargas y beneficios de la ordenación urbanística; así como la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación en las condiciones y plazos que se establecen en el TRLS.

3. Finalmente, las NNSS delimitan Unidades de Ejecución en Suelo Urbano a desarrollar mediante la redacción de Estudios de Detalle o Planes Especiales. Los ámbitos de las citadas Unidades de Ejecución aparecen grafiados en los planos correspondientes, figurando en las Fichas de Planeamiento de cada Unidad las determinaciones urbanísticas generales de aplicación.

Art. 33.- Desarrollo de las NNSS en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbanizable las NNSS delimitan sectores, a los que se hace corresponder áreas de reparto diferentes, a ejecutar mediante la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución, según determinen los correspondientes Planes Parciales requeridos para la ejecución y desarrollo de dichos sectores.

En las Fichas de Planeamiento de cada sector se asignan las intensidades y usos globales a las diferentes zonas, a desarrollar por los Planes Parciales, fijando los plazos de aprobación de los mismos.

Dichos Planes Parciales incluirán en su Plan de Etapas la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 34.- Desarrollo de las NNSS en el Suelo No Urbanizable.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las finalidades señaladas en el artículo 84.3 del TRLS, a iniciativa de las Entidades locales u órganos competentes en el orden urbanístico; tramitándose de acuerdo con el artículo 115 del TRLS.

CAPÍTULO 3.2

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 35.- Finalidad y condiciones de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica: en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes de las NNSS; y en el Suelo Apto para Urbanizar, las de los Planes Parciales.

También podrán redactarse para la ejecución de Planes Especiales cuyo objetivo sea la realización de obras de infraestructura o de saneamiento y, en general, para las obras de nueva implantación, reparación o mejora de los espacios urbanos básicos que, en su caso, podrán tener el carácter de obras ordinarias.

2. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán en sus determi-

naciones y contenidos a lo dispuesto en los artículos 92 del TRLS y 67 al 70 del RPU.

En lo que no se especifique o detalle suficientemente por estas NNSS, será de aplicación complementaria el Título V y el capítulo 5 de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales, relativos a Obras de Urbanización e Infraestructuras.

Art. 36.- Condiciones mínimas de la urbanización.

1. La urbanización de un determinado suelo deberá incluir, como mínimo, la implantación de las siguientes infraestructuras y servicios:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Alcantarillado.
- c) Energía eléctrica.
- d) Alumbrado exterior.
- e) Pavimentación.
- f) Jardinería y mobiliario urbano.

Para la ejecución de dichas infraestructuras se cumplimentará respectivamente lo especificado en las fichas 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 y 5.7 del Capítulo: «Obras de Urbanización e Infraestructura» de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales; que se transcriben de forma resumida en los artículos siguientes.

En todo caso, las anteriores infraestructuras deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales públicos existentes y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

2. Las infraestructuras y servicios deberán adaptarse al tipo de espacio que se pretenda urbanizar. En tal sentido, el Ayuntamiento podrá imponer determinadas características a los materiales e instalaciones a emplear, justificando su procedencia: por la armonización con el entorno, por las necesidades específicas de la zona a urbanizar, o por criterios de homogeneidad con soluciones tradicionales preexistentes, al objeto de facilitar las normales operaciones de reparación, mantenimiento y conservación.

Art. 37.- Abastecimiento de agua.

1. Condiciones sanitarias: Las aguas que se destinen al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

2. Depósitos reguladores: Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando el abastecimiento no tenga la presión suficiente. La presión estática de cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 mca ni inferior a 18 mca.

3. Red de distribución: La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiéndose situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros. Preferentemente se utilizará una red de distribución mallada. Se preverá la instalación de hidrantes de incendio.

4. Separaciones con otras instalaciones: Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de otras instalaciones con las siguientes distancias mínimas:

	Dist. Horiz. (cm)	Dist. Vert. (cm)
Electricidad Alta:	30	30
Electricidad Baja:	20	20
Alcantarillado (agua siempre por encima):	60	50
Telefonía:	30	-

5. Normativa: Para el dimensionamiento de las canalizaciones y ejecución de las redes se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-IFP. En la instalación de depósitos reguladores se utilizarán los criterios de la NTE-IDA.

El correspondiente proyecto de abastecimiento de agua, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios a los anteriormente señalados siempre que se justifique adecuadamente.

Se tendrá en cuenta lo previsto en normativa vigente sobre Protección contra Incendios; sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano; y en el Decreto 120/1991 sobre "Reglamento de suministro domiciliario de agua".

Asimismo se cumplimentará lo dispuesto al efecto sobre fluoración de aguas potables de consumo público.

Art. 38.- Alcantarillado.

1. Trazado y características: La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables, y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 m. En los demás casos deberá ser sencilla y podrá ir bajo la calzada o uno de los acerados.

En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1'20 m. La canalización deberá reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1'20 m. de profundidad respecto a las aceras o de 2'50 m. respecto a la calzada.

Se utilizará preferentemente el sistema unitario.

2. Elementos de la red: Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m2 y con separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos.

Se colocarán pozos de registro en acometidas a la red, encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. se utilizarán pozos de resalto.

3. Depuración: En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el efluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

4. Normativa: Para el dimensionamiento de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ISA. Cuando sea necesario instalar estación depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifique adecuadamente.

Art. 39.- Energía eléctrica.

1. Previsión de cargas:

A efectos de previsión de cargas, se consideran los siguientes valores:

Viviendas: Potencias unitarias de 3000, 5000 u 8000 w (según el grado de electrificación); aplicando los grados de electrificación y los coeficientes de simultaneidad para un conjunto de viviendas que se señalan en la reglamentación específica para baja tensión.

Locales comerciales o de oficinas: 100 /m2 (3000 w mínimo por abonado).

Industrias: 125 w/m2.

2. Previsión para centros de transformación: Cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de cargas exceda de 50 kva, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un Centro de Transformación que pueda adaptarse a las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

3. Características de la red: La red de energía eléctrica será subterránea en las nuevas urbanizaciones, permitiéndose aérea en obras de ampliación o modificación de las infraestructuras en zonas ya urbanizadas, cuando no sea posible la instalación subterránea. En las redes subterráneas, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados, estableciéndose registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0'60 metros.

Cuando se trate de instalaciones grapadas sobre fachadas deberá cuidarse especialmente el trazado de las mismas, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a las que se adose. No se admitirá este tipo de instalaciones, ni otras similares en las edificaciones protegidas (incluidas en el Catálogo) en alguna de sus categorías por las presentes NNSS.

4. Normativa: El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan.

Art. 40. Alumbrado exterior.

1. Condiciones estéticas: Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos más importancia que sus características luminotécnicas.

2. Nivel medio de iluminación: En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Travesía	22	0'30
Calle de tráfico rodado	10	0'25
Calle preferente peatonal	7	0'20
Plazas	10	0'25
Paseos	15	0'25
Parques	2	0'25

3. Sustentación: Se restringirá el uso de báculos o postes a aquellas zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2'00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, exceptuando el caso de paseos, plazas y parques. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

4. Disposición de luminarias: Se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas; debiéndose colocarse al tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos.

Como valores mínimos y recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de la calzada, se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo:	1/2	2/3
Bilateral pareadas:	1/3	1/2

Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
2 - 7	4'00 a 5'00
7 - 15	3'50 a 4'00
15 - 30	2'00 a 3'50

5. Características de la red: La red deberá ser subterránea en las nuevas urbanizaciones, admitiéndose sobre fachada en los casos de ampliación o modificación de las instalaciones en urbanizaciones ya ejecutadas y cuando no sea posible su trazado subterráneo. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0'40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación, que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2'5 mm².

6. Normativa: Para el dimensionamiento de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias que lo desarrollan.

El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifique adecuadamente.

Art. 41.- Pavimentación.

Con carácter general deberán mantenerse y potenciarse en lo posible las pavimentaciones tradicionales.

En cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en Transporte de Andalucía: los pavimentos de los itinerarios peatonales se atenderán, entre otras, a las siguientes características generales:

- Los pavimentos serán antideslizantes, variando la textura y color en esquinas, paradas de autobús y cualquier otro posible obstáculo.

- La altura máxima de los bordillos será de 14 cm.

- Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 cm. de anchura con pavimento de diferente textura y color.

Art. 42.- Jardinería y mobiliario urbano.

Con carácter general deberán mantenerse y potenciarse en lo posible la jardinería y el mobiliario urbano tradicionales.

De conformidad con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, se cumplirán las determinaciones correspondientes a: disposición de: señales, postes, semáforos, anuncios, teléfonos, papeleras, contenedores, bancos, fuentes, buzones, pérgolas, quioscos y demás elementos de mobiliario urbano. Dichos elementos no deberán entorpecer el tránsito peatonal, quedando perfectamente visibles y señalizados. Igualmente, el diseño, tanto formal como funcional, se adaptará a las medidas espe-

cificadas en el mencionado Decreto a fin de posibilitar su uso por personas disminuidas física, psíquica o sensorialmente.

Art. 43.- Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización y los de obras ordinarias comprenderán como mínimo la documentación exigida en el artículo 92.3 del TRLS.

2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieran puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en cada caso.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán según se regula en los artículos 117 a 122 del TRLS.

Los Proyectos de obras ordinarias se tramitarán según se establece en los artículos 21 y 23 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Art. 44.- Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a sus promotores hasta su cesión al Ayuntamiento y la Recepción Definitiva de las mismas, según se regula en el Título referente a Tramitación de estas NNSS.

Tras la Recepción Definitiva corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

TÍTULO 4

SISTEMAS Y DOTACIONES

CAPÍTULO 4.1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 45.- Sistemas generales y otras dotaciones.

1. Los sistemas generales forman parte de los elementos de la estructura orgánica del territorio y son determinantes básicos del desarrollo urbano.

Los sistemas son dotaciones públicas de carácter general, al servicio de toda la comunidad.

Se distinguen tres tipos de sistemas generales:

a) De Comunicaciones, que incluye la red viaria y sus zonas de protección.

b) De Espacios Libres, destinados a parques o zonas verdes públicas.

c) De Equipamiento Comunitario (Social, Docente, Deportivo, Sanitario, Administrativo, de Servicios Públicos, Asistencial, etc.)

2. Las dotaciones públicas de carácter local están constituidas por los viales, espacios libres de dominio y uso público y equipamiento al servicio de una zona concreta del territorio, mediante los que se enlazan y complementan a los sistemas generales.

3. Se consideran dotaciones privadas: las zonas verdes, centros asistenciales o sanitarios, u otros servicios sociales o comerciales, caracterizados por su uso privado o restringido y por sus fines particulares, en general lucrativos.

Art. 46.- Titularidad y uso.

1. Los suelos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas NNSS, continuarán afectados por idéntico régimen de dominio y uso público.

2. Los suelos de propiedad privada destinados por el planeamiento a dotaciones públicas de carácter local estarán vinculados a su destino urbanístico desde la aprobación definitiva del planeamiento general o de desarrollo que corresponda, quedando afectos al dominio y uso público en el momento de su cesión a la administración actuante o, en su caso, en el de la expropiación de los mismos.

3. Las dotaciones privadas existentes o futuras podrán adquirir, en cualquier momento y por medio de los mecanismos específicos que procedan, el carácter dotacional público, por interés social o de la propia administración.

En tal caso, los suelos o edificaciones quedarán afectadas por el destino, uso y nivel de servicios que posean o propongan, suponiendo su eventual modificación o supresión título suficiente para su incorporación al dominio público, mediante los medios legales oportunos o preestablecidos al efecto.

4. Los suelos de propiedad pública calificados como dotacionales públicos, de carácter general o local, en los que no se haya materializado la dotación o el equipamiento concreto, podrán ser otorgados, provisional y temporalmente, a particulares interesados en la creación y gestión de los mismos.

Las concesiones de uso aludidas y su periodo de vigencia se fijarán discrecionalmente por la administración, siempre que ningún organismo público programe a corto o medio plazo la utiliza-

ción de dichos suelos. En todo caso, la eventual modificación, disminución o supresión de las actividades dotacionales supondrá la anulación automática de las concesiones establecidas.

Art. 47.-Desarrollo y ejecución de los sistemas y dotaciones locales.

1. La ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

2. Las dotaciones públicas de carácter local, objeto de cesión obligatoria y gratuita en las unidades de ejecución delimitadas en el Suelo Urbano y en el Suelo Apto para Urbanizar, pasarán al dominio y uso público urbanizadas, una vez aprobados y ejecutados los instrumentos de planeamiento derivado que corresponda.

CAPÍTULO 4.2

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Art. 48.- Red viaria.

1. La red viaria es el conjunto de elementos y espacios de dominio y uso público destinados a permitir la accesibilidad y movilidad entre distintos puntos del territorio.

2. Por su localización y función se distinguen los siguientes tipos y clases de espacios:

a) En el Suelo No Urbanizable: Carreteras convencionales principales y secundarias, y caminos. Con las definiciones correspondientes a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (BOJA nº85, del 26 de julio de 2001).

b) En los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar: Plazas, paseos, travesías, calles de tráfico rodado primarias y locales, y calles preferentemente peatonales. Con las definiciones de la ficha 5.1 del capítulo «Obras de urbanización e infraestructura» de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales.

3. En la documentación gráfica de las presentes NNSS se señala la jerarquización tipológica de las vías; así como, la situación y características orientativas de diseño de la nueva red viaria propuesta.

CAPÍTULO 4.3

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Art. 49.- Definición

El sistema de espacios libres de dominio y uso público está constituido por los suelos destinados a parques urbanos y zonas verdes: jardines, zonas deportivas al aire libre, áreas de juego y recreo para niños y de expansión; recogidos en la documentación gráfica de estas NNSS.

El sistema de espacios libres se complementa con las dotaciones locales previstas para dichos usos en las unidades de ejecución delimitadas en el Suelo Urbano y en los Planes Parciales que desarrollen el planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar.

Art. 50.- Condiciones de los espacios y su uso.

1. En función de los usos del suelo se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres, las siguientes zonas:

a) En suelos residenciales: Jardines y Áreas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales: Jardines.

2. Los jardines públicos, a efectos de su cómputo como reservas del sistema general de espacios libres a señalar por los Planes Parciales en el Suelo Apto para Urbanizar, deberán reunir las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

3. Podrán computarse como Áreas de juego y recreo para niños las superficies de al menos 200 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo; y estén equipadas con elementos adecuados a su función.

4. Tendrán la consideración de parque urbano los espacios libres de uso público, con superficies cercanas a los 10000 metros cuadrados o superiores y predominio de arbolado y jardinería.

En ellos se admitirán como usos compatibles: Los deportivos al aire libre, de relación y de aparcamientos, según se regulan por estas NNSS y con las siguientes condiciones:

a) La superficie ocupada por las posibles edificaciones no será mayor del 15% de la superficie total de los terrenos.

b) La organización de la estructura interna del parque urbano, así como la ocupación del suelo por los distintos usos permitidos, en cuanto a extensión, localización y forma, podrá ser determinada por un Plan Especial en caso de estimarse necesario.

CAPÍTULO 4.4

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 51.- Definición y usos.

1. Constituyen el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos edificios, instalaciones o terrenos que presten un servicio de interés público y social, tales como: Centros socio-culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios, edificios o instalaciones administrativas, de servicios públicos, deportivos, etc.

2. El sistema general de equipamiento comunitario se complementará con las dotaciones locales que señalen los Planes Parciales en desarrollo de los sectores delimitados en el Suelo Apto para Urbanizar.

3. En la regulación de las condiciones generales de uso del Título siguiente de estas NNSS se incluyen los suelos, edificaciones, instalaciones y otros elementos constitutivos del sistema general de equipamiento comunitario.

El suelo destinado a equipamiento docente o social no podrá destinarse a otra finalidad, por lo que la mutación de su destino requerirá la modificación de las NNSS o, en su caso, la previsión de otro suelo o edificio donde reubicar, en igualdad o mejora de condiciones, el equipamiento de que se trate.

Art. 52.- Condiciones de los edificios para equipamiento.

1. Si las características específicas de una determinada edificación dotacional llevaran a la justificada imposibilidad o improcedencia de su ajuste a las ordenanzas de aplicación en la zona donde se localice, se la podrá eximir total o parcialmente de su cumplimiento, a excepción de las normas que se refieren a la altura máxima permitida, a su ajuste a las alineaciones oficiales y a su adaptación, en lo básico, al ambiente urbano donde se sitúen.

2. La edificabilidad máxima de los centros docentes y sanitarios será la que se derive de su propia programación, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

3. Podrán permitirse ampliaciones de ocupación y edificabilidad de los edificios o instalaciones de equipamiento existentes, siempre que no superen la altura máxima permitida en la zona donde se localicen y se adapten al entorno urbano próximo.

TÍTULO 5

NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 5.1

NORMAS GENERALES

Art. 53.- Ámbito y zonificación del suelo urbano.

El suelo clasificado como urbano es el delimitado en todos los planos de ordenación.

Dentro del perímetro delimitado como suelo urbano se han establecido diferentes zonas, señaladas en el plano de ordenación correspondiente, al objeto de aplicar sobre ellas Ordenanzas particulares específicas:

- Zona del conjunto histórico-artístico-ambiental.
- Zona del resto del casco antiguo.
- Zona de extensión del casco.
- Zona de uso industrial.

Art. 54.- Unidad básica de actuación edificatoria.

1. La unidad básica de suelo a efectos edificatorios será la parcela catastral, dotada de los servicios e infraestructuras fijados en las condiciones mínimas de urbanización para que ostente la condición de solar o, en su defecto, se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

En el Suelo Urbano, en general, las parcelas históricas son las que figuran en los planos oficiales del Catastro, prevaleciendo la realidad existente y constatable registralmente frente a los posibles errores o inexactitudes de dichos planos o anotaciones de las fichas.

2. Para propiciar el mantenimiento de la parcelación histórica no se limita la edificabilidad en razón a la forma o dimensiones de las parcelas existentes. Por lo mismo, se restringirán las parcelaciones, segregaciones y agregaciones.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle en áreas que constituyan una cierta unidad urbana homogénea, aunque no esté previsto por las NNSS, si así lo aconsejaron sus circunstancias urbanísticas, o a solicitud de los interesados.

3. En el Suelo Urbano incluido en alguna Unidad de Ejecución: las unidades básicas a efectos edificatorios serán las parcelas/ solares aptas para ello que resulten del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4. Para urbanizar se requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización.

CAPÍTULO 5.2

CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 5.2.1.- Condiciones generales y comunes a todos los usos.

Art. 55.- Aplicación.

1. Las normas y condiciones de uso que se fijan en este Título serán de aplicación a las obras de nueva planta, ampliación, reforma y rehabilitación que se ejecuten en el suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las presentes NNSS.

2. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título 7, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las del presente Título.

Art. 56.- Categorías de los usos urbanísticos.

Por su distinto grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados. Los globales son una categoría genérica sobre la utilización de que un suelo puede ser objeto, siendo susceptible de ser descompuesta en varios usos concretos. Los usos pormenorizados son aquellos específicos, concretos, únicos y exclusivos que las NNSS o sus instrumentos de desarrollo asignan a un área o zona de suelo y que no son susceptibles de descomposición en otros.

Art. 57.- Tipos de implantación de los usos.

Por sus circunstancias urbanísticas, y de gestión, los usos clasificados en el artículo siguiente se dividen en:

- a) Exclusivos: Con implantación única y total en la zona, parcela o edificio correspondiente.
- b) Predominantes: Con implantación superficialmente mayoritaria en la zona, parcela o edificio correspondiente.
- c) Compatibles: Con implantación tolerable, no mayoritaria y con limitaciones concretas, en coexistencia con los predominantes.
- d) Prohibidos: Con implantación excluida en una determinada zona, parcela o edificio por su incompatibilidad manifiesta.

