

# Boletín Oficial

## de la Provincia de Córdoba



Diputación  
de Córdoba

Núm. 111 • Jueves, 29 de julio de 2004

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](mailto:bopcordoba@dipucordoba.es)

### ADVERTENCIAS:

- Los Alcaldes y Secretarios dispondrán de **señalar 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

### ANUNCIOS OFICIALES

<b>Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Tesorería General de la Seguridad Social. Direcciones Provinciales de Castellón y Lucena (Córdoba).—</b> .....	3.738
<b>— Inspección Provincial de Trabajo. Sanciones. Palma de Mallorca.—</b> .....	3.738
<b>Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Delegación Provincial. Córdoba.—</b> .....	3.738
<b>— Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. Delegación Provincial. Córdoba.—</b> .....	3.740
<b>— Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial. Córdoba.—</b> .....	3.740

### AYUNTAMIENTOS

Cardeña .....	3.741
---------------	-------

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

<b>Juzgados.—</b> Pozoblanco, Córdoba, Posadas y Barcelona .....	3.774
--	-------

### ANUNCIOS DE SUBASTA

<b>Ayuntamientos.—</b> La Rambla .....	3.775
<b>Juzgados.—</b> Montilla .....	3.776

## ANUNCIOS OFICIALES

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
Dirección Provincial**

**Unidad de Recaudación Ejecutiva 01  
CASTELLÓN**

Núm. 5.895

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común "Boletín Oficial del Estado" 285, de 27 de noviembre de 1992 (Redacción Ley 4/1999, de 13 de enero "B.O.E." del 14 y 24/2001, de 27 de diciembre "B.O.E." del 31) y habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pone de manifiesto, mediante el presente edicto, que se encuentran pendientes de notificar los actos cuyo interesado, número de expediente y procedimiento se especifican en relación adjunta.

En virtud de lo anterior dispongo que los sujetos pasivos, obligados con la Seguridad Social indicados, o sus representantes debidamente acreditados, podrán comparecer ante esta Unidad de Recaudación Ejecutiva de Castellón (12/01) sita en la calle Marqués de la Ensenada 14 de Castellón (C.P. 12003), en el plazo de 10 días, contados desde el siguiente al de la publicación de la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para conocimiento del contenido íntegro de los mencionados actos y constancia de tal conocimiento.

Asimismo se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

**Identificador.— Nombre/Razón Social.— Domicilio.— C.P.— Localidad.— Expediente.— Procedimiento.**

140043275333; Ramírez Maya, Domingo; Sto. Tomás de Aquino, 49; 14270; Hinojosa del Duque; 14049400033301; Valoración (10.000 euros).

140055564122; Pérez Martínez, Santiago; Virgen de Fátima, 5; 14014; Córdoba; 14059300130658; Emb. Salario.

140043275333; Ramírez Maya, Domingo; Sto. Tomás de Aquino, 49; 14270; Hinojosa del Duque; 14049400033301; Emb. Cuentas.

Castellón, 18 de junio de 2004.— La Recaudadora Ejecutiva, Josefina Gimeno Fabra.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**

**Dirección Provincial  
Administración Núm. 3  
LUCENA (Córdoba)**

Núm. 5.943

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

Que esta Administración de la Seguridad Social, como consecuencia de la documentación obrante en la misma, ha evacuado Trámite de Audiencia en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, a los afiliados que a continuación se relacionan y con la fecha que asimismo se indica:

400016498420; Bouchaib Tafaqui; 2 de junio del 2004.

141003049583; Rafael Moral Blancas; 2 de junio del 2004.

Intentada sin efecto la notificación del Trámite de Audiencia en los domicilios que constan en esta Administración, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto a fin de que surta efecto como notificación del Trámite de Audiencia:

A los efectos del Trámite de Audiencia establecido por el artículo 84 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE. de 27-11-92), le comunicamos que por esta Administración se ha instruido expediente para formalizar su baja

de oficio, en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos de la Seguridad Social.

El citado expediente se ha instruido al