Art. 58.- Tipos de usos. Clases y modalidades.

En el Suelo Urbano, y en el Apto para Urbanizar, cuando se desarrolle, se contemplan los usos, clases y modalidades que se clasifican a continuación:

1.- RESIDENCIAL EN VIVIENDAS.

- 1.1. Vivienda unifamiliar o casa.
- 1.2. Viviendas colectivas o edificio de vivienda plurifamiliar.

2.- INDUSTRIAL.

- 2.1. Industrias, en general, incluyendo los pequeños talleres artesanales y actividades de servicios.
- 2.2. Almacenes.

3.- USOS TERCIARIOS.

- 3.1. Comercial.
- 3.2. Oficinas.
- 3.3. Garajes.
- 3.4. Espectáculos.
- 3.5. Hostelería, hospedaje, ocio y relación.

4.- USOS DOTACIONALES, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

- 4.1. Docente.
- 4.2. Deportivo.
- 4.3. Servicios de interés público y social:
 - 4.3.1. Sanitario.
 - 4.3.2. Asistencial.
 - 4.3.3. Cultural.
 - 4.3.4. Administración Pública.
 - 4.3.5. Religioso.
 - 4.3.6. Servicios urbanos.
- 4.4. Cementerios y Tanatorios.
- 4.5. Espacios libres. Parques y jardines.
- 4.6. Comunicaciones, transportes e infraestructuras.

5.- USOS AGROPECUARIOS EN SUELO URBANO.

Art. 59.- Regulación y condiciones generales de los usos.

1. Todos los usos contemplados por estas NNSS, o cualquier

otro asimilado a los mismos, deberá cumplir con la normativa específica que le sea de aplicación.

En particular, los usos residenciales de vivienda o colectivos y los de equipamiento cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene (Orden del Ministerio de Gobernación de 29 de febrero de 1944) y de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (R.D. 556/1989, de 19 de mayo, del MOPU y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía).

2. Todas aquellas actividades que supongan molestias, perjuicios, peligros, etc., así como toda clase de instalaciones auxiliares de los edificios (calderas, salidas de humos, conducciones, desagües, equipos de climatización, antenas de telefonía y otras, etc.) deberán reunir para su implantación y montaje respectivos las condiciones que marque la normativa al respecto, en concreto la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, debiendo adoptarse, en su caso, las medidas correctoras que procedan.

2. Los cambios de uso del suelo y la edificación estarán sometidos a licencia municipal, que no se concederá si se considera inadecuado el nuevo uso al tipo edificatorio o zona donde se pretenda, de acuerdo con las determinaciones de estas NNSS o normativa que les afecte.

3. En las parcelas afectadas por la Modificación Puntual de las anteriores NNSS sobre "Cambio de uso industrial a residencial", se cumplirán las determinaciones establecidas en dicha Modificación Puntual, siéndoles de aplicación las Ordenanzas Particulares, de las presentes NNUU y Ordenanzas, que les correspondan según su localización.

4. Los suelos, edificaciones, instalaciones u otros elementos que formen parte de dotaciones públicas, generales o locales, deberán mantener su uso público así como su intensidad, requiriendo cualquier alteración de los mismos la modificación de las propias NNSS.

5. Cuando los usos residenciales de vivienda sean compatibles con otros predominantes deberán estar ligados a la actividad de que se trate (mantenimiento, guarda, encargado, etc.).

6. Cuando en un edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá con las condiciones de uso específico que corresponda.

7. En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones correspondientes a servicios de la edificación.
- b) Los usos no residenciales que fuesen funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado en el edificio, sobre rasante.
- c) Aparcamientos y garajes en el grado en que establezcan estas NNSS.

Sección 5.2.2.- Uso Residencial.

Art. 60.- Definición.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, según alguna de las tipologías contempladas en estas Normas Urbanísticas.

Art. 61.- Condiciones generales de uso, programa, habitabilidad e higiene de viviendas.

En general y salvo condiciones más exigentes contenidas en estas NNSS u otra normativa de aplicación, se cumplirán las Normas de Diseño recogidas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial que se transcriben a continuación:

a) Composición, programas y habitaciones de viviendas:

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En las viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles mínimas para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, serán las siguientes:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Vivienda de 1 dormitorio | 40 m ² . |
| Vivienda de 2 dormitorios | 50 m ² . |
| Vivienda de 3 dormitorios | 60 m ² . |
| Vivienda de 4 dormitorios | 70 m ² . |

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

b) Chimeneas de ventilación:

Se admiten las chimeneas de ventilación, con conducto general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- Todos los conductos deben ser totalmente verticales (sin desvíos) y de materiales incombustibles.
- La sección mínima del conducto principal debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- A un mismo conducto no deberán acometer conductos de ventilación y de salida de humos de la combustión (extractores de cocinas).
- Los sistemas de ventilación se ejecutarán preferentemente con piezas prefabricadas adecuadas al efecto; con conductos debidamente aislados del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de las chimeneas; coronando parte superior de las mismas con aspiradores estáticos o soluciones tradicionales que no supongan un impacto visual negativo sobre las cubiertas.

c) Superficie de iluminación y ventilación de las habitaciones:

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de su superficie en planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la de iluminación. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada.

Será recomendable la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación. Igualmente para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

d) Superficies mínimas de las habitaciones:

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Nº de dormitorios	E (m ²)	E+C+K (m ²)
1	14	20
2	16	20
3	18	24
4	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h como mínimo.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

En las viviendas de un solo dormitorio, la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de la cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil de los dormitorios será de 6 m², y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio de superficie útil igual o superior a 10 m².

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0'85 metros.

e) Retretes y aseos:

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1'40 metros; y los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1'95 metros.

f) Escaleras:

Altura máxima de tabicas: 18'50 cm.

Altura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre tabica: 27 cm.

Longitud mínima de peldaños: 100 cm.

Número máximo de peldaños en un solo tramo sin mesetas intermedias: 16.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 220 cm.

En las escaleras curvas los peldaños tendrán una línea de huella de 27 cm. medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 120 cm. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cm.

En las viviendas unifamiliares se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos: aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 cm.

En las viviendas plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 110 cm. de diámetro.

g) Instalaciones mínimas:

En toda vivienda serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos; instalación de agua fría y caliente.

h) Programa mínimo sanitario:

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de lavabo, ducha e inodoro.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero.

i) Saneamiento:

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos y lavaderos irán provistos de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesibles. Las bajantes se ventilarán al exterior.

Para el saneamiento de aguas pluviales se utilizarán bajantes, dispuestos preferentemente por el exterior y protegidos contra su posible rotura en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

Art. 62.- Viviendas para minusválidos.

1. En los proyectos de viviendas de protección oficial y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservarán un mínimo del 3% del total de viviendas de las promociones referidas, con las características establecidas en el artículo 37 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo (BOJA 23-5-92), por el que se aprueban las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

2. En las edificaciones de viviendas, en general, se cumplirán los artículos 34, 35 y 36 del Decreto 72/1992 señalado, en cuanto a: espacios exteriores, instalaciones y dotaciones comunitarias y acceso a las viviendas.

Art. 63.- Viviendas interiores

1. Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose por tal aquellas que posean al menos dos piezas habitables, una de ellas la estancia, y, excluidos baños y aseos, con vistas e iluminación a espacio abierto exterior o a patios de manzana de superficie mínima de 70 metros cuadrados y anchura mínima de 7 metros. Dichos patios deberán contar con al menos un acceso al espacio viario exterior satisfaciendo las condiciones de protección contra incendios y otras normativas específicas de aplicación.

Excepcionalmente, para solares existentes con escaso frente de fachada a espacio público exterior, y exclusivamente para viviendas de un dormitorio, podrá admitirse que solo una de las piezas habitables recaiga a dicho espacio abierto exterior.

2. El número de viviendas recayentes a patios de manzana no podrá superar al número de viviendas exteriores a viales, de la misma promoción. Se excepcionan las promociones realizadas en intervenciones de rehabilitación de edificaciones protegidas en cualquiera de sus niveles.

3. En las viviendas existentes que no tengan la categoría de exteriores sólo se permitirán obras de mejora de sus condiciones de habitabilidad e higiene, evitando la mayor consolidación o permanencia de su situación de vivienda interior.

Art. 64.- Viviendas en sótano o semisótano.

No se permitirán viviendas situadas en sótanos de edificaciones, ni tampoco las situadas en semisótanos cuyo suelo terminado se encuentre, en cualquier punto, más bajo de 30 centímetros respecto a la rasante oficial de fachada o la cota natural del terre-

no donde se sitúe. En este último caso, los proyectos deberán recoger soluciones específicas de impermeabilización y aislamiento de las habitaciones afectadas.

Sección 5.2.3.- Uso Industrial.

Art. 65.- Uso industrial. Definición de actividades.

1. El uso industrial es el de los espacios, edificios o locales destinados a actividades de elaboración, fabricación, transformación o manipulación de materias primas o semielaboradas; incluyéndose las actividades correspondientes a la reparación, conservación, almacenaje, envasado, distribución y transporte de las mismas.

2. En el uso de almacenaje se incluyen los correspondientes al uso comercial, y de productos y maquinaria agrícola. También a las funciones básicas de carácter terciario ligadas a los almacenes: oficinas y despachos al público.

3. Dentro del uso industrial se incluyen a los pequeños talleres artesanales, pequeñas industrias y actividades de servicios, en edificaciones no exclusivas y tradicionalmente compatibles con usos residenciales, siempre que esté garantizada la ausencia de molestias o peligros.

Art. 66.- Clasificación y categorías del uso industrial.

Tipo 1.- Industrias en general:

1ª Categoría: Industrias compatibles o complementarias con la residencia.

2ª Categoría: Industrias que requieren uso exclusivo o predominante.

3ª Categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Tipo 2.- Almacenes:

Subtipo 2.1. En edificio exclusivo.

Subtipo 2.2. Con otros usos: Industria, infraestructuras o servicios.

Art. 67.-Características y condiciones de las industrias en general.

1. En la 1ª Categoría están incluidas aquellas industrias que, por sus características, tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso predominante residencial. En esta Categoría se incluyen los talleres artesanales y pequeñas industrias.

Podrán ubicarse en planta baja, semisótano o sótanos de edificaciones con otros usos predominantes, no ocupando un porcentaje superior al 50% de la superficie construida total de las mismas y siempre que las actividades a desarrollar no supongan molestia o incomodidad para los mismos. En cualquier caso, se garantizará la salubridad y seguridad del vecindario, adoptándose las medidas correctoras oportunas que se estimen en cada caso por los organismos competentes. En concreto se cumplirán las prescripciones de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental, y sus Reglamentos de desarrollo.

2. En la 2ª Categoría se incluyen las actividades incompatibles con los usos residenciales u otros usos no industriales. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo o predominante industrial, localizados obligatoriamente en polígonos industriales.

Como uso compatible al industrial se permitirá la existencia de una vivienda aneja, por industria, para guarda o encargado; así como dependencias de oficinas, exposición, venta y almacenes ligados a la actividad principal.

3. En la 3ª Categoría se incluyen las industrias que por su carácter de peligrosas o insalubres deben emplazarse a una distancia superior a los 2.000 metros desde la zona de uso residencial más próxima.

Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo o predominante industrial, preferentemente en polígonos industriales, con posibilidad de una vivienda para guarda o encargado y otras dependencias ligadas a la actividad principal.

Art. 68.- Características y condiciones de los almacenes.

1. Se considera almacén a la edificación o local destinado a la conservación, guarda, depósito, distribución, etc. de materias primas, semi o totalmente elaboradas.

En su caso, tendrán la consideración de inadecuadas, en función de que puedan producir incomodidades, alteren las condicio-

nes normales de salubridad e higiene del medio ambiente, puedan ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas, o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

2. Su ubicación y localización estará limitada en relación con otros usos y con las áreas urbanas de población de igual forma que las industrias en general.

En especial, los almacenes al por mayor de productos de naturaleza inflamable o explosiva (artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, abonos nitrogenados, etc.) no podrán ubicarse en locales que formen parte de edificios de uso residencial predominante.

3. La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizará de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictadas para cada producto por el organismo técnico competente. Estas edificaciones o locales estarán siempre suficientemente dotados de las instalaciones de protección contra incendios exigidas por la normativa vigente.

4. Las operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, etc. deberán realizarse dentro de los edificios o espacios habilitados al efecto, sin necesidad de utilizar los espacios o vías públicas.

Sección 5.2.4.- Usos Terciarios.

Art. 69.- Uso Comercial. Definición de actividades.

Se incluyen en este uso las actividades de servicio al público, destinadas a la compraventa al por menor.

Los comercios al por mayor se asimilan a almacenes del uso industrial.

Art. 70.- Clasificación y categorías de los comercios.

Se diferencia dos tipos:

Tipo 1.- Comercial, en general.

Tipo 2.- Mercados y supermercados.

Dentro del tipo 1 se establecen tres categorías:

1ª Categoría: Comercio en edificio de uso exclusivo.

2ª Categoría: Comercio como uso predominante en edificio con otros usos no residenciales.

3ª Categoría: Local comercial localizado en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano, en edificio con otros usos predominantes, incluido el residencial.

Art. 71.- Características y condiciones de los comercios.

1. Los comercios dispondrán de servicios sanitarios, con los mínimos señalados a continuación:

- Hasta 100 metros cuadrados útiles: un inodoro y un lavabo.

- Para superficies mayores de 100 metros cuadrados útiles se independizarán aseos para ambos sexos, dotados de al menos un inodoro y un lavabo cada uno de ellos, que se incrementarán en un aparato de cada tipo por cada 200 metros cuadrados o fracción de superficie útil.

- Los servicios dispondrán de vestíbulo de separación en su comunicación con otras dependencias.

En los pasajes comerciales, galerías o conjunto de locales podrán agruparse los servicios correspondientes a cada local, computando para las superficies la suma de los locales más los espacios comunes de uso público.

2. Todos los comercios dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las mínimas condiciones de salubridad e higiene, así como la supresión de molestias de todo tipo.

3. Los comercios de 3ª Categoría en edificios con uso predominante residencial deberán tener accesos y espacios de circulación independientes de los de las viviendas; en su caso, podrán además comunicarse con sus elementos comunes a través de vestíbulos intermedios y puertas resistentes al fuego.

4. Los locales comerciales no podrán destinar espacios en sótano destinadas al público; sin embargo sí podrán destinarse a almacenes, siempre que conecten superiormente con la planta baja o semisótano del mismo establecimiento.

La ubicación de locales comerciales total o parcialmente en semisótanos deberá estar suficientemente justificada y garantizar las necesarias condiciones de accesibilidad, ventilación y seguridad.

5. Los mercados, supermercados y locales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de reglamentación municipal específica: que limite su superficie o establezca determinadas condiciones sobre accesibilidad, dotación de aparcamientos privados, etc. en función de la zona donde se pretendan implantar. Los mercados de abastos serán objeto de construcción o concesión municipal.

pal, de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, se ubicarán en edificios de uso exclusivo o predominante, compatible con otros comercios y estacionamiento público de vehículos en su caso.

6. La utilización de toldos, marquesinas, banderolas, rótulos, etc., así como la composición de escaparates, vitrinas, cierres, etc., estarán sujetos a lo dispuesto por estas NNSS respecto a su adecuación a la arquitectura del edificio donde se sitúen y al entorno urbano próximo.

Art. 72.- Uso de Oficinas. Definición de actividades.

Se incluyen en este uso las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de gestión, del ejercicio empresarial o de profesiones liberales, etc.

Art. 73.- Clasificación de categorías de las oficinas.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría: Oficinas en edificio de uso exclusivo, o predominante en relación con otros usos no residenciales (comerciales, industriales, beneficencia, singulares, infraestructuras o servicios, etc.)

2ª Categoría: Oficinas en locales situados en edificios de otro uso predominante, incluido el residencial.

3ª Categoría: Oficinas anexas a viviendas y despachos profesionales.

Art. 74.- Características y condiciones de las oficinas.

Además de las condiciones que les sean de aplicación por la normativa específica que les afecte cumplirán las siguientes:

a) Las oficinas dispondrán de servicios sanitarios, con los mínimos señalados a continuación:

- Hasta 100 metros cuadrados útiles: Un inodoro y un lavabo.

- Para superficies mayores de 100 metros cuadrados útiles se independizarán aseos para ambos sexos, dotados de al menos un inodoro y un lavabo cada uno de ellos, que se incrementarán en un aparato de cada tipo por cada 200 metros cuadrados o fracción de superficie útil.

- Los servicios dispondrán de vestíbulo de separación en su comunicación con otras dependencias.

b) Las oficinas dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las condiciones mínimas de salubridad e higiene (ventilación e iluminación natural), así como la supresión de molestias, olores, humos, ruido, vibraciones, etc. a los usuarios, vecindario y viandantes en general.

c) En oficinas de concurrencia pública se adoptarán las soluciones y reservas previstas en el D.72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

d) En las oficinas de 3ª Categoría, se cumplirán todas las condiciones exigibles al uso residencial de las viviendas a las que son anexas, debiéndose justificar su compatibilidad y la ausencia de instalaciones o modificaciones de difícil reversibilidad.

Art. 75.- Uso de Garajes. Definición de actividades y emplazamiento.

Se incluyen dentro de este uso a los aparcamientos de vehículos privados, como dotación de edificios residenciales o de otros usos; así como a los ligados a una determinada actividad comercial, industrial, etc. También se incluyen a los talleres de reparación de vehículos y estaciones de servicio.

Art. 76.- Clasificación de categorías de los garajes.

1ª Categoría: Aparcamiento.

2ª Categoría: Garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de sus usuarios.

3ª Categoría: Garaje en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios destinados a otros usos; incluyendo servicios de exposición y venta.

4ª Categoría: Garaje en edificio exclusivo; incluyendo estacionamientos de vehículos destinados al transporte regular de personal y mercancías.

5ª Categoría: Talleres de reparación y revisión de vehículos automóviles.

6ª Categoría: Estaciones de servicio.

Art. 77.- Características y condiciones de los aparcamientos, garajes y servicios del automóvil.

1. La 1ª Categoría de este uso corresponde a los aparcamientos, que son áreas exteriores, fuera de las vías públicas, destinadas específicamente al estacionamiento de vehículos.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular

mínima de 2.20 por 4.50 metros, y las reservadas a personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3.60 por 5.00 metros.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen estas NNSS habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de los vehículos correspondientes.

En particular, los Planes Parciales, según los usos, preverán, como mínimo, las plazas de aparcamiento que se señalan en el Anexo al RPU, con la reserva de una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción del total de la dotación del sector.

Los espacios destinados a aparcamiento deberán organizarse de forma que no produzcan excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni tampoco queden a excesivas distancias de las edificaciones o instalaciones a las que sirvan.

Las conexiones de los aparcamientos con las vías públicas se diseñarán garantizando: la eficacia de acceso y salida de los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico, y la seguridad de los peatones.

2. La 2ª Categoría de este uso corresponde a los garajes anexas a viviendas unifamiliares, para utilización exclusiva de sus usuarios.

Serán de aplicación las condiciones siguientes:

a) La superficie útil mínima se fija en 14 m².

b) Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2'55 metros y 4'80 metros de anchura y longitud, respectivamente.

c) El ancho mínimo del acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 2'70 m.

d) La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2'70 metros por 3'50 metros, con una pendiente máxima del 6%.

e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

f) Deberá disponer de desagüe conectado a la red de saneamiento.

3. La 3ª Categoría de este uso corresponde a los garajes, en general, ubicados en edificios con otros usos predominantes, en la planta baja, semisótano o sótanos de los mismos.

Regirán las condiciones que se exponen a continuación y, en su caso, con las reservas y condiciones de las plazas para personas con movilidad reducida que fuesen necesarias según el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

a) La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponda a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiere, u otros usos como trasteros, almacenes, vestíbulos de escaleras, etc. La superficie útil máxima permitida será de 30 m² por vehículo.

b) La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, será de 2'20 por 4'50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m² útiles por plaza.

c) Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 metros. En todo caso se garantizará la facilidad de entrada y salida de vehículos, así como la seguridad en la posible confluencia simultánea de los mismos.

En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 12 por 100. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo de 6 metros.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, como aceras de peatones. La rasante del zaguán será horizontal, estando prohibido el estacionamiento en el mismo, así como en la totalidad de los accesos.

En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos se dis-

pondrá un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso.

d) El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, que cumplirá con la normativa específica vigente de protección contra incendios.

Igualmente cumplirán con dicha normativa de protección contra incendios las instalaciones correspondientes de ventilación, iluminación, señalización, etc.

e) La altura mínima libre de los garajes será de 220 cm medidos desde cualquier punto del suelo acabado al elemento más bajo a nivel del techo, incluidas instalaciones de extracción de aire, saneamiento descolgado, etc.

4. La 4ª Categoría de este uso corresponde a garajes y estaciones de vehículos para el transporte de personal y mercancías, autobuses y camiones, que se ubiquen en edificios exclusivos.

Estas instalaciones en edificio exclusivo deberán contar con un número mínimo de cinco plazas y dispondrán de accesos y espacios de circulación comunes.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de garajes en esta 4ª Categoría en fincas situadas en vías cuyas características de trazado, influencia en el tráfico general u otras razones lo desaconsejen.

5. La 5ª categoría de este uso corresponde a locales o edificios destinados a taller de reparación de vehículos automóviles.

Además de las condiciones específicas que les sean de aplicación por su carácter de actividad industrial, cumplirán las siguientes:

a) En locales que formen parte de edificios con uso predominantemente residencial se extremarán las medidas para evitar molestias a vecinos y viandantes, limitándose la superficie útil del local a 200 metros cuadrados como máximo.

b) Los talleres de mayor superficie a la antes señalada o destinados a reparación de vehículos del transporte, autobuses o camiones, deberán ubicarse en zonas de uso predominante industrial.

c) El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos de zonas industriales que expresamente autorice el Ayuntamiento; adoptándose las medidas oportunas para evitar la vista de los vehículos desde el exterior.

6. La 6ª Categoría de este uso comprende a las Estaciones de Servicio, incluidos talleres u otras instalaciones ligadas a su uso principal.

Se regirán en cuanto a su situación y condiciones por la normativa específica que les afecte.

Art. 78.- Uso de Espectáculos. Definición de actividades.

Se incluyen en este uso las actividades de espectáculos públicos, propiamente dichos, y demás actividades recreativas o de atracciones que se contemplan en el anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 79.- Clasificación y categorías del uso de espectáculos.

Se diferencian dos tipos:

Tipo 1: Espectáculos y actividades recreativas en espacios al aire libre.

Tipo 2: Espectáculos y actividades recreativas en edificios o locales.

Dentro del Tipo 2 se establecen dos categorías:

1ª Categoría: Uso en edificio exclusivo o predominante.

2ª Categoría: Uso compatible en edificios con otros usos.

Art. 80.- Condiciones del uso de espectáculos.

Serán de aplicación las mismas condiciones señaladas para el uso deportivo en el artículo 87 de estas NNUU.

Art. 81.- Uso de hostelería, hospedaje, ocio y relación. Definición de actividades.

Se incluyen en estos usos:

a) El de los edificios o establecimientos hoteleros, en cualquiera de sus grupos, modalidades y categorías, según la clasificación contenida en la reglamentación de la industria hotelera española.

b) El de los establecimientos públicos destinados a restaurantes, bares, cafeterías, etc. reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y por las Ordenaciones Turísticas correspondientes.

c) El de los edificios o locales destinados a actividades recreativas, de ocio o relación como: Casinos, salas de juego de azar,

salones recreativos, clubes sociales, salas de exposiciones y conferencias, etc.

Art. 82.- Condiciones del uso de hostelería, hospedaje, ocio y relación.

1. Los edificios, locales y establecimientos en general cumplirán las condiciones específicas que, según el caso, les afecten por su uso concreto, en relación con la normativa antes señalada u otra que les sea de aplicación.

2. Los establecimientos hoteleros y aquellos donde sea presumible una afluencia numerosa de público deberán contar con la dotación de plazas de aparcamiento necesarias, en función de su capacidad.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de estos usos en determinados edificios o terrenos cuando las características del trazado de las vías públicas, su influencia en el tráfico general u otras razones justificadas lo desaconsejen.

Sección 5.2.5.- Usos dotacionales, equipamientos y servicios públicos.

Art. 83.- Uso docente. Definición de actividades.

Se incluyen en este uso los centros docentes, públicos o privados, de cualquier nivel de enseñanza; comprendiéndose las instalaciones complementarias de los mismos: gimnasios, talleres, salones de usos múltiples, comedores y cocinas, almacenes, pistas deportivas, etc.

Art. 84.- Condiciones del uso docente.

Las edificaciones e instalaciones docentes se regularán según las necesidades de sus programas y de acuerdo con las condiciones específicas que establezcan los organismos competentes al efecto.

Art. 85.- Uso deportivo. Definición de actividades.

Se incluyen en este uso el de los espacios, edificios o locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes, y a sus actividades complementarias: aseos, vestuarios, guardarropas, botiquín, almacenes, etc.

Art. 86.- Clasificación y categorías del uso deportivo.

Se diferencian dos tipos:

Tipo 1: Instalaciones al aire libre.

Tipo 2: Instalaciones cubiertas, con otros usos compatibles (ocio, hostelería o culturales).

En el tipo 2 se establecen las categorías siguientes:

1ª Categoría: Uso deportivo en edificio exclusivo o predominante.

2ª Categoría: Uso deportivo en locales de edificios con otros usos predominantes.

Art. 87.- Condiciones del uso deportivo.

1. A las actividades deportivas en recintos destinados al público les será de aplicación el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. En su caso se cumplirán las condiciones que fijen normativas específicas para determinado tipo de instalaciones o servicios.

A los establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas y, en general, a los de concurrencia pública, les será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Comunidad Andaluza.

2. El uso deportivo en edificios con uso predominante residencial sólo será compatible en la planta baja o semisótano de los mismos, con accesos y circulaciones independientes.

3. Los locales destinados al uso deportivo dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las suficientes condiciones de seguridad, salubridad e higiene, así como la supresión de molestias de todo tipo.

Art. 88.- Servicios de interés público y social. Definición de actividades.

Se consideran como usos dotacionales aquellos que sirven para proveer a la población de equipamientos que atiendan a sus necesidades personales y colectivas de tipo sanitario, asistencial, cultural, administrativo, religioso, cementerios, etc.; y, también, aquellos característicos de los servicios propios de la vida urbana.

Art. 89.- Condiciones de los usos de interés público y social.

1. La mayor parte de las actividades relacionadas están reguladas por normativas específicas, por lo que estas NNSS se remiten a ellas o, en su defecto, a las condiciones que se han señalado para usos asimilables.

3. La implantación de estos usos, por su carácter público y social deberán contar con la aprobación previa del Ayuntamiento en

cuanto a su localización, ello en función de las dotaciones existentes en los distintos sectores urbanos, intensidad de usos que se propongan, tamaño y capacidad de los terrenos, edificios o locales donde se pretendan desarrollar, u otras de interés general.

Art. 90.- Uso de espacios libres, parques y jardines. Definición de actividades.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados a esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la protección y acondicionamiento del sistema viario; y, en general, a la mejora de la calidad de vida ciudadana.

Art. 91.- Condiciones de los usos de espacios libres.

1. Los espacios libres, identificados en los planos de calificación del suelo de las presentes NNSS, se adecuarán básicamente para la estancia de personas, paseo y juego de niños. Para ello se dotarán de arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano y demás instalaciones características.

2. Se admitirá compatibilizar el uso de espacio libre con otros públicos y sociales subordinados al destino principal, en instalaciones cubiertas o descubiertas; con una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona de que se trate.

3. Igualmente serán compatibles con el uso de espacio libre las instalaciones provisionales para determinados acontecimientos públicos o sociales (ferias, exposiciones, espectáculos, etc.) En este caso, se asegurará la protección de los elementos existentes en cuanto a su integridad y permanencia de valores posteriormente a la extraordinaria utilización de los espacios o zonas que se requieran.

Art. 92.- Uso de comunicaciones, transportes e infraestructuras. Definición de actividades.

Los usos de comunicaciones, transportes e infraestructuras urbanas comprenden los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medios de locomoción; al transporte de enseres y mercancías; y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, comunicaciones audiovisuales, etc.

Art. 93.- Condiciones de los usos de comunicaciones e infraestructuras.

1. El viario, en cuanto a secciones, tipos de firmes y características de los materiales a utilizar se ajustará a las determinaciones señaladas por estas NNSS y a la normativa específica que le corresponda; procurando recuperar soluciones tradicionales existentes.

2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras básicas sea necesario la expropiación del dominio se podrá constituir alguna de las servidumbres previstas en el derecho público o privado sobre los terrenos afectados; con sujeción a las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

A estos efectos, las determinaciones de las NNSS llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Sección 5.2.6.- Usos agropecuarios.

Art. 94.- Usos agropecuarios. Definición y condiciones.

1. Se consideran usos agropecuarios a los correspondientes al cultivo agrícola o cría de ganado; así como los relacionados o ligados a las anteriores actividades.

2. Estos usos estarán prohibidos en el suelo urbano, rigiéndose su implantación a las determinaciones correspondientes del Título correspondiente al Suelo No Urbanizable de las presentes NNSS.

CAPÍTULO 5.3

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 95.- Definiciones y conceptos.

En este Título se expresan los significados de determinados conceptos utilizados en estas NNSS, aplicables también a su planeamiento de desarrollo.

El significado de términos no explícitamente expresados será el señalado por la normativa urbanística general.

Art. 96.- Tipologías residenciales:

Tipo 1.- Vivienda unifamiliar o casa: Unidad edificatoria independiente situada en una única parcela y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Su carácter unifamiliar podrá entenderse en sentido amplio, aceptándose el concepto de «vivienda bifamiliar» introducido por la tendencia de ampliación del núcleo familiar o por razones de paren-

tesco, aunque sin menoscabo de las condiciones de ordenación y edificación propias a la parcela.

Subtipo 1.1.- Casa entre medianeras: Vivienda unifamiliar adosada a otras edificaciones o parcelas en una o varias de las lindes medianeras del solar, constituyendo conjuntos urbanos de manzanas cerradas.

En general, esta tipología presenta fachadas exteriores ajustadas a las alineaciones de las calles a que da frente, y dispone de uno o varios patios interiores de parcela o manzana.

En relación con estas últimas circunstancias y para recoger las específicas características de una determinada zona o habitat, se distinguen dos tipologías particulares en este subtipo:

a) Casa jardín: Casa entre medianeras, con fachada(s) no ajustada(s) a la alineación oficial, sino dejando un jardín delantero, visible desde la calle, que sirve de acceso.

Esta tipología está sujeta a condiciones de homogeneidad de localización, uniformidad de profundidad de los jardines, características de los cerramientos a fachada, etc., determinadas por estas NNSS.

b) Casa patio: Casa entre medianeras, con fachada(s) ajustada(s) a la alineación oficial, cuya composición y distribución se estructura alrededor de un patio principal que arranca desde la planta baja.

Subtipo 1.2.- Vivienda unifamiliar exenta o casa aislada: Casa que no se adosa a ninguna de las lindes de su solar, incluidas las alineaciones oficiales de fachada. Esta tipología está sujeta a limitaciones de separación con linderos, características de los cerramientos a fachada, tratamiento de los espacios circundantes a la edificación y otras condiciones determinadas por las NNSS.

Tipo 2: Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar: Edificio destinado fundamentalmente a dos o más viviendas, con accesos y elementos comunes.

En estas NNSS sólo se contempla esta tipología en edificios entre medianeras o en borde de manzana, con fachadas ajustadas a la alineación oficial y patios interiores de parcela o manzana que, en su caso, pueden ser patios principales estructurantes del edificio, denominándose entonces: **Edificio patio.**

Dentro de este concepto se encuadran también las denominadas **viviendas en hilera**, con medianerías u otros elementos estructurales o de instalaciones comunes.

Art. 97.- Condiciones de implantación y de parcela de las tipologías residenciales.

1. Las viviendas unifamiliares: **Casas entre medianeras y casas patio**, tienen una implantación mayoritaria y deseable en el suelo urbano consolidado, en manzanas o frentes de edificación adosada y en línea de fachada.

Estas tipologías se adaptan tradicionalmente al parcelario histórico, con diversas variantes de situación y categoría de sus patios: Principal, centrado o adosado a una de las medianeras; trasero, jardín o corral, etc.

2. Las viviendas unifamiliares entre medianeras de la tipología **casa jardín**, sólo podrán implantarse en los frentes de manzana donde esa tipología sea dominante o cuando la parcela a edificar se encuentre entre otras dos que aconsejen este tipo de edificación.

Preferentemente se asentará sobre parcelarios sensiblemente homogéneos y rectangulares, con una alineación uniforme para todo el frente de calle, por lo que implantación será más factible en la zona de ensanche del casco urbano.

3. Las viviendas unifamiliares exentas o **casas aisladas (chalets)** sólo podrán implantarse en las manzanas expresamente destinadas a esta tipología. Justificadamente en relación con la morfología urbana o por existir parcelas ya edificadas, podrán aceptarse **viviendas pareadas**, al objeto de eliminar cualquier medianera vista.

4. Las viviendas colectivas o **edificios plurifamiliares** tendrán una implantación restringida a casos excepcionales: edificios con una altura de tres plantas permitidas, solares con relativa gran superficie y reducido frente de fachada, con problemas de accesibilidad; etc. Cuando la promoción que se pretenda contemple un número de viviendas igual o superior a seis: será preceptiva la aprobación expresa de un Estudio Previo o Anteproyecto, pudiendo exigirse la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y fijación de rasantes.

5. Las viviendas en hilera tendrán un frente de fachada mínimo de 6 metros.

Art. 98.- Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las NNSS, las definidas en su planeamiento de desarrollo, o en su caso, las que se fijen por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de alineaciones oficiales y diferenciarán los límites entre propiedad pública y privada y entre superficies edificables y las que no lo son.

2. La alineación oficial exterior fija el límite entre los espacios públicos de viales, plazas, etc. y las parcelas o solares.

3. La alineación oficial de fachada fija el límite a partir del cual se levantará la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones oficiales exterior o interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación que puedan existir. La alineación oficial de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados en cada caso.

4. La rasante oficial se define como el nivel del acerado o pavimento de los espacios de uso viario en contacto con las alineaciones oficiales.

En general estará definida por la realidad existente o por la documentación del planeamiento que corresponda o, en su defecto, se señalará expresamente por el Ayuntamiento.

5. Parcela o edificación fuera de alineación es aquella cuya superficie o proyección horizontal sobrepasa a la alineación oficial exterior, quedando parcialmente sobre terrenos de uso y dominio público.

En la documentación gráfica de estas NNSS se señalan los casos de edificaciones fuera de alineación, lo que supone su calificación como «fuera de ordenanzas», regulada por el artículo 27.5 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 99.- Separaciones a linderos.

1. Se definen como las distancias mínimas a las que ha de situarse una edificación, incluidos sus cuerpos salientes, respecto a las alineaciones oficiales, fondo de parcela, lindes laterales de ésta o a otras edificaciones.

Las separaciones a linderos se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada Zona.

2. Los sótanos u otras instalaciones situadas bajo la rasante oficial o la natural del terreno donde se sitúen, deberán igualmente respetar las separaciones a linderos fijados para las edificaciones en cada zona.

Art. 100.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación es la superficie interior a la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas que definen el perímetro edificado.

2. La superficie de patios no computará como ocupación cuando arranquen desde un nivel igual o inferior al del suelo de la planta baja.

3. En las Ordenanzas Particulares de cada Zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima permitidos, referidos a la superficie de parcela neta.

Art. 101.- Edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos.

1. Superficie construable o edificable es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas con consideración de bajas o altas, como consecuencia de la intensidad de uso, ocupación y altura establecidas por estas NNSS para un determinado solar.

La medición de superficies en cada planta incluirá las áreas cerradas por los límites exteriores de la edificación.

2. Índice de edificabilidad bruta es el coeficiente, empleado para objetivar la intensidad de uso de un terreno, que indica el número de metros cuadrados construibles por unidad de superficie bruta de suelo, cualquiera que sea el uso y tipología que se consideren.

3. Densidad, también empleada para objetivar la intensidad de uso, en este caso «residencial», de un terreno, es el número de viviendas edificables por hectárea de suelo.

4. Edificabilidad total: Es el total de la superficie construable o edificable en un terreno, zona o sector, consecuencia de la aplicación de índices de edificabilidad establecidos o de los parámetros de ocupación, altura, fondos edificables, etc. determinados para las parcelas edificables comprendidas en dicho terreno, zona o sector.

5. Aprovechamiento urbanístico real de un terreno es la superficie construable permitida por el planeamiento para determinados usos y tipologías edificatorias.

6. Aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución en suelo urbano es el resultado de dividir la edificabilidad total, incluida la

dotacional privada, correspondiente a la misma, por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

No se contemplan diferentes coeficientes de ponderación relativa en suelo urbano, dadas sus características de homogeneidad en cuanto a los usos permitidos en el mismo.

Art. 102.- Altura máxima de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones se regula en función del número de plantas de las mismas, fijado en la documentación gráfica de estas NNSS o, en su caso, en las Fichas de Planeamiento de las Unidades de Ejecución.

2. En el cómputo del número de plantas se incluirán las plantas baja y altas, teniendo en cuenta las definiciones y topes de altura que se definen en los artículos posteriores; así como los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación, medido desde dicha rasante al plano inferior del forjado del techo del semisótano, con los criterios de medición del artículo 105 siguiente.

3. La altura total de las edificaciones de nueva planta se adaptarán lo más posible a la altura de las colindantes, conservando así las líneas de cornisa o remate de los frentes de fachada a espacios o vías públicas y evitando la aparición de tramos de medianerías vistas.

Art. 103.- Altura mínima de las edificaciones.

1. Como regla general no se permitirán menos plantas de las fijadas, por cuestiones de economía urbanística, uniformidad en el tratamiento de frentes de fachada y ausencia de medianerías vistas.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse una planta menos de las fijadas, con las condiciones siguientes:

a) Que se prevea el tratamiento como fachadas ciegas de las posibles medianerías colindantes más altas.

b) Que en el proyecto técnico correspondiente se contemple la posibilidad técnica de adición futura de la planta suprimida, de forma que no se superen en ningún caso la edificabilidad máxima y demás condiciones urbanísticas exigibles a la parcela en cuestión.

Art. 104.- Planta Baja. Definición y características.

1. Se define como Planta Baja de un edificio a la planta situada a nivel de la rasante oficial o dentro de los límites que se señalan a continuación.

2. Tendrán consideración de Planta Baja los semisótanos o parte de los mismos que sobresalgan más de 1 metro de la rasante. Igualmente se considerarán Planta Baja, las plantas o partes de ellas que aun elevadas sobre la rasante no superen ninguno de los topes: máximo de altura de planta baja y mínimo de altura libre interior.

3. La altura de planta baja se define como la distancia vertical entre la rasante oficial y el plano inferior del forjado de su techo en la alineación de fachada, medida según los criterios establecidos en el artículo siguiente. Tendrá un tope máximo de 4.50 metros.

4. La altura libre interior de la planta baja es la distancia vertical entre su suelo y techo terminados. Tendrá unos topes mínimos de 3.00 m, en la Zona del recinto histórico-artístico-ambiental, y de 2'80 m en el resto de las Zonas residenciales, para uso residencial y de oficinas de 3ª Categoría y de 4.00 m. para otros usos en todas las zonas. En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo, dependencias de servicio y almacenes la altura mínima podrá ser de 2.30 metros; en las restantes habitaciones o espacios esta altura también podrá permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por 100 de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

5. Los edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública, así como los edificios de viviendas plurifamiliares con accesos comunes, dispondrán de itinerarios de comunicación entre el exterior y el interior practicables por personas de movilidad reducida, según las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Art. 105.- Criterios de medición de la altura de la planta baja.

1. Cuando la rasante sea horizontal o con pendiente sensiblemente homogénea cuya diferencia de nivel entre los puntos extremos de la fachada, a mayor y menor cota, sea igual o inferior a 1 metro de altura: la altura de la planta baja se medirá en la vertical

que pase por el punto medio de la alineación exterior de fachada.

2. Cuando la rasante sea con pendiente sensiblemente homogénea y la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada, a mayor y menor cota, supere 1 metro de altura: Se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla del punto anterior, tomando como referencia de medida el punto medio de cada uno de los tramos, considerados a estos efectos como fachadas independientes.

3. Cuando la rasante en el frente de fachada presente pendientes no homogéneas: se aplicarán las reglas anteriores referidas a una rasante teórica que una los puntos de la rasante situados a mayor y menor cota.

4. En los casos en que la edificación se escalone en tramos, se aplicarán las reglas de los puntos precedentes a cada una de las plantas o partes de planta con consideración de baja en cada uno de los tramos.

5. En los casos de edificios que formen esquina o chafalán, con frentes a dos o más vías públicas: la medida de la altura de la planta baja se efectuará sobre el desarrollo longitudinal de los diferentes frentes, considerado como una única fachada.

6. En los casos de edificios que no sean de esquina con frentes de fachada a dos vías con distinta rasante: La medición de la altura de la planta baja en cada frente se determinará como si tratara de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase la línea mediatriz de la manzana.

Art. 106.- Plantas altas. Definición y condiciones.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja, incluso aunque no la cubra totalmente (entresuelos).

2. La altura libre general entre pavimento y techo acabados tendrá un tope mínimo de 2.80 m, en la Zona del Recinto Histórico-Artístico-Ambiental, y de 2'60 m en el resto de las Zonas Residenciales; con las excepciones señaladas por estas Normas Urbanísticas.

Art. 107.- Construcciones por encima de la última planta permitida.

1. Por encima de la última planta permitida sólo se podrán elevar los elementos siguientes, con las condiciones que se expresan:

a) En cubiertas inclinadas:

- La propia cubierta, cuya cornisa no podrá elevarse más de 30 cm. respecto al enrase del último forjado en la fachada. Se evitará la aparición de hastiales, especialmente en las esquinas de edificios, tratándolos en su caso como fachadas ciegas.

- Elementos técnicos de instalaciones, tales como: filtros de aire, depósitos de agua, conductos de ventilación o de humos, antenas, etc.

- Barandillas o antepechos ciegos o mixtos.

- Elementos de remate de carácter exclusivamente decorativo.

En ningún caso serán habitables los espacios que pudieran quedar bajo la cubierta, aunque sí podrán destinarse a trasteros o lavaderos, ocupando una superficie no superior al 15% de la superficie de toda la cubierta del edificio.

b) En azoteas que ocupen total o parcialmente la superficie cubierta se permitirán, además de los elementos anteriores:

- Castilletes de escaleras, trasteros y lavaderos, con la misma limitación de ocupación máxima del 15% de la superficie total cubierta.

2. Salvo los petos y barandillas, todos los demás elementos o construcciones elevados sobre la última planta permitida quedarán por debajo de un plano virtual, inclinado a 45° y trazado desde la línea superior de la cornisa o desde la intersección del plano superior del forjado de la última planta con el plano vertical de la fachada.

Excepcionalmente, cuando sea patente la imposibilidad de situar el castillete de escalera dentro del plano referido, se podrán autorizar soluciones singulares de forma que el pretendido castillete quede integrado en la cubierta del edificio y su incidencia volumétrica sea mínima en el frente de la fachada.

3. En los edificios que, sin ser de esquina, tengan frentes de fachada a dos viales con distintas rasantes, la zona de mayor altura quedará, en todo caso, por debajo de los planos virtuales antes referidos trazados en ambas fachadas.

Art. 108.- Patios.

1. Se define como patio al espacio no edificado situado en el interior de un solar y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las habitaciones de una edificación.

2. Se diferencian tres tipos de patios:

a) Patio de manzana, con consideración de espacio abierto al que pueden iluminar y ventilar viviendas, como alternativa al espacio público exterior.

b) Patio de luces, destinado a iluminar y ventilar piezas habitables de viviendas, incluidas las cocinas, o locales de trabajo o de concurrencia pública.

c) Patio de ventilación, destinado a iluminar y ventilar escaleras, aseos o dependencias auxiliares que no sean dormitorios, estancias, cocinas y, en general, piezas habitables, de trabajo o concurrencia pública.

3. Para la situación de los patios en el interior del solar, sus proporciones y su relación con el exterior, en especial en los patios de manzana y de luces, se procurará adoptar soluciones tipológicas tradicionales, quedando expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada.

4. Las dimensiones mínimas permitidas para los patios están condicionadas por el tipo de patio y el uso de las habitaciones cuyos huecos se abran al mismo.

En los patios de manzana se podrá inscribir un círculo de 7 metros de diámetro y su superficie será igual o superior a los 70 metros cuadrados.

El acceso a estos patios se asegurará desde el espacio público exterior mediante pasajes cubiertos por edificación. Estos pasajes tendrán una anchura mínima igual o superior a 1/4 de la profundidad edificada, con un mínimo de 2 metros. Cumplirán las condiciones que la normativa específica, especialmente la de Protección contra Incendios, establezcan.

En los patios de luces se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro y su superficie será igual o superior a los 12 metros cuadrados.

En los patios de ventilación se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro y su superficie será igual o superior los 9 metros cuadrados.

En el caso de tratarse sólo de patios de ventilación de una planta de altura, pertenecientes a viviendas unifamiliares, los mínimos anteriores podrán reducirse a 2 metros para luces y diámetro y 8 metros cuadrados para la superficie.

5. Los patios de luces y ventilación (salvo en la Zona del Recinto Histórico-Artístico-Ambiental) podrán cubrirse con monteras de material transparente o traslúcido, siempre que dejen una superficie de ventilación permanente igual o mayor al 25% de la superficie del patio.

6. Las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, con las condiciones establecidas en el artículo 67.f) de estas Normas Urbanísticas.

Art. 109.- Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos habitables u ocupables, abiertos o cerrados, que sobresalgan del plano de fachada, sea éste consecuencia de alineaciones oficiales o paramentos de patios en cualquiera de sus tipos.

2. Los cuerpos salientes abiertos son los que poseen los paramentos del perímetro volado totalmente abiertos, a excepción de barandillas o antepechos de protección. Pertenecen a este concepto los balcones, terrazas, etc.

Los cuerpos salientes cerrados se ajustarán en lo posible a soluciones constructivas tradicionales: apoyo inferior de menor espesor al canto del forjado, no superior a 15 cm.; protección preferentemente de cerrajería; ajuste y relación con los huecos de fachada; ausencia de balcones corridos, etc.

3. Los cuerpos salientes cerrados sólo serán admisibles si el cerramiento se realiza con rejas en la totalidad del perímetro volado o, en casos singulares, según la tipología de cierre-mirador ejecutado con carpintería con superficie acristalada igual o superior al 90% de la total vertical.

4. Los cuerpos salientes sólo se permitirán en calles de anchura igual o superior a 2.50 metros, con un límite para el vuelo del 10% del ancho de la calle y un tope máximo de 50 cm.

Podrán admitirse excepciones en edificios singulares o de equipamiento que por sus especiales características justifiquen una mayor dimensión de vuelos que, en cualquier caso, no superarán los 100 cm.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse de las líneas medianeras colindantes un mínimo de 60 cm., a efectos de limitar las vistas de costado sobre propiedades vecinas.

6. El plano inferior de la estructura base de los vuelos en los cuerpos salientes no podrá estar a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o rasante oficial que corresponda.

7. En el interior de los patios de cualquier tipo no se permitirán cuerpos salientes que invadan al círculo teórico inscrito fijado como mínimo en cada caso.

Art. 110.- Elementos salientes.

1. Los elementos salientes son las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalgan del plano de fachada, sea éste consecuencia de alineaciones oficiales o paramentos de patios en cualquiera de sus tipos.

2. En general, los paramentos de fachada se ajustarán a las alineaciones oficiales que correspondan, sin retranqueos superficiales totales o parciales, por lo que los salientes se limitarán a elementos constructivos, compositivos o decorativos concretos, claramente delimitados: Zócalos, rejas, recercado de huecos, apilastrados, guardapolvos, cornisas, aleros, marquesinas, u otros de similares características.

3. Los zócalos, admitidos en todas las situaciones, así como las jambas o recercados de portadas y huecos de planta baja, podrán sobresalir un máximo de 7 cm. de la alineación oficial de fachada.

4. Las rejas, molduras, impostas y otros elementos decorativos tendrán su saliente limitado en la planta baja a 10 cm. En las plantas altas, por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante, los elementos anteriores podrán volar hasta un máximo de 30 cm.

5. Las cornisas y aleros de las cubiertas podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 50 cm, siempre por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante oficial.

6. Los elementos salientes no permanentes, como: Anuncios, toldos, persianas y similares, no están incluidos en las determinaciones anteriores, al no tener carácter de fijos. En cualquier posición, dichos elementos tendrán su borde inferior a una altura superior a 2'10 metros. En cuanto a su anchura, no podrán sobrepasar el 80% del ancho de la acera en la fachada donde se coloquen. Finalmente cumplirán las determinaciones de estas NNSS en cuanto a condiciones estéticas y de composición para su adaptación al entorno donde se sitúen. El Ayuntamiento podrá regular otros aspectos de estos elementos salientes mediante una ordenanza específica.

Art. 111.- Condiciones generales estéticas y de composición.

1. Los volúmenes edificados y en especial sus fachadas se compondrán conforme a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad, equilibrio y correspondencia.

La disposición y tamaño de los huecos exteriores, así como las proporciones entre hueco-macizo y las de altura-anchura de los propios huecos, deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes. En general, la proporción hueco-macizo en la totalidad del frente de fachada no superará el valor de 1/3; con huecos donde predomine su altura respecto a su anchura, admitiéndose la proporción cuadrada en locales comerciales de planta baja y castilletes u otras construcciones aceptadas a elevarse por encima de la altura máxima permitida.

2. Los materiales que se utilicen en la construcción de edificios de nueva planta deberán asegurar una correcta adecuación al entorno y a la tipología a que pertenezcan.

Como norma general se emplearán materiales tradicionales en la zona, con fachadas revestidas o pintadas en blanco o, en su defecto, en tonos claros, con posibilidad de elementos decorativos con materiales naturales, resaltos de color, etc.

En zócalos y fachadas no se utilizarán masivamente materiales inadecuados o atípicos, tales como: Terrazos, azulejos, chapas metálicas o plásticas, etc.

Las cubiertas serán prioritariamente inclinadas, acabadas con tejas curvas cerámicas o de cemento, evitándose los colores negros y rojo fuerte; y prohibiéndose el uso placas de fibrocemento vistas, así como chapas metálicas reflectantes.

En cuanto a cerrajerías, carpinterías, persianas y otros elementos similares se seguirán iguales criterios de adecuación al entorno y uso de materiales y soluciones tradicionales.

CAPÍTULO 5.4

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 5.4.1.- Ordenanzas particulares comunes para la zona del recinto histórico artístico ambiental.

Art. 112.- Delimitación.

1. En el interior del Casco Antiguo y por sus valores histórico-

artístico-ambientales se ha destacado un recinto o zona que aparece delimitada gráficamente en los Planos de Ordenación: "Zonificación. Edificios Protegidos. Alturas y Alineaciones". Corresponde al área del casco consolidado con mayor carácter de centralidad, donde se encuentran los edificios más representativos y de mayor interés, por su época y arquitectura, y los espacios urbanos con mayores valores ambientales.

2. Dentro del citado recinto se localiza el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural, que aparece igualmente delimitado en el mismo plano. En dicho Conjunto y a los monumentos declarados existentes en su interior será aplicable el marco legal correspondiente.

En el recinto se distinguen los edificios declarados BIC y los incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes NNSS.

En los elementos protegidos, bien en su totalidad o en partes de los mismos (según figura en sus respectivas Fichas del catálogo) se han diferenciado dos niveles de protección:

- a) Nivel de Protección Integral.
- b) Nivel de Protección Estructural.

3.- Las tipos y grados de las intervenciones permitidas sobre los niveles de protección integral y estructural se determinan en las ordenanzas particulares de las Secciones 5.4.2 y 5.4.3 siguientes.

4.- Las intervenciones sobre los edificios no catalogados dentro del recinto se regularán por las ordenanzas particulares comunes de los artículos de esta Sección 5.4.1. Tendrán al mantenimiento de los valores ambientales existentes o, en caso de obra nueva, a la reimplantación tipológica de las edificaciones preexistentes, ajustándose a los parámetros básicos definidos en esos artículos.

5.- No se detecta la necesidad del señalamiento de áreas de rehabilitación integrada.

Art. 113.- Clases de obras y grados de intervención.

1.- Las obras de posible realización en el ámbito de la zona del recinto histórico-artístico-ambiental se diferencian en las siguientes clases: Mejora, Reforma y Obra nueva. En cada una de ellas se contemplan distintos grados de intervención, según el menor o mayor alcance de la obra prevista.

2.- Clases de Obras:

a) Mejora: Obras que no modifican ninguno de los elementos físicos definidores de la arquitectura original del edificio. Dentro de ellas se incluyen las que tiendan a recuperar aquellos valores patrimoniales primitivos de las edificaciones que haya sido desvirtuados o suprimidos por actuaciones posteriores.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, modifican alguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio o determinados aspectos de su organización funcional.

c) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la construcción de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

3.- Grados de intervención:

a) En las mejoras:

Grado 1: Mantenimiento y Conservación: Conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es la de preservar los valores de época y estilo de los edificios de los deterioros propios al transcurso del tiempo y a su uso.

Grado 2: Consolidación y Restauración: Conjunto de obras cuya finalidad es la de reparar o recuperar un edificio o una parte del mismo para asegurar las necesarias condiciones de estabilidad e integridad física; restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieran sido desvirtuadas.

Grado 3: Adaptación o Rehabilitación: Conjunto de obras cuya finalidad es la adecuación de la organización funcional de un edificio a las necesidades del uso a que se destine, manteniendo su estructura arquitectónica y no aumentando su superficie construida ni su volumen.

b) En las reformas:

Grado 4: Redistribución: Conjunto de obras que modificando la organización general del edificio, en cuanto al número y disposición de sus piezas habitables, e incluso, su esquema de circulaciones interiores, salvo la escalera principal, mantienen la estructura básica y la superficie construida y volumetría de dicho edificio.

Grado 5: Renovación en reforma: Además de las obras contempladas en los grados anteriores este grado permite la renovación de elementos estructurales interiores, siempre que se repongan en la misma situación anterior.

c) En obra nueva:

Grado 6: Ampliación: Conjunto de obras de nueva planta de las que resulta un aumento de la superficie construida o volumen de la edificación preexistente.

La ampliación puede plantearse: como aumento de la ocupación de la parcela, teniendo como límite la máxima permitida en la zona; o como remonte (adición de una nueva planta sobre edificaciones de sólo una). En ningún caso se permitirán ampliaciones mediante entreplantas intermedias entre las existentes.

Grado 7: Sustitución parcial: Conjunto de obras que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta en la que se mantiene al menos el 50% de la superficie construida del edificio originario.

Grado 8: Sustitución total: Conjunto de obras que implican la demolición previa del edificio existente y la construcción de uno completamente nuevo.

Grado 9: Reedificación o Reconstrucción: Obras de nueva factura, referidas a la totalidad o a parte de una edificación, que tienen por objeto la fiel repetición de elementos arquitectónicos preexistentes cuya desaparición se deba a demoliciones no autorizadas o a la falta de los deberes de uso, conservación y rehabilitación señalados en el artículo 25 de estas N.U.

Art. 114.- Clases de obras y grados de intervención permitidos en edificaciones no catalogadas.

1.- En las edificaciones no catalogadas existentes en el ámbito de la zona del recinto histórico-artístico-ambiental se permitirán todas las clases de obras y grados de intervención antes señalados, debiéndose ajustar las mismas a las ordenanzas de los artículos de la presente Sección.

2.- Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, se procurarán preferentemente intervenciones encuadradas en las clases de obras de mejora o de reforma. Para potenciar tales actuaciones se permitirá el mantenimiento de ocupaciones y edificabilidades existentes, aunque superen a las máximas permitidas por las presentes NNUU en la zona; para lo mismo, el Ayuntamiento podrá establecer medidas fiscales o de otro tipo que reduzcan las cargas económicas de los actuantes.

Art. 115.- Parcela mínima.

1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable una parcela histórica existente.

2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS.

En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 120 metros cuadrados de superficie y 7 metros de longitud de fachada a vial.

Art. 116.- Agregación de parcelas.

Al objeto de proteger el parcelario histórico, no se permitirán agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria, salvo en los casos excepcionales siguientes:

a) Que con la agregación se alcancen los mínimos señalados en el punto anterior, para una o varias parcelas que no los cumplieran.

b) Que se eliminen servidumbres físicas existentes entre predios colindantes.

c) Que se recuperen unidades parcelarias históricas que hayan sufrido una fragmentación posterior, siempre que se demuestre dicha circunstancia.

d) Que se facilite la rehabilitación y puesta en uso de edificios catalogados, o pertenecientes a los equipamientos públicos o privados.

Art. 117.- Segregación de parcelas

1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie o frente de fachada sean iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 115 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Sólo se permitirán segregaciones de una parcela catastral cuando todas y cada una de las parcelas resultantes: recaigan a vía o espacio público, superen las condiciones de parcela mínima establecidas y se destinen a la construcción de viviendas unifamiliares.

3.- En ningún caso se podrán efectuar segregaciones de parcelas edificadas existentes de forma que se desvirtúen los esquemas tipológicos o estructurales de la edificación (fragmentación de

portadas o ampliación de las existentes, división interior de patios, etc.) Especialmente atención tendrán a estos efectos las intervenciones que se pretendan en edificios protegidos; estando prohibidas expresamente en los que tienen una protección integral.

Art. 118.- Regulación de los usos

1. Usos predominantes:

* Residencial:

- Viviendas unifamiliares entre medianeras o casas patio.

- Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras y viviendas en hilera; con las limitaciones de estas Normas Urbanísticas.

2. Usos compatibles:

* Industrial:

- Talleres artesanales y pequeña industria tradicionalmente localizada en el casco.

- Almacenes ligados a la actividad comercial o de oficinas.

* Usos terciarios:

- Comercial, en 3ª Categoría.

- Oficinas, en 2ª y 3ª Categorías.

- Garajes, en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

- Espectáculos, del Tipo 2, en 1ª y 2ª Categoría.

- Hostelería, hospedaje, ocio y relación.

* Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres.

3. Usos prohibidos:

* Residencial en viviendas unifamiliares tipo casa jardín y viviendas unifamiliares o plurifamiliares aisladas.

* Industrial:

- Industrias en general.

- Almacenes en edificio exclusivo y al por mayor de productos peligrosos.

- Garajes en 4ª, 5ª y 6ª Categoría.

Art. 119.- Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.

2. Las alineaciones de fachadas coincidirán en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueos de ningún tipo.

3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las entidades públicas o particulares interesados.

Art. 120.- Separación a linderos y medianeras.

1. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2.10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

3. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitivamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimiento y pintura.

Art. 121.- Fondo máximo edificable.

No se limita a ninguna dimensión la profundidad máxima edificable de las edificaciones.

Art. 122.- Ocupación máxima de parcela.

1. Con carácter general, en la Zona del recinto histórico-artístico-ambiental, se establece una ocupación máxima del 75% de la superficie de parcela neta.

2. Sin menoscabo de las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones y del mantenimiento de las dimensiones y superficies mínimas establecidas para los patios en estas Normas Urbanísticas, se exceptuarán de la regla anterior los casos siguientes:

a) Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o recayente a calles opuestas, se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público.

En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.

b) También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas históricas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 metros cuadrados de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª Categoría.

c) En las edificaciones donde se autoriza una altura máxima de 3 plantas, cuando la baja se destine a uso comercial predominantemente, se permitirá ocupaciones de hasta el 100% en dicha planta, computando el 75% sobre la ocupación de las plantas superiores.

d) Finalmente, se admitirán mayores ocupaciones, anteriormente consolidadas, cuando se pretendan actuaciones de mejora o reformas sobre edificaciones preexistentes que mantengan sus estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos; siempre que dichas mayores ocupaciones no sean consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.

Art. 123.- Edificabilidad.

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible en una parcela la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por estas Normas Urbanísticas, según los parámetros de ocupación, altura, patios, etc.; con las excepciones contempladas en los artículos 25.3, 114.2 y 122.2 de estas NNUU.

Art. 124.- Altura de las edificaciones.

1. En general, se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas. Se cuidará especialmente la concordancia de alturas de cada planta y la total de las edificaciones con las colindantes preexistentes, lo que puede justificar la adopción de dimensiones superiores o inferiores a los límites establecidos en los artículos 104 y 106 de las presentes Normas Urbanísticas; debiéndose aportar para ello un alzado de la nueva edificación junto a los correspondientes, al menos, a dos edificios colindantes por cada lado, o montaje gráfico con análogas posibilidades comparativas.

2. Se exceptúan de lo anterior las edificaciones señaladas en la documentación gráfica de las NNSS donde la altura máxima permitida es de tres plantas y los edificios pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario, actualmente existentes con mayor número de plantas, y siempre que mantengan su carácter y uso.

Art. 125.-Pacios.

1. Al objeto de potenciar la tipología de patios, como elementos estructurantes de la organización de las viviendas en el tejido residencial del recinto delimitado, las nuevas edificaciones deberán disponer de un patio principal que cumplirá las condiciones siguientes:

a) El suelo del patio será el de la planta baja, con una tolerancia de más menos 50 centímetros.

b) El patio principal tendrá una superficie no inferior al 15% de la superficie del solar y a 25 m², salvo imposibilidad material.

c) Siguiendo la tipología tradicional y mayoritaria del parque inmobiliario existente: el patio se localizará preferentemente en la tercera crujía de las edificaciones, sensiblemente centrado en el ancho del solar o adosado a una de sus medianeras laterales.

d) La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.

e) Se prohíbe expresamente la cubrición con monteras en estos patios principales.

2. Se aplicarán las mismas condiciones de excepcionalidad señaladas en cuanto a ocupación máxima de las parcelas y dimensiones del acceso en edificaciones protegidas o que se conserven. Igualmente se exceptuarán los edificios con tres plantas máximas permitidas y su patio no arranque desde el suelo de la baja.

Art. 126.- Cuerpos y elementos salientes.

Regirán las condiciones generales establecidas en los artículos 109 y 110 de estas Normas Urbanísticas.

El tope máximo para los vuelos será en esta zona de 35 centímetros.

Art. 127.- Condiciones generales estéticas y de composición.

1. Serán de aplicación las condiciones generales del artículo

111 de estas Normas Urbanísticas, con las particularidades siguientes:

- El color a utilizar en la generalidad del paramento de las fachadas será, exclusivamente, el blanco.

- Las cubiertas serán exclusivamente inclinadas, con acabado de teja curva cerámica en los colores tradicionales; permitiéndose la compatibilización con azoteas, aunque estas últimas sólo podrán disponerse a partir de la segunda crujía o a una distancia de al menos ocho metros de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada. La superficie destinada a azoteas no podrá superar el 30% de la total de la cubierta.

- Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar, madera o aluminio revestido de madera, prohibiéndose las metálicas en su color, metalizadas o lacada en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.

2. Para controlar la incidencia que sobre la composición general de las fachadas suponen los huecos, escaparates, materiales, etc. de usos no residenciales en las plantas bajas, será obligatorio determinar, en el proyecto de obra nueva, las características formales y de tratamiento previstos que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición del conjunto de los huecos superiores, evitándose huecos de gran tamaño y de proporciones apaisadas.

3. Se limitará el uso de rótulos, muestras y anuncios comerciales de forma que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no perjudique a la imagen del entorno urbano; para ello se procurará utilizar como soporte para los mismos los propios huecos de escaparates o puertas de entrada a los locales.

Igualmente se limitará la colocación de publicidad exterior a paneles o soportes expresamente dispuestos para ello, quedando expresamente prohibida la publicidad en fachadas, vallas, o medianerías de las edificaciones.

También quedarán prohibidas las banderolas, antenas, aparatos de aire acondicionado o extractores, etc.

Art. 128.- Edificaciones o elementos discordantes con el entorno urbano del recinto.

Todas las edificaciones existentes en el recinto histórico-artístico-ambiental donde se manifiesten inadecuaciones volumétricas y la utilización de materiales disonantes con el entorno en revestimientos de fachada, recercados de huecos, antepechos de azoteas, etc. (gran parte de las mismas se encuentran señaladas en la Información Urbanística) se considerarán en situación de "fuera de ordenanzas", según el artículo 27 de estas NNUU, reservándose el Ayuntamiento la exigencia de corrección de las mencionadas inadecuaciones como condición para la autorización de actuaciones que se pretendan sobre dichos edificios.

Sección 5.4.2.- Nivel de Protección Integral.

Art. 129.- Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección integral se aplica a los edificios o partes de los mismos que, por su carácter singular y simbólico, son representativos tipológica, constructiva o funcionalmente, bien por su lenguaje o estilo o por su época, del patrimonio edificado del casco urbano de Bujalance. Por ello, deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas y físicas.

Los edificios o partes de los mismos comprendidos en esta categoría figuran marcados en los Planos de "Zonificación, Edificios Protegidos, Alturas y Alineaciones", complementados, a estos efectos, con las Fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 130.- Condiciones de las intervenciones.

1.- El grado máximo de intervención, de acuerdo con el artículo 113 de estas NNUU, que se permite a los edificios o sus partes comprendidos en esta categoría de protección integral es el Grado 2: "Consolidación y Restauración"; o, en su caso, el Grado 9: "Reedificación o Reconstrucción".

2.- No se permitirán obras de conservación o mantenimiento si no incluyen el concepto de mejora; es decir, si no son tendentes a mantener los valores existentes o a recuperar elementos estructurales o tipológicos originales desvirtuados en actuaciones posteriores. Se admitirán demoliciones de cuerpos añadidos extemporáneos y reposiciones de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio o la parte del mismo con protección integral.

4.- En las fachadas se prohíbe la instalación de rótulos, carteles, toldos, etc. así como de otros elementos pertenecientes a las infraestructuras urbanas: tendidos de cables, faroles, etc.

Art. 131.- Condiciones de uso.

En los edificios con protección integral se deberán mantener los usos existentes, salvo que los mismos resulten inconvenientes para la conservación de las características del edificio a proteger. No obstante, dichos edificios podrán albergar usos diferentes, siempre que sean de equipamiento público o privado y cuando estos sean autorizados en razón a su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de la protección.

Sección 5.4.3.- Nivel de Protección Estructural.

Art. 132.- Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección estructural se aplica a los edificios o partes de los mismos que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico, tipológico, de estilo o de época, que contribuye positivamente en la configuración del tejido urbano o del paisaje, constituyendo elementos característicos del casco urbano de Bujalance. Por ello, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Los edificios o partes de los mismos comprendidos en esta categoría figuran marcados en los Planos de "Zonificación, Edificios Protegidos, Alturas y Alineaciones", complementados, a estos efectos, con las Fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 133.- Condiciones de las intervenciones.

1.- El grado máximo de intervención, de acuerdo con el artículo 113 de estas NNUU, que se permite a los edificios o sus partes comprendidos en esta categoría de protección estructural es el Grado 5: "Renovación en reforma"; o, en su caso, el Grado 9: "Reedificación o Reconstrucción".

2.- Será obligatorio el mantenimiento de los esquemas tipológicos y estructurales de las edificaciones o partes de las mismas con este nivel de protección.

3.- En las fachadas se prohíbe la instalación de rótulos, carteles, toldos, etc. así como de otros elementos pertenecientes a las infraestructuras urbanas: tendidos de cables, faroles, etc.

Art. 134.- Condiciones de uso.

En los edificios con protección estructural mantendrán preferentemente los usos existentes, pudiéndose implantar, en general, los permitidos en la zona del recinto histórico-artístico-ambiental, salvo que los mismos resulten inconvenientes para la conservación de las características del edificio a proteger; en todo caso se priorizará el destino para equipamiento público.

Sección 5.4.4.- Ordenanzas de la zona del resto del casco antiguo.

Art. 135.- Delimitación.

1. Esta zona viene definida por el resto del Casco Antiguo comprendido entre la línea del recinto de la zona histórico-artístico-ambiental y las rondas exteriores al casco consolidado. Incluyendo, también a la totalidad del perímetro urbano de la aldea de Morente. Aparece delimitada gráficamente en el Plano de Ordenación correspondiente. En esta zona se mantienen las características del suelo urbano históricamente generado y consolidado con tipologías tradicionales de viviendas adosadas, con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y conformando manzanas cerradas.

Art. 136.- Parcela mínima.

1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable una parcela histórica existente.

2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS.

En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 90 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial.

Art. 137.- Agregación de parcelas.

Las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria sólo se permitirán en los casos siguientes:

a) Que con la agregación se superen los mínimos señalados en el punto anterior, para una o varias parcelas que no los cumplieran.

b) Que se eliminen servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.

c) Que se recuperen unidades parcelarias históricas fragmentadas posteriormente, siempre que se compruebe dicha realidad.

d) Cuando la existencia de medianeras muy irregulares haga evidente que con la agregación se mejora sustancialmente el aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad de las nuevas edificaciones.

Art. 138.- Segregación de parcelas.

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 127 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 139.- Regulación de los usos.

1. Usos predominantes:

* Residencial:

- Viviendas unifamiliares entre medianeras o casas patio.

- Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras y viviendas en hilera; con las limitaciones de estas Normas Urbanísticas.

2. Usos compatibles:

* Industrial:

- Talleres artesanales y pequeña industria tradicionalmente localizada en el casco.

- Almacenes ligados a la actividad comercial o de oficinas.

* Usos terciarios:

- Comercial, en 3ª Categoría.

- Oficinas, en 2ª y 3ª Categorías.

- Garajes, en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

- Espectáculos, del Tipo 2, en 1ª y 2ª Categoría.

- Hostelería, hospedaje, ocio y relación.

* Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres.

3. Usos prohibidos:

* Residencial en viviendas unifamiliares tipo casa jardín y viviendas unifamiliares o plurifamiliares aisladas.

* Industrial:

- Industrias en general.

- Almacenes en edificio exclusivo y al por mayor de productos peligrosos.

- Garajes en 4ª, 5ª y 6ª Categoría.

Art. 140.- Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.

2. Las alineaciones de fachadas coincidirán en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueos de ningún tipo.

3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

Art. 141.- Separación a linderos y medianeras.

1. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2.10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

2. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

Art. 142.- Fondo máximo edificable.

No se limita a ninguna dimensión la profundidad máxima edificable de las edificaciones.

Art. 143.- Ocupación máxima de parcela.

1. Con carácter general, se establece una ocupación máxima del 75% de la superficie de parcela neta.

2. Sin menoscabo de las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones y del mantenimiento de las dimensiones y superficies mínimas establecidas para los patios en

estas Normas Urbanísticas, se exceptuarán de la regla anterior los casos siguientes:

a) Las plantas bajas de edificios cuando éstas se destinen a usos de oficinas o comercial.

En este caso se podrá ocupar el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 75% en la planta alta.

b) Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o recayente a calles opuestas, se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público.

En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.

c) También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 metros cuadrados de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª Categoría.

Art. 144.- Edificabilidad.

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible en una parcela la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por estas Normas Urbanísticas, según los parámetros de ocupación, altura, patios, etc.

Art. 145.- Altura de las edificaciones.

1. En toda la Zona se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas.

2. Sólo se permitirán excepciones en los edificios señalados en la documentación gráfica de estas NNSS donde la altura máxima permitida es de tres plantas y los pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario, actualmente existentes con mayor número de plantas, y siempre que mantengan su carácter y uso.

Art. 146.- Patios.

1. Al objeto de potenciar la tipología de patios, como elementos estructurantes de la organización de las viviendas en el tejido residencial del Casco Antiguo, las nuevas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, con locales comerciales que queden limitados a las crujías exteriores (**casa-tienda**): procurarán disponer de un patio principal que cumplirá las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima del 15% de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los mínimos establecidos en estas Normas.

b) La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.

2. Se aplicarán las mismas condiciones de excepcionalidad señaladas en cuanto a ocupación máxima de las parcelas.

Art. 147.- Cuerpos y elementos salientes.

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 109 y 110 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 148.- Condiciones generales estéticas y de composición.

1. Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 111 de estas Normas, con las particularidades siguientes:

- El color a utilizar en la generalidad del paramento de las fachadas será el blanco.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas, con acabado de teja curva cerámica en los colores tradicionales; permitiéndose la compatibilización con azoteas, aunque estas últimas sólo podrán disponerse a partir de la segunda crujía o a una distancia de al menos ocho metros de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada.

- También se permitirán cubiertas planas, tipo azotea, como tipología única o mayoritaria de remate de la edificación. En este caso se cuidará especialmente la solución de los antepechos recayentes a fachadas, que deberán concebirse en continuidad con la composición de estas últimas, sin cambios de materiales, colores o texturas; o, en otro caso, con barandillas de cerrajería acordes con las utilizadas en rejas y balcones.

- Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar, madera o aluminio revestido de madera, prohibiéndose el aluminio en su color o lacado en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.

2. Para controlar la incidencia que sobre la composición general de las fachadas suponen los huecos, escaparates, materiales, etc. de usos no residenciales en las plantas bajas, será obligatorio determinar, en el proyecto de obra nueva, las características formales y de tratamiento previstos que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición del conjunto.

3. Se limitará el uso de rótulos, muestras y anuncios comerciales de forma que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no perjudique a la imagen del entorno urbano.

Igualmente se limitará la colocación de publicidad exterior a paneles o soportes expresamente dispuestos para ello, quedando expresamente prohibida la publicidad en fachadas, vallas, o medianerías de las edificaciones.

Sección 5.4.5.- Ordenanzas particulares de la zona de extensión del casco antiguo.

Art. 149.- Delimitación.

1. Esta zona viene definida por las áreas consolidadas por la edificación o cuyo desarrollo para el uso residencial está contemplado en las presentes NNSS que sitúan a partir de los márgenes más alejados del centro urbano de las rondas exteriores existentes. Aparece delimitada gráficamente en los Planos de Ordenación «Zonificación, Edificios Protegidos. Alturas y Alineaciones».

Art. 150.- Parcela mínima

Las nuevas parcelaciones en los suelos aptos para urbanizar así como las correspondientes a las segregaciones, agregaciones u otras actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo: se regirán por lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS.

En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 90 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial.

Art. 151.- Agregación de parcelas y segregación de parcelas.

1. Se permitirán las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria siempre que tales actuaciones no supongan el incumplimiento de alguna de las determinaciones de las presentes NNSS o de la normativa urbanística general vigente.

2. También se permitirán segregaciones, siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a los mínimos señalados en el artículo 127 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 152.- Regulación de los usos.

1. Usos predominantes:

- * Residencial:
 - Viviendas unifamiliares entre medianeras.
 - Viviendas con tipologías de casa jardín, siempre que se establezcan en frentes de manzana completos.
 - Viviendas con tipología de unifamiliar aislada o chalet, siempre que se establezcan en manzanas completas.
 - Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras y viviendas en hilera o adosadas; en este último caso siempre que se establezcan en manzanas completas.

2. Usos compatibles:

- * Industrial:
 - Talleres artesanales y pequeña industria tradicionalmente localizada en el casco.
 - Almacenes ligados a la actividad comercial o de oficinas.
- * Usos terciarios:
 - Comercial, en 3ª Categoría.
 - Oficinas, en 2ª y 3ª Categorías.
 - Garajes, en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
 - Espectáculos, del Tipo 2, en 1ª y 2ª Categoría.
 - Hostelería, hospedaje, ocio y relación.
- * Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres.

3. Usos prohibidos:

- * Industrial:
 - Industrias en general.
 - Almacenes en edificio exclusivo y al por mayor de productos peligrosos.

Art. 153.- Alineaciones y rasantes. Separaciones a linderos y medianeras.

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone por estas NNSS o de los resultantes de los planeamientos de desarrollo que correspondan en cada caso.

2. Las alineaciones de fachadas en las tipologías de edificaciones entre medianeras coincidirán, en general, con las oficiales exteriores, permitiéndose retranqueos de partes de la edificación, en cualquiera de sus plantas. No obstante, dichos retranqueos deberán obedecer a un tratamiento unitario de conjuntos edificatorios, evitándose medianeras vistas u otros factores discordantes. Por ello, tales actuaciones requerirán de la aprobación municipal expresa ante la presentación de anteproyectos o estudios previos al efecto.

3. Las alineaciones de fachadas en edificaciones no ajustadas a la alineación oficial (casa jardín, casa aislada o pareada, etc.) se mantendrán uniformes paralelamente a la alineaciones oficiales de las calles a las que recaigan, con una separación mínima de 3 metros desde la misma; permitiéndose retranqueos parciales de las edificaciones con las mismas condiciones antes establecidas.

Las casas aisladas (Chalets) o conjuntos de pareadas se separarán también un mínimo de 3 metros de los linderos privados limítrofes. Las separaciones entre parcelas o entre patios limítrofes, salvo que sean mancomunados, se realizarán con tratamiento de fachada ciega, terminada con revestimiento y pintura, de al menos 2'10 metros de altura, con un máximo de 3 metros; a contar desde la rasante más alta a ambos lados de la línea separadora de propiedades.

4. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

Art. 154.- Fondo máximo edificable.

No se limita a ninguna dimensión la profundidad máxima edificable de las edificaciones.

Art. 155.- Ocupación máxima de parcela.

1. Con carácter general, se establece una ocupación máxima del 75% de la superficie de parcela neta.

2. Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o recayente a calles opuestas, se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público.

En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.

3. También podrá ocuparse hasta el 100% de la parcela neta en las plantas bajas de edificios cuando éstas se destinen mayoritariamente a usos distintos al de vivienda; manteniéndose la ocupación máxima del 75% en las plantas altas.

Art. 156.- Edificabilidad.

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible en una parcela la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por estas Normas Urbanísticas, o por sus planeamiento de desarrollo, según los parámetros de ocupación, altura, patios, etc.

Art. 157.- Altura de las edificaciones.

1. En esta zona se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas.

2. Sólo se permitirán excepciones en los edificios pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario, actualmente existentes con mayor número de plantas, y siempre que mantengan su carácter y uso.

Art. 158.- Patios.

Los patios de luces o ventilación necesarios ajustarán sus dimensiones a las establecidas con carácter general en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 159.- Cuerpos y elementos salientes.

Se permitirán los cuerpos y elementos salientes, con un máximo de 1 metro respecto a las alineaciones de fachada que se establezcan en cada caso, según las tipologías.

Art. 160.- Condiciones generales estéticas y de composición.

Las edificaciones, en sus volúmenes y fachadas, se adaptarán a las condiciones estéticas y de composición del medio urbano donde se establezcan; evitando el uso de materiales disonantes no tradicionales, colores oscuros o de fuerte tonalidad, elementos metálicos brillantes, etc.

Sección 5.4.6.- Ordenanzas particulares de la zona industrial.

Art. 161.- Delimitación y ordenanzas de aplicación.

La zona industrial está constituida:

a) Por los ámbitos de los planes parciales ya aprobados, ahora denominados PA-11, PA-21 Norte y PA-51, que formarán parte del Suelo Urbano cuando culminen su urbanización. En dichos ámbitos serán de aplicación las ordenanzas preexistentes de sus respectivos planes parciales.

b) Por la "Subzona 1" que comprende las áreas delimitadas dentro del suelo clasificado como urbano, para dicho uso genérico, donde no se prevé ningún instrumento de planeamiento de desarrollo. En esta "Subzona 1" serán de aplicación las ordenanzas a ella referidas de los artículos siguientes de esta Sección.

c) Por la "Subzona 2" que comprende las áreas delimitadas dentro del suelo clasificado como urbano, para dicho uso genérico, a desarrollar mediante Estudio de Detalle y denominadas UE14-I y UE15-I. En esta "Subzona 2" serán de aplicación las ordenanzas a ella referidas de los artículos siguientes de esta Sección.

d) Por los ámbitos de los nuevos planes parciales previstos para el uso genérico industrial, denominados PP3a-I, PP3b-I, PP3c-I y PP4-I, que forman parte del suelo clasificado por estas NNSS como Apto para Urbanizar. En ellos serán de aplicación las ordenanzas que fijen en su día sus respectivos planes parciales.

Art. 162.- Parcela mínima.

En los planes parciales aprobados: PA1-I y PA2-Norte y en las dos Subzonas 1 y 2, la parcela mínima deberá tener una superficie no inferior a 250 metros cuadrados y un frente de fachada de 10 metros.

Art. 163.- Tipologías edificatorias.

La tipología prevista para la "Subzona 1" corresponde a naves con fachadas ajustadas a la alineación oficial exterior del o de los viales a los que recaigan y adosadas a sus linderos laterales, permitiéndose separarse de los mismos si la actividad concreta de que se trate así lo requiera.

Para la "Subzona 2" se prevé una tipología de naves con fachadas retranqueadas de la alineación oficial exterior, dejando una zona de aparcamientos delantera.

Dichas naves se desarrollarán en una planta de altura, con posibilidad de una segunda, para diferenciar otros usos compatibles relacionados con la actividad industrial principal.

Art. 164.- Agregación y segregación de parcelas.

Se permitirán agregaciones y segregaciones siempre que las parcelas residuales o resultantes cumplan con los mínimos señalados en el artículo 153 anterior.

Art. 165.- Regulación de los usos.

1. Usos predominantes:

* Industrial:

- Tipo 1: Industrias de 1ª y 2ª Categorías y, en su caso, de 3ª Categoría, con las características y condiciones establecidas en el artículo 67 de estas Normas Urbanísticas.

- Tipo 2: Almacenes. Subtipos 1 y 2, con las características y condiciones establecidas en el artículo 68 de estas Normas Urbanísticas.

2. Usos compatibles:

* Residencial: Una Vivienda unifamiliar por industria para la propiedad o personal relacionado con la actividad industrial y siempre que dicha actividad así lo permita.

* Usos terciarios:

- Comercial, en general, en sus 1ª, 2ª y 3ª Categorías, y Mercados o Supermercados.

- Oficinas, en 1ª y 2ª Categorías.

- Garajes, en 1ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª Categorías. Será obligada la previsión de una plaza de aparcamiento interior por cada 250 m² de edificación, con un mínimo de una plaza por parcela.

- Hostelería, ocio y relación.

- Servicios de interés público y social.

* Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres.

De los anteriores usos compatibles se distinguirán los complementarios de la actividad industrial principal, de aquellos otros ajenos a la misma cuya implantación se pretenda por necesidades superficiales u otras causas que impidan o desaconsejen su localización en el suelo urbano con uso dominante residencial. A tal efecto, será preceptiva la autorización municipal expresa para la implantación de los mencionados usos compatibles.

3. Usos prohibidos:

* Industrias que por sus características específicas de peligrosidad o molestias no deban localizarse en el suelo urbano.

* Edificaciones destinadas a hospedaje o equipamiento docente.

* Instalaciones agropecuarias para cría o guarda de animales vivos.

Art. 166.- Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes serán las de los viales correspondientes y las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en la Subzona 2 a desarrollar mediante Estudios de Detalle.

2. En la "Subzona 1": Las alineaciones de fachadas coincidirán, en general, con las oficiales exteriores, admitiéndose retranqueos parciales e, incluso, totales si así lo requiere la industria o establecimiento que se implante. En el caso de fachadas retranqueadas de la alineación oficial, se establece un retranqueo fijo de 4 metros.

En la "Subzona 2": Las alineaciones de fachadas se retranquearán una distancia fija de 4 metros respecto a la alineación oficial de las calles a que recaiga/n la parcela.

3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

4. Sin perjuicio de lo anterior, cada parcela deberá disponer de al menos un acceso que permita la continuidad de la circulación rodada entre la calzada de la calle y el recinto interior de la misma.

La organización de los espacios libres o cerrados interiores de las parcelas deberá garantizar la suficiente capacidad de los mismos para que las operaciones de carga y descarga que fueran necesarias se efectúen sin ocupación de los espacios públicos limítrofes.

Art. 167.- Separaciones a linderos y medianeras.

Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario; aceptándose soluciones de medianerías comunes. También se admitirán edificaciones separadas de todas o algunas de sus lindes, cuando las necesidades de la actividad así lo requiera; en este caso, la separación mínima será de 3 metros.

Art. 168.- Fondo máximo edificable.

No se limita a ninguna dimensión la profundidad máxima edificable de las edificaciones.

Art. 169.- Ocupación máxima de la parcela.

Con carácter general, se establece una ocupación máxima del 80% de la superficie de parcela neta; contabilizando a estos efectos tanto la edificación principal destinada a la actividad que se pretenda como sus construcciones accesorias, tales como depósitos, instalaciones de carga, descarga o almacenaje, etc.

Art. 170.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m² techo construido por m² de suelo neto de parcela.

Art. 171.- Altura máxima de las edificaciones.

La altura máxima de las edificaciones será de 6'50 metros, medidos desde la rasante oficial, en el centro del frente de fachada de la parcela, hasta la intersección del plano horizontal teórico trazado por el punto más bajo de la cubierta con el cerramiento exterior de la edificación.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se permitirán elementos técnicos de instalaciones (Chimeneas, torres de refrigeración, mástiles, antenas, etc.), los volúmenes de las propias cubiertas y petos perimetrales de 1'50 metros de altura máxima.

De la variable combinación de las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura máximas de las edificaciones resultarán diferentes tipologías a las que puedan adaptarse los usos previstos en cada caso.

Art. 172.- Patios.

En general, de las condiciones de ocupación establecidas y de las tipologías tradicionales resultarán patios posteriores a las edificaciones, destinados a almacenaje.

No obstante, se permitirán patios interiores o adosados a linderos laterales. Dichos patios tendrán una superficie mínima de 9 m², pudiendo circunscribirse en su planta una circunferencia de al menos 3 metros de diámetro.

Art. 173.- Condiciones generales estéticas y de composición.

Las edificaciones se adaptarán al entorno donde se encuentren y a las construcciones tradicionales de su uso en el municipio,

tanto en lo referente a su configuración espacial como en la utilización de sistemas constructivos y materiales de acabado.

Quedan expresamente prohibidos, como materiales de acabado: los elementos metálicos brillantes; los ladrillos, tejas o pinturas de paramentos con colores oscuros y, en general, aquellos que desentonen con el entorno o con el paisaje próximo o lejano.

Todos los paramentos de las edificaciones, así como las paredes medianeras, deberán dotarse de revestimientos y acabados de pintura, salvo cuando se utilicen materiales concebidos para quedar vistos (ladrillos, bloques específicos de hormigón aligerado, etc.)

TÍTULO 6

NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 6.1

NORMAS GENERALES

Art. 174.- Ámbito y delimitación. Sectores y Áreas de reparto.

1.- El Suelo clasificado por estas NNSS como Apto para Urbanizar se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación "Clasificación y Usos del Suelo", donde figuran los sectores que se relacionan a continuación:

a) PP1a-R y PP1b-R : Planes Parciales Residenciales de "El Barrero".

b) PP2-R: Plan Parcial Residencial de "El Cercado".

c) PP3a-I, PP3b-I y PP3c-I: Planes Parciales Industriales al Sur del núcleo urbano.

d) PP4-I: Plan Parcial Industrial al sur del camino viejo de Cañete de las Torres (antiguo PP-2I Sur).

e) SG-SAU-EL: Sistema General en Suelo Apto para Urbanizar para Espacios Libres destinados a recinto ferial, al sur del PP1b-R.

2.- Salvo en los suelos correspondientes a Sistemas Generales se hacen coincidir áreas de reparto independientes con cada uno de los ámbitos de los Planes Parciales antes relacionados, cuyos aprovechamientos tipo se calcularán de acuerdo con los criterios de la legislación urbanística vigente y en base a los parámetros definidos por las ordenanzas de aplicación en cada caso.

3.- En las Fichas de Planeamiento de cada uno de los sectores se fijan las determinaciones generales sobre gestión, edificabilidad máxima, número máximo de viviendas en usos residenciales, etc. de cada uno de los sectores delimitados.

Art. 175.- Planes Parciales. Objeto y determinaciones. Ejecución del planeamiento.

1.- El desarrollo de las NNSS, mediante la ordenación detallada de los sectores delimitados en el suelo clasificado como apto para urbanizar se llevará a cabo mediante los correspondientes planes parciales de ordenación, que contendrán las determinaciones y documentación señaladas al efecto por la legislación urbanística vigente.

2.- La ejecución del planeamiento derivado se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que, además de la normativa general urbanística satisfarán las determinaciones de las presentes NNUU y las que señalen las ordenanzas reguladoras de cada Plan Parcial.

Art. 176.- Ordenanzas de aplicación en el Suelo Apto para Urbanizar.

Serán de aplicación general las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de las NNSS y, en particular, las Ordenanzas Reguladoras de los Planes Parciales que reglamenten el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación en cada uno de los sectores.

TÍTULO 7

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 7.1

NORMAS GENERALES

Art. 177.- Delimitación.

Constituyen el Suelo clasificado como No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Bujalance que no se encuentran incluidos en los ámbitos delimitados para los Suelos Urbanos o Aptos para Urbanizar por las presentes NNSS.

Art. 178.- Normas de aplicación.

En el Suelo No Urbanizable serán de aplicación las normas contenidas en el presente Título, así como, con carácter complementario, las correspondientes al Título IV "Normas de aplicación en suelo no urbanizable" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba.

Art. 179.- Tipos de suelos no urbanizables.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías o tipos:

- 1.- Especialmente Protegidos.
 - 1.1.- Vías pecuarias.
 - 1.2.- Cauces fluviales: Dominio público, márgenes y riberas.
 - 1.3.- Yacimientos arqueológicos.
- 2.- Preservados por sus valores agrícolas.
- 3.- Pertenecientes a los Sistemas Generales.

Art. 180.- Parcelación urbanística.

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando den lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales, comerciales u otras que constituyan "núcleo de población" tal como se describe en estas Normas Urbanísticas, ya sea por asentamiento conjunto o diferido en el tiempo.

2.- En el Suelo No Urbanizable están expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas antes definidas.

Art. 181.- Agregaciones o Segregaciones de fincas.

La prohibición de parcelación no comportará la imposibilidad de efectuar transferencias de propiedad que supongan agregaciones o particiones de herencias que supongan divisiones (segregaciones) de fincas rústicas. La viabilidad de tales transferencias se regirá por las determinaciones que correspondan de la legislación agraria; sin que su cumplimentación comporte la edificabilidad de las fincas resultantes. Dicha posibilidad de implantación de edificaciones se sujetará a las condiciones de parcela mínima y otras establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 182.- Concepto de núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento de población o de actividades que pueda generar necesidades comunes de infraestructuras, servicios o equipamientos urbanos.

Art. 183.- Condiciones objetivas sobre la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) del Título IV de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Córdoba o las particulares para cada tipo de construcciones de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté pavimentado) y que tengan en común alguno de servicios urbanos siguientes: suministro de electricidad, agua potable o alcantarillado.
- c) Cuando existan edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a 100 metros entre ellas.
- d) Cuando se implanten edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 metros de un núcleo de población existente.
- e) Cuando se ejecuten obras de urbanización en el suelo no urbanizable tales como: apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento o de transformadores de alta tensión.

Art. 184.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Con carácter general y con independencia de las determinaciones que regulen la implantación, usos, y condiciones particulares de las edificaciones y dotaciones de las mismas en el suelo no urbanizable, podrán autorizarse construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que justifique su necesidad de emplazarse en el medio rural.

Tales autorizaciones seguirán el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente de aplicación, valorándose para ello: la calidad y cantidad de puestos de trabajo que se genere, la relación de vinculación con el medio de la actividad pretendida, las características o circunstancias concretas que desaconsejen su implantación en suelo urbano o apto para urbanizar, u otras que se considere oportuno estimar por el órgano urbanístico competente.

Art. 185.- Condiciones generales de implantación.

1.- Las señaladas en la legislación urbanística general vigente, así como las correspondientes a las condiciones particulares de implantación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas para los distintos tipos de construcción contemplados.

2.- Las correspondientes a la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón al uso o actividad de que se trate.

3.- Distancia mínima de las edificaciones a cualquier núcleo urbano o de población de 500 metros, para garantizar la condición de aisladas de las construcciones. Podrán admitirse excepciones en el caso de solicitud de renovación de implantaciones históricas preexistentes.

4.- Distancia mínima de separación de las edificaciones o instalaciones a los linderos de la parcela de 25 metros, en regadío; y 50 metros en secano; salvo menores distancias señaladas en las condiciones de implantación de cada tipo de obras.

Art. 186.- Condiciones generales de las edificaciones.

1.- Condiciones estéticas y paisajísticas:

a) Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en el suelo no urbanizable se adaptarán en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas; construyéndose con sistemas y materiales tradicionales en el medio rural; prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

b) Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter natural del entorno.

c) Se evitarán o reducirán al mínimo posible los movimientos de tierras, para no alterar la fisonomía y topografía originales de las parcelas. En pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2500 m² o a un volumen superior a 5000 m³, se deberán aportar los estudios necesarios que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos

2.- Cerramientos de parcelas:

a) Los cierres de fincas en el suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia municipal previa; autorizándose sólo aquellos que sean necesarios para la normal implantación de usos del suelo que así lo requieran.

b) Los cerramientos se realizarán preferentemente con elementos ligeros: rejas, alambradas, empalizadas, setos de arbustos, etc., permitiéndose cerramientos opacos macizos, con fábricas de ladrillo, bloques, etc. hasta una altura máxima de 80 centímetros, medida desde el exterior, salvo casos especiales que justifiquen la necesidad de mayores alturas.

3.- Vertidos:

a) Los vertidos se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.

b) Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante que no cuente con sistemas propios de depuración debidamente aprobados por el organismo competente. En el caso de disposición de fosas sépticas, éstas se situarán a más de 15 metros de los linderos de la parcela y a más de 150 metros de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

4.- Condiciones generales de las edificaciones:

a) Las edificaciones tendrán en todos los casos el carácter de aisladas, desarrollándose, como máximo en dos plantas de altura, que no superarán en total los 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural bajo la edificación.

b) Se cumplirán las determinaciones sobre condiciones particulares de la edificación fijadas por las presentes Normas Urbanísticas en cada caso, según el tipo de construcción de que se trate.

Art. 187.- Tipos de obras.

Los usos o actividades a desarrollar en el suelo no urbanizable se regulan en las normas particulares correspondientes a cada uno de los tipos de obras que se relacionan a continuación:

- 1.- Edificación agrícola.
- 2.- Servicios de carretera.
- 3.- Edificación pública.
- 4.- Instalación deportiva y recreativa.
- 5.- Instalación agropecuaria.
- 6.- Industria.
- 7.- Instalación extractiva.
- 8.- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- 9.- Vertedero.
- 10.- Vivienda.
- 11.- Infraestructuras interurbanas.

Art. 188.- Clases de usos.

1.- Usos permitidos. Son los que en las normas particulares para

cada tipo de obra se señalen por las presentes Normas Urbanísticas y, en su caso, aquellos que sean autorizables por licencia municipal previa o, en su caso, por los órganos urbanísticos competentes.

2.- Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación esté expresamente prohibida por estas NNSS, por la legislación urbanística general vigente o por normativas sectoriales específicas de aplicación.

CAPÍTULO 7.2

NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 7.2.1.- Edificación agrícola.

Art. 189.- Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas, por su naturaleza, extensión y utilización, a la finca sobre la que se asienta; destinadas al servicio de una sola explotación. No incluye la estabulación "comercial" de ganado (vaquerías, cebaderos, criaderos de aves, conejos, etc.)

Art. 190.- Condiciones particulares de implantación. Parcela mínima.

1.- Cumplirán las condiciones generales de implantación del artículo 173 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Parcela mínima edificable:

- a) Regadío: 1 Ha.
- b) Vid y olivo: 2 Ha.
- c) Otros cultivos de secano: 3 Ha.
- d) Dehesa, monte, encinar, etc.: 10 Ha.

En el caso de parcelas históricas de menor superficie se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su uso a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

3.- Distancia mínima de las edificaciones a carreteras: 50 metros; salvo causa justificada que considere el Ayuntamiento.

Art. 191.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos permitidos serán los característicos a las edificaciones agrícolas: Granja Escuela; Almacenes y pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinaria; Cuadras, establos, porquerizas y gallineros que no supongan una explotación comercial intensiva; Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca, Casetas de bombeo, Transformadores, y otros similares.

Art. 192.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- La edificación no ocupará en planta más de un 0'5% de la superficie de la finca.

2.- Las edificaciones tendrán una o dos plantas de altura, autorizándose torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas como mínimo en el 50% de su perímetro.

3.- Las edificaciones se adecuarán a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca. Tendrán cubiertas inclinadas, en general; y sus paramentos exteriores se enfoscarán y encalarán, sin utilizar revestimientos cerámicos o ladrillos a cara vista de forma masiva.

Sección 7.2.2.- Servicios de Carretera.

Art. 193.- Definición.

Edificaciones e instalaciones, situadas junto a las carreteras, destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Art. 194.- Condiciones particulares de implantación.

1.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 25 m; con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

2.- Distancia máxima a eje de carreteras: 100 m.

3.- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m, salvo que se agrupen en "áreas de servicios de carreteras". Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones de "servicios de carreteras" y cumplirán las mismas condiciones que si fueran individualizados.

Art. 195.- Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos serán:

- Gasolineras, con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.

- Bares, restaurantes, hostales y moteles.

- Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

Art. 196.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la finca.

2.- Las edificaciones tendrán una o dos plantas de altura.

3.- Separación mínima a linderos de parcela: 10 m.

Art. 197.- Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos, con un mínimo de tres.

Sección 7.2.3.- Edificación pública.

Art. 198.- Definición.

Se consideran los siguientes subtipos:

a) Equipamiento comunitario: Edificación de titularidad y uso público destinada a cubrir necesidades de la población, ya sean docentes, deportivas, sanitarias, sociales o religiosas.

b) Servicios turísticos: Edificación de titularidad y uso público destinada a satisfacer las necesidades de ocio y tiempo libre.

Art. 199.- Condiciones particulares de implantación.

1.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 50 m; con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

2.- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Art. 200.- Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos serán:

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles, paradores, etc. vinculados a parajes de interés natural.

- Conventos, monasterios y edificaciones religiosas en general.

- Centros penitenciarios y de rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes, casas de ejercicios, noviciados, seminarios, albergues juveniles y de tercera edad, casas rurales.

- Servicios de restauración, restaurantes, bares.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios y necrópolis.

- Equipamiento social, en general, siempre que se justifique su necesaria o conveniente implantación en el suelo no urbanizable.

Art. 201.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- Las edificaciones tendrán una o dos plantas de altura. Excepcionalmente se podrán autorizar tres plantas en razón a necesidades específicas, valorándose el que no se produzca impacto visual negativo en la implantación donde se pretenda la edificación.

2.- Separación mínima a linderos de parcela: 20 m.

Art. 202.- Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Sección 7.2.4.- Instalación deportiva y recreativa.

Art. 203.- Definición.

Se consideran los siguientes subtipos:

a) Campamento turístico: Establecimientos turísticos que, ocupando un terreno debidamente delimitado, acondicionado y con las dotaciones necesarias, se destinan a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables; de acuerdo con las condiciones específicas de la Ley de Turismo y otras que sean de aplicación.

b) Parques: Conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento al aire libre. Parques rurales, de atracciones, temáticos y recreativos.

c) Actividades recreativas: Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza, acuparks, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, salas de baile, auditorios, conciertos y teatros al aire libre, adecuaciones naturalísticas, etc.

d) Actividades deportivas: Campos y clubes de golf, hípica, tiro, etc.

Art. 204.- Condiciones particulares de implantación.

1.- Distancia mínima de la edificación a ejes de carreteras: 50 m; con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

2.- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Art. 205.- Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos serán los anteriormente descritos o de similares características:

- Los campamentos o camping podrán incluir instalaciones fijas que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de los

acampados, como recepción, pequeño supermercado, bares, servicios higiénicos y oficinas destinadas exclusivamente al personal de servicio.

- Los parques no contarán con edificaciones permanentes.

Art. 206.- Condiciones particulares de la edificación.

- 1.- La edificación no ocupará en planta más de un 10% de la superficie de la finca.
- 2.- Las edificaciones tendrán una sola planta de altura.
- 3.- Separación mínima a linderos de parcela: 10 m.

Art. 207.- Infraestructuras y dotaciones.

Las instalaciones, en función a las necesidades propias de su actividad, requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado. Igualmente contarán con dotación de plazas de aparcamiento, calculada en relación a la ocupación máxima prevista en cada caso.

Sección 7.2.5.- Instalación agropecuaria.

Art. 208.- Definición.

Edificaciones destinadas al almacenamiento de productos primarios: Silos, almacenes de abonos, productos fitosanitarios, piensos, etc.; a la estabulación de ganado y aves.

Art. 209.- Condiciones particulares de implantación.

- 1.- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- 2.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 m.
- 3.- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 metros.

Art. 210.- Condiciones particulares de uso.

1.- En este tipo de obra no se permitirán actividades de transformación de productos primarios, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc.

Art. 211.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- Las edificaciones tendrán una o dos plantas de altura, pudiéndose superar los 8 metros definidos en el artículo 174.4 de estas N.U. si se justifica debidamente su necesidad.

- 2.- Separación mínima a linderos: 20 m.

Sección 7.2.6.- Industria.

Art. 212.- Definición.

Se consideran los siguientes subtipos:

- a) Gran industria: Actividades industriales que requieren una gran superficie de implantación (Parcela mínima de 10.000 m²) o una superficie construida superior a 6.000 m².
- b) Industrias vinculadas al medio rural: Destinadas a la manipulación o transformación de productos obtenidos de actividades primarias (Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, etc.)
- c) Otras industrias: Las no incluidas en los subtipos anteriores que no tienen cabida en el suelo urbano o apto para urbanizar por las características de su actividad.

Art. 213.- Condiciones particulares de implantación.

- 1.- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- 2.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 200 m.
- 3.- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 metros. No obstante, podrán situarse a menos de 500 m dos industrias, como máximo, al objeto de aprovechar servicios comunes.

Art. 214.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- Las edificaciones tendrán la altura que requiera la industria. La necesidad de superar las dos plantas o los 8 metros de altura definidos en el artículo 174 de estas N.U. deberá justificarse debidamente y autorizarse expresamente por el organismo competente.

- 2.- Separación mínima a linderos de parcela: 25 m.

Art. 215.- Infraestructuras y dotaciones.

Las instalaciones, en función a las necesidades propias de su actividad, requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado. Igualmente contarán con dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 7.2.7.- Instalación extractiva.

Art. 216.- Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación de esa materia: Graveras, canteras, plantas de clasificación de áridos y fabricación de hormigones. Minas a cielo abierto o subterráneas.

Art. 217.- Condiciones de uso.

1.- Por su negativo impacto visual: Los usos correspondientes a este tipo de obra se consideran prohibidos, en principio, en todo el término municipal, salvo que circunstancias especiales aconsejen su autorización. En tal caso se exigirán las mismas condiciones de implantación y edificación que a las industrias.

2.- En caso de implantación autorizada, una vez que las instalaciones hayan cesado en sus explotaciones estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiéndose taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Sección 7.2.8.- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Art. 218.- Definición.

Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Art. 219.- Condiciones particulares de implantación.

Dada la especial vinculación de estas obras a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. No obstante, se deberán justificar debidamente la necesidad de localización en las proximidades de los núcleos de población y zonas de especial protección en suelo urbanizable.

Art. 220.- Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos para este tipo de obra serán los relacionados a continuación o similares:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución y mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

Art. 221.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- Las edificaciones tendrán una o dos plantas de altura, pudiéndose superar dicha altura o los 8 metros definidos en el artículo 174.4 de estas N.U. si se justifica debidamente su necesidad.

- 2.- Separación mínima a linderos: 25 m.

3.- Se cuidará especialmente la solución arquitectónica de las construcciones o instalaciones y su integración al entorno cuando deban situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística.

Sección 7.2.9.- Vertedero.

Art. 222.- Definición.

Instalaciones destinadas al almacenamiento, manipulación, tratamiento y/o transformación de residuos.

Art. 223.- Condiciones particulares de implantación.

- 1.- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- 2.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 m.
- 3.- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros.

4.- Se situarán en zonas poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de comunicación o edificaciones en el medio rural; exigiéndose un estudio detallado sobre dichos aspectos, así como sobre las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que se deriven de la implantación.

Art. 224.- Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos para este tipo de obra serán los relacionados a continuación o similares:

- Vertederos de residuos urbanos inertes.
- Vertederos de residuos industriales, de enseres o chatarras.
- Vertederos de escombros.
- Estercoleros y basureros.
- Desguace y cementerios de coches.
- Balsas de alpechín.

Art. 225.- Condiciones particulares de la edificación.

- 1.- Las edificaciones tendrán una planta de altura.

- 2.- Separación mínima a linderos: 25 m.

3.- La parcela deberá estar cerrada en todo su perímetro con una valla, colocando junto a ella pantallas protectoras de arbolado de hoja perenne en doble fila.

Sección 7.2.10.- Vivienda unifamiliar.

Art. 226.- Definición.

Se consideran los siguientes subtipos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada Agraria: Es una vivienda, de uso temporal o estacional, permanentemente ligada, parcial o totalmente, a la actividad primaria de la finca.
- b) Vivienda unifamiliar aislada No Agraria: Es una vivienda, de uso temporal, estacional o permanente, no ligada a la actividad primaria de la finca.

Art. 227.- Condiciones particulares de implantación.

- 1.- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- 2.- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 m.
- 3.- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 metros.

Art. 228.- Condiciones particulares de uso.

1.- La vivienda unifamiliar aislada agraria será exclusivamente para el uso del propietario o del personal de la explotación. Este uso se permitirá en cualquiera de los tipos de obra relacionados en el artículo 184 de estas N.U. siempre que no existan condiciones de incompatibilidad manifiesta por razones higiénicas o de salud.

2.- La vivienda unifamiliar no agraria podrá implantarse en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población y necesitará para su implantación la autorización del órgano urbanístico competente, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 16.3 regla 2ª del TRLS.

Art. 229.- Condiciones particulares de la edificación.

- 1.- La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas.
- 2.- Las edificaciones deberán tener carácter de aisladas, con una separación mínima de 15 metros s los linderos de la parcela.
- 3.- La composición de las edificaciones se adecuarán a las características tradicionales rurales de la zona donde se sitúen, evitándose esquemas compositivos y volumétricos tipo "chalet".
- 4.- Los cerramientos de las construcciones se tratarán con materiales tradicionales y adecuados al entorno; preferentemente con revestimientos enfoscados y pintados de blanco. Las cubiertas preferentemente inclinadas y de teja cerámica.
- 5.- Para una mayor integración al entorno se evitarán los cerramientos de parcela; procurándose en caso de realizarse la utilización de elementos ligeros, setos vegetales, arbolado, etc.

Art. 230.- Infraestructuras y dotaciones.

Las instalaciones de las viviendas requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Sección 7.2.11.- Infraestructuras interurbanas.**Art. 231.- Definición.**

Se clasifican en los siguientes subtipos:

- De superficie: carreteras, vías férreas, canales, etc.
- Aéreas: Líneas eléctricas de alta tensión, telefonía, etc.
- Subterráneas: Redes de agua, líneas telefónicas, emisarios, oleoductos, gaseoductos y otras conducciones.

Art. 232.- Condiciones generales de implantación.

- 1.- Los proyectos correspondientes a las infraestructuras procurarán su máxima integración al entorno; evitando grandes movimientos de tierras.
- 2.- Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción descontrolada de zonas adyacentes y de las vías auxiliares de circulación provisional.

CAPÍTULO 7.3

NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE**Sección 7.3.1.- Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos.****Art. 233.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: Vías Pecuarias.**

1.-Este suelo está constituido por las vías pecuarias existentes en el término municipal, localizadas en el Plano de Ordenación: "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación Suelo No Urbanizable" de las presentes NNSS. Se relacionan a continuación las mismas según la numeración dada en dicho plano:

- (1).- Cordel de Alcolea y Descansadero de San Juan de Dios.
- (2).- Cordel de Porcuna.
- (3).- Cordel de Castro.(Parte coincidente con carretera a Castro del Río).
- (4).- Vereda del Pozo de las Yeguas. (Carretera CO-293 a Villa del Río).
- (5).- Vereda de Lopera. (Parte coincidente con carretera CO-293 a Lopera).
- (6).- Vereda de Montilla.
- (7).- Vereda de Bujalance a Córdoba. (Actual carretera entre ambas).
- (8).- Vereda de Córdoba a Cañete de las Torres.
- (9).- Vereda de Bujalance a Pedro Abad.(Actual carretera entre ambas).

(10).- Vereda de Morente a El Carpio.

(11).- Vereda de Fuente Agría.

(12).- Colada de Bujalance a El Carpio.(Actual carretera N-324 Córdoba-Jaén).

(13).- Colada de Montoro a Cañete de las Torres.

2.-El régimen de protección será el señalado por la normativa sectorial correspondiente, en concreto la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su Reglamento de desarrollo.

3.- En este suelo se prohíbe cualquier tipo de obra.

Art. 234.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: Cursos fluviales.

1.- Este suelo está constituido por el dominio público de los cursos fluviales existentes en el término, incluyendo a sus riberas y márgenes, junto a las zonas de servidumbre y de policía que para ellos marca la normativa sectorial correspondiente. Desde las NNSS se incide en la protección de la vegetación adosada a las márgenes de los arroyos principales Estos suelos aparecen en el Plano "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación Suelo No Urbanizable" de las presentes NNSS; relacionándose a continuación los cauces cuya protección se pretende:

- Arroyo del Cañetejo.
- Arroyo de la Zarzuela.
- Arroyo de Pozo Nuevo.
- Arroyo del Asno.
- Arroyo de los Caballeros.

2.- El régimen de protección será el correspondiente de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba su Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Así como la Sentencia de Tribunal Constitucional nº 277/1988, de 29 de noviembre.

3.- Se establecen las siguientes zonas de protección a cada lado de las márgenes:

a) Zona de servidumbre, de 5 metros de anchura.

En esta zona no se puedan plantar especies arbóreas ni edificar.

b) Zona de policía, de 100 metros de anchura.

En esta zona se prohíbe todo tipo de obra o actividad que perturbe el régimen o deteriore la calidad de los acuíferos subterráneos.

c) Zona de especial protección urbanística, de 50 metros de anchura (25 m a cada lado).

En esta zona sólo serán autorizables los siguientes usos o tipos de obra:

- Agrícola, en todas sus formas, sin edificaciones.
- Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Adecuaciones recreativas o naturalísticas, sólo con fines didácticos o científicos.
- Parque rurales, sin edificaciones.

Se prohíbe la edificación de cualquier tipo de obra de las no señaladas anteriormente.

Art. 235.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: Yacimientos arqueológicos.

Este suelo está constituido por los yacimientos arqueológicos que se relacionan a continuación como figuran en el documento de "Actualización y Revisión de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba", redactado por D. José Antonio Morena López para la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

14/012/0002.- Castillo-Alcazaba.

14/012/0010.- La Alameda.

14/012/0011.- Arroyo de Fernán García.

14/012/0012.- Camino Alto.

14/012/0013.- Camino de Montoro.

14/012/0014.- Los Cañeteros.

14/012/0015.- San José de la Zarzuela.

14/012/0016.- Cerro Calvario.

14/012/0017.- Cabanillas.

14/012/0018.- Casa de Cardona.

14/012/0019.- Casería de Belmonte Bajo.

14/012/0020.- Cortijo de Belmonte.

14/012/0021.- Cortijo de Lorilla.

14/012/0022.- Dehesa de Potros.

14/012/0023.- Fernán García.

14/012/0024.- Fuenblanquilla.

- 14/012/0025.- La Fuente Agría.
- 14/012/0026.- Fuente del Chorro.
- 14/012/0027.- Fuente de la Higuera.
- 14/012/0028.- Los Leones.
- 14/012/0029.- María Aparicio.
- 14/012/0030.- Matadero Municipal.
- 14/012/0031.- Monte Real.
- 14/012/0032.- Las Palominas.
- 14/012/0033.- Pozo de Mena.
- 14/012/0034.- Pozo Nuevo.
- 14/012/0035.- La Solana.
- 14/012/0036.- El Tesorillo.
- 14/012/0037.- Casa de Uribe.

A los citados yacimientos le serán aplicable el régimen legal de protección establecido por la normativa vigente.

Sección 7.3.2.- Suelo No Urbanizable Preservado.

Art. 236.- Suelo No Urbanizable preservado por sus valores agrícolas.

1.- Se incluye la totalidad de los suelos no urbanizables del término que no han sido incluidos en otras calificaciones. Dicha inclusión se justifica ante una valoración positiva de paisaje total del agrosistema del municipio, así como por su propia capacidad productiva.

2.- En general, se permiten en estos suelos todos los tipos de obras reseñados en el artículo 184 de las presentes Normas Urbanísticas, con las limitaciones y determinaciones señaladas para cada una de ellas en las diferentes Secciones del Capítulo 7.2 de las mismas.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que implique una transformación sustancial del carácter agrícola a preservar, bien en razón a la extensión que pretenda ocupar, o por las inadecuadas características de la misma; lo que deberá ser valorado en su momento por los órganos urbanísticos competentes.

Sección 7.3.3.- Suelos No Urbanizables pertenecientes a los Sistemas Generales.

Art. 237.- Suelo No Urbanizable perteneciente a los Sistemas Generales.

Se integran en este Suelo las vías de comunicación e infraestructuras generales públicas que discurren por el término municipal.

También los terrenos delimitados en las proximidades del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar que se relacionan a continuación:

- SG-SNU-S: Sistema General en Suelo No Urbanizable.

Equipamiento Social:

- a) Espacios libres, junto a la Ermita de Jesús.
- b) Cementerio y reserva de suelo para su ampliación.
- SG-SNU-D: Sistema General en Suelo No Urbanizable.

Equipamiento Deportivo, junto al PP2-R.

- SG para equipamiento en Suelo urbano de la Aldea de Morente (UE-MR)

TÍTULO 8

NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 8.1

INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Art. 238.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo 242 del TRLS y en el artículo 6 de las NNSS provinciales; sin perjuicio de las autorizaciones preceptivas según la normativa sectorial aplicable.

Art. 239.- Competencia y régimen general.

1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable; salvo en los casos previstos en el TRLS.

2. Para la regulación de la tramitación y régimen general de licencias serán de total aplicación los artículos 8 al 12 de las NNSS provinciales.

3. Para la regulación de la documentación y tramitación de los Proyectos de Urbanización se aplicarán los artículos 92, 117 y 118 del TRLS, y el 61 de las NNSS provinciales.

4. Para la tramitación de obras en el Suelo No Urbanizable se aplicarán el artículo 45, y los apartados correspondientes de los artículos 46 al 56, de las Normas Generales y Particulares del Título IV de las NNSS provinciales, con las remisiones que en los mismos se hacen al artículo 16 del TRLS según los tipos de edificaciones e instalaciones.

Art. 240.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Previamente a la solicitud de licencia para cualquiera de los actos sujetos a la misma, que afecten al sistema viario o a los espacios libres de uso público, será necesario el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes.

2. El trámite del señalamiento de alineaciones y rasantes se iniciará mediante solicitud de los interesados, a la que se acompañará una clara referencia sobre el deslinde y situación de la finca; así como, sobre la naturaleza de las obras o actos urbanísticos que se pretendan ejecutar.

3. Las alineaciones y rasantes se señalarán por los servicios técnicos municipales, con referencias exactas a otras edificaciones, hitos, mojones, acerados, etc. Por el Ayuntamiento se expedirá un documento, firmado en conformidad por el propietario, que constituirá el Acta de alineaciones y rasantes oficial.

CAPÍTULO 8.2

DEBER DE CONSERVACIÓN. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINAS

Art. 241.- Deber de conservación y órdenes de ejecución de obras.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 del TRLS.

2. El Ayuntamiento y los Organismos competentes ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones. También, por motivos de interés turístico o estético, podrán ordenar obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, según el artículo 246 del TRLS.

Art. 242.- Declaración de ruina.

1. El procedimiento general será el establecido en los artículos 247 del TRLS y 17 al 28 del RDU.

2. A efectos del cálculo del valor actual del edificio o plantas afectadas, para la aplicación del artículo 247.2.a) del TRLS, se tendrán en cuenta los criterios y coeficientes correctores contenidos en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3. En el caso de inmuebles afectados por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y su entorno: Se aplicarán, respectivamente, el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 23 de junio, del Patrimonio Histórico Español, o los artículos 36 y 37 de la Ley Autonómica 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 8.3

LEGALIDAD URBANÍSTICA. PROTECCIÓN, INSPECCIÓN E INFRACCIONES

Art. 243.- Competencias sobre inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica o local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, cualquiera que sea la fase en que se encuentren, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Art. 244.- Medidas y órdenes para la protección de la legalidad urbanística.

Serán de íntegra aplicación los artículos 248 al 256 del TRLS en cuanto a los acuerdos, medidas y órdenes a adoptar por el órgano municipal o autonómico competente para la protección y, en su caso, restauración, del orden urbanístico vigente.

Art. 245.- Infracciones urbanísticas.

Serán de íntegra aplicación los artículos 261 al 275 del TRLS en relación con las cuestiones siguientes:

- a) Definición y tipificación de las infracciones urbanísticas y prescripciones de las mismas.
- b) Personas responsables.
- c) Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.
- d) Competencias y procedimiento.

CAPÍTULO 8.4

PUBLICIDAD URBANÍSTICA

Art. 246.- Publicidad del planeamiento urbanístico.

La totalidad de los documentos constitutivos de las presentes NNSS y de su planeamiento derivado, una vez formulado, serán

públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Art. 247.- Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector. Dicha información se facilitará en el plazo y con los contenidos que se señalan en el artículo 43 del TRLS.

Art. 248.- Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento formalizará un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Ese documento se denominará Cédula Urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, pudiendo exigirle el Ayuntamiento para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

3. Las condiciones que se establezcan en una Cédula Urbanística tendrán una validez de nueve meses, de manera que si transcurridos éstos no se ha solicitado la oportuna licencia de obras, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas.

Art. 249.- Enajenación de terrenos.

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e instalaciones fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas".

Bujalance, marzo 2002.— El Alcalde, Francisco Mestanza León.

FUENTE-TÓJAR

Núm. 1.302

Don Narciso Sicilia Ávalos, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente-Tójar, provincia de Córdoba, hace saber:

Que el Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de febrero de 2003, acordó provisionalmente la aprobación del expediente de modificación de Ordenanzas Fiscales para el ejercicio 2003, por los siguientes conceptos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49.b de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 17.1 y 2 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, el expediente queda expuesto al público por término de treinta días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para que los interesados puedan examinarlo y formular las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

En el supuesto de no producirse objeción alguna, se entenderá definitivamente adoptado dicho acuerdo, conforme a lo establecido en el apartado c), párrafo segundo, del citado artículo 49 de la Ley 7/85, adicionado por la Ley 11/99, de 21 de abril.

Fuente-Tójar, 12 de febrero de 2003.— El Alcalde, Narciso Sicilia Ávalos.

PRIEGO DE CÓRDOBA

Núm. 1.427

A N U N C I O

El Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada con fecha 18 de febrero de 2003, ha adoptado acuerdo de aprobación provisional de modificación de la Ordenanza Fiscal nº 1 del Impuesto so-

bre Bienes Inmuebles y de la Ordenanza Fiscal nº 2 del Impuesto sobre Actividades Económicas, lo que se hace público por plazo de treinta días, a fin de que dentro del mismo los interesados puedan examinar el expediente y formular las reclamaciones que estimen oportunas.

De no producirse reclamaciones en dicho plazo las modificaciones acordadas se considerarán aprobadas definitivamente.

Priego de Córdoba, 19 de febrero de 2003.— El Alcalde, Tomás Delgado Toro.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADOS

JAÉN

Núm. 936

Doña Natividad Ruiz Rico, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social Número Tres de Jaén, hace saber:

Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los Autos número 34/2003, seguidos a instancia de don Antonio Serrano Sánchez, contra Tecnocontrol, S.A., Agg Net C.B. y Fogasa, se ha acordado citar a Agg Net C.B., como parte demandada, por tener ignorado paradero, para que comparezca el próximo día 12 de marzo de 2003, a las 9'45 horas, para asistir a los actos de conciliación y juicio, en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Avenida Madrid, 74, 5.ª planta, debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de confesión judicial.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social, copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a Agg Net C.B., se expide la presente cédula de citación para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jaén, a 30 de enero de 2003.— La Secretaria Judicial, Natividad Ruiz Rico.

MONTORO

Núm. 1.143

Cédula de citación

Órgano y resolución que acuerda citar: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Montoro, en resolución de esta fecha dictada en el Juicio referenciado.

Persona que se cita y objeto de la citación: Juan Manuel Aguilar Vera, en calidad de Denunciado. Asistir al Juicio de Faltas número 171/2002, seguido por Infracción de Tráfico.

Lugar, día y hora donde debe comparecer: En la sede de este Juzgado sito en calle Plaza de Jesús, número 3, Sala de Vistas, el 27 de febrero, en horario de 11'55 horas de la mañana.

Previsiones legales

1.— De residir en este término municipal, si no comparece ni alega justa causa puede ser multado en la cuantía que la Ley determina, parándole el perjuicio a que hubiere lugar en derecho. En el caso de residir fuera puede dirigir escrito a este Juzgado alegando lo que estime oportuno a su defensa y apoderar a persona que presente en el juicio las pruebas de descargo que tuviere.

2.— Puede acudir al juicio asistido de Letrado, si bien éste no es preciso.

3.— Debe comparecer en el acto del juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse.

En Montoro, a 4 de febrero de 2003.— El Secretario, firma ilegible.

ANUNCIOS DE SUBASTA

DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

ÁREA DE COOPERACIÓN CON LOS MUNICIPIOS Y

MEDIO AMBIENTE

Servicio Central de Cooperación

Núm. 1.215

La Comisión de Gobierno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 11 de Diciembre de 2002 y 12 de Febrero de 2003, ha

adoptado el acuerdo de aprobación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, así como de los Proyectos Técnicos de las obras que se relacionan a continuación.

Igualmente, y dando cumplimiento a lo establecido en el art. 93 del Texto Refundido aprobado R.D. Legislativo 781/1986 de 18 de abril, en relación con el art. 86.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los proyectos que a continuación se relacionan, así como el relativo a VILLANUEVA DEL DUQUE.- Acceso al Callejón de las Parejas, por importe de 190.596,17 euros, quedan expuestos al público durante el plazo de veinte días hábiles, a contar del siguiente también hábil al de la publicación de este anuncio en el B.O.P., considerándose aprobados definitivamente si durante dicho plazo no se presentaran alegaciones contra los mismos.

Asimismo para general conocimiento, y en ejecución del citado acuerdo sobre aprobación de los expedientes de contratación de dichas obras, por el presente se convoca SUBASTA POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, de las obras cuyas características a continuación se detallan, y para las que regirán los Proyectos, el Modelo Tipo de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de obras por Subasta mediante Procedimiento Abierto y los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, para dichas obras, aprobados por la Diputación:

A) OBJETOS, TIPOS, GARANTIAS PLAZOS Y CLASIFICACIONES

OBJETO	TIPO LICITACION	GARANTIA PROVISIONAL	PLAZO EJECUCION	CLASIF. CONTRATISTA
Señalización horizontal, vertical y balizamiento en la red de carreteras (Demarcación Sur)	180.181,34 euros	3.603,63 euros	3 meses	Grupo G Subgrupo 5 Categoría D

FINANCIACION: Inversiones en carreteras 2003

OBJETO	TIPO LICITACION	GARANTIA PROVISIONAL	PLAZO EJECUCION	CLASIF. CONTRATISTA
Señalización horizontal, vertical y balizamiento en la red de carreteras (Demarcación Norte)	120.196,71 euros	2.403,93 euros	3 meses	Grupo G Subgrupo 5 Categoría E

FINANCIACION: Inversiones en carreteras 2003

OBJETO	TIPO LICITACION	GARANTIA PROVISIONAL	PLAZO EJECUCION	CLASIF. CONTRATISTA
MEJORA DE LA C.P. DE HUERTAS DE ALMEDINILLA	180.303,63 euros	3.606,07 euros	5 meses	Grupo G Subgrupo 4 Grupo A Subgrupo 2 Categoría D

FINANCIACION: Plan Provincial 2002

OBJETO	TIPO LICITACION	GARANTIA PROVISIONAL	PLAZO EJECUCION	CLASIF. CONTRATISTA
SANTAELL.- Depósito de agua potable	240.259,77 euros	4.805,20 euros	10 meses	Grupo E Subgrupo 1 Grupo C Subgrupo 2 Categoría C

FINANCIACION: Programa Inversiones Infraestructura Hidraulica 2003

B) EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Comprendido del Proyecto Técnico, Pliegos y cuantos documentos lo integran, estará de manifiesto en el Servicio Central de Cooperación, Sección Planificación y Contratación de la Diputación Provincial de Córdoba, sita en la Plaza de Colón, 15 de ésta Capital, Código Postal 14071, Tfno: 957211100, Fax: 957211110 y podrá ser examinado durante el plazo de presentación de proposiciones en horas de oficina.

En dicho expediente se contempla que esta convocatoria queda condicionada a que no se produzcan reclamaciones durante el período de exposición pública de los proyectos y de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares.

C) PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Se podrán presentar en el Registro General de Entrada de esta Diputación Provincial, sita en al Plaza de Colón, 15 de esta Capital, Código Postal 14071, Tfno: 957211100, Fax: 957211110, durante el plazo de 26 días naturales a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el B.O.P. y ello hasta las doce horas del último día.

Las proposiciones serán secretas, debiendo presentarse dos sobres cerrados en los que aparezcan las siguientes inscripciones:

“SOBRE Nº 1: PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA DE LAS OBRAS

Dicho sobre contendrá la PROPOSICIÓN ECONÓMICA, formulada conforme al modelo que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

“SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA DE LAS OBRAS”.

Con expresión del nombre de la Empresa que presenta la documentación.

Este sobre de documentación comprenderá todos y cada uno de los documentos exigidos en la Cláusula Octava del Pliego (este sobre podrá ser común a varias proposiciones económicas, cuando sean distintas las obras a las que se pueda concurrir en ese acto, y siempre que en él figuren relacionadas todas a las que se va a licitar), advirtiéndose que serán desestimadas las proposiciones que no las contengan, salvo los supuestos de subsanación de errores autorizados en la legislación vigente.

D) APERTURA DE PLICAS

Se celebrará un PRIMER ACTO, en la Excm. Diputación Provincial, el día siguiente hábil a aquel en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, al objeto de calificar los documentos presentados en tiempo y forma.

Su resultado se publicará en el Tablón de Edictos de la Diputación, a los efectos del artículo 101 del R.G.C.E.

En un SEGUNDO ACTO, de carácter público, a celebrar en el Salón de Sesiones de la Excm. Diputación Provincial, a las 12 horas del quinto día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de ofertas, se procederá a la apertura de las proposiciones económicas admitidas.

Cuando la Mesa presuma la existencia de bajas desproporcionadas o temerarias, podrá solicitar antes de formular su propuesta, informe a los Servicios Técnicos correspondientes y a la vista de los mismos en un TERCER ACTO realizará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

En el supuesto de que no se presuma la existencia de este tipo de bajas, la Mesa en el segundo acto realizará la propuesta de adjudicación a favor del postor que oferte el precio más bajo.

Si alguno de estos plazos finalizase en sábado, el Acto se celebrará el día siguiente hábil.

Los gastos derivados de la publicación de este anuncio serán con cargo a los adjudicatarios de las obras.

E) TASAS

En todos los expedientes de contratación de obra objeto de este anuncio, es de aplicación sobre el importe de la adjudicación IVA no incluido, la tasa aprobada por acuerdo del Pleno de esta Excm. Diputación Provincial.

Córdoba, 12 de Febrero de 2003.— El Presidente, Francisco Pulido Muñoz.

AYUNTAMIENTOS

LUCENA

Núm. 492

ANUNCIO DE LICITACIÓN DEL CONCURSO, POR TRAMITACIÓN ORDINARIA Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONVOCADO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA, PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE “CONSTRUCCIÓN CENTRO C.1+SD.1 EN SUSTITUCIÓN DEL COLEGIO PÚBLICO GENIL DE LA ALDEA DE JAUJA DE LUCENA (CÓRDOBA)”.

De conformidad con la Disposición Adicional Novena del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y el artículo 123.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de abril, se procede a la convocatoria de la licitación del concurso, por tramitación ordinaria y procedimiento abierto, para la contratación de las obras de referencia.

1.- Entidad adjudicadora:

- Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Lucena (Córdoba).
- Dependencia que tramita el expediente: Negociado de Contratación.

c) Número de expediente: O-48/02.

2.- Objeto del contrato:

- Descripción del objeto: Construcción Centro C.1+SD.1 en sustitución del Colegio Público Genil de la Aldea de Jauja.
- División por lotes y número: No.
- Lugar de ejecución: Colegio Público Genil de Jauja.
- Plazo de ejecución: 7 meses.

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- Tramitación: Ordinaria.
- Procedimiento: Abierto.
- Forma: Concurso.

4.- Presupuesto base de licitación.

Importe total: 450.908,08 Euros incluido I.V.A., Gastos Generales y Beneficio Industrial, a la baja.

5.- Garantía Provisional: No.**6.- Obtención de documentación e información:**

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento de Lucena (Córdoba). Negociado de Contratación.

b) Domicilio: Plaza Nueva, 1

c) Localidad y código postal: Lucena (Córdoba), 14900.

d) Teléfono: 957-500410.

e) Fax: 957-591119.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: De lunes a viernes, de 9,00 a 14,00 horas, durante el plazo de presentación de proposiciones.

7.- Requisitos específicos del contratista.

a) Clasificación: Grupo C (completo), Categoría D.

8.- Presentación de las ofertas:

a) Fecha límite de presentación: En días hábiles, de lunes a viernes y de 9'00 a 14'00 horas, y en el plazo de veintiséis días naturales a contar desde el siguiente al en que aparezca publicado el anuncio de la convocatoria en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba y en el de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con prelación del que se publique en fecha posterior si no fueran coincidentes. Si el último día del plazo fuese sábado, domingo o festivo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: La determinada en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares rige en el presente concurso.

c) Lugar de presentación:

1ª.- Entidad: Excmo. Ayuntamiento de Lucena (Córdoba). Negociado de Contratación.

2ª.- Domicilio: Plaza Nueva, 1

3ª.- Localidad y código postal: Lucena (Córdoba), 14900.

9.- Apertura de las ofertas:

a) Entidad: Mesa de Contratación a tal fin designada por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena.

b) Domicilio: Plaza Nueva, 1

c) Localidad: Lucena (Córdoba).

d) Fecha: El primer día hábil siguiente al tercero natural después del último de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación calificará los documentos presentados en tiempo y forma; efectuándose el acto público de apertura de las proposiciones económicas el mismo día si todas las proposiciones presentadas resultasen calificadas favorablemente o el primer día hábil siguiente al séptimo natural desde la previa calificación, si se observaran defectos materiales en la documentación presentada por alguna de las empresas licitadoras. Si los indicados días fuese sábado, los actos se demorarán hasta el primer día hábil siguiente.

e) Hora: A las 9'00 horas.

10.- Gastos de anuncios: El adjudicatario queda obligado al pago del importe de los anuncios de licitación del concurso en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba y en el de la Comunidad Autónoma, tal y como se determina en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige en el presente concurso.

Lucena, 17 de enero de 2003.— El Alcalde, José Luis Bergillos López.

CÓRDOBA**Área de Secretaría General****Departamento de Servicios y Recursos Internos****Unidad de Compras-Contratación**

Núm. 1.026

Expediente: 248/02

Aprobado por acuerdo de la Comisión de Gobierno número 65/2003, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2003, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirá el Concurso Público para la contratación de las obras de "Restauración de la Torre de los Leones, Adarve Norte y Torre del Homenaje del Alcázar de los Reyes Cristianos", se procede a su exposición al público.

Objeto: Obras de restauración de la Torre de los Leones,

Adarve Norte y Torre del Homenaje del Alcázar de los Reyes Cristianos.

Importe de la Contratación: Se establece un importe de 109.999,99 euros, todos los conceptos incluidos.

Garantía Provisional: 2.199,99 euros.

Procedimiento de adjudicación: Concurso Público.

Pliego de Condiciones: En el Departamento de Servicios Internos, Unidad de Compras-Contratación, se encuentran de manifiesto los Pliegos de Condiciones que regirán la contratación.

Plazo de presentación de proposiciones: En el Departamento de Servicios Internos, Unidad de Compras-Contratación, en horario de 9 a 14 horas, durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia. Si el vencimiento de dicho plazo fuese sábado o festivo, se considerara prorrogado el mismo hasta el siguiente día hábil.

Córdoba, 5 de febrero de 2003.— El Teniente de Alcalde de Hacienda, Personal y S.G.I., Francisco Tejada Gallegos.

OTROS ANUNCIOS**PATRONATO MUNICIPAL DE DEPORTES DE CÓRDOBA**

Núm. 1.329

CONTRATACIÓN MEDIANTE CONCURSO ABIERTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE NAVE DE MANTENIMIENTO EN LA I.D.M. "FONTANAR".

1) a) Entidad adjudicadora: Patronato Municipal de Deportes.

b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Administración, Contratación y Compras.

c) Número de expediente: 127/03

2) Objeto del Contrato: Contratación de las obras de ejecución de nave de mantenimiento en la I.D.M. "Fontanar".

Plazo de Ejecución: Seis meses contados desde el día siguiente a la fecha de formalización del acta de comprobación de replanteo.

3) Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Forma de Adjudicación: Concurso.

4) Precio del Contrato: 236.020,86 euros (I.V.A. incluido).

5) Garantía Provisional: 4.720,42 euros.

Garantía Definitiva: 4% del precio total del contrato.

6) El Pliego de Condiciones Económico-Administrativas se encuentra depositado en las oficinas centrales del Patronato Municipal de Deportes, Plaza Vista Alegre, s/n de Córdoba, de donde podrá retirarse.

El Pliego de Condiciones Técnicas y el Proyecto se encuentran depositados en la Copistería Don Folio, Avda. Medina Azahara, 15 de Córdoba, en donde podrán consultarse y hacer las copias necesarias.

7) Las ofertas podrán presentarse hasta las 14:00 horas de los 26 días naturales siguientes a la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Si este día coincidiera en sábado o festivo, el último día de presentación será el primer día hábil siguiente.

La documentación a presentar es la enumerada en la cláusula decimotercera del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

Lugar de Presentación: Patronato Municipal de Deportes, Plaza de Vista Alegre, s/n de Córdoba.

8) Apertura de Ofertas: El acto público de la apertura del sobre «B» será notificado por escrito a todos los licitadores, notificándose igualmente el resultado sobre la admisión y/o exclusión de los mismos.

9) Gastos de Anuncios: Correrán por cuenta del adjudicatario.

Córdoba, a 10 de febrero de 2003.— El Presidente del P.M.D., Juan Pablo Serrano Álamo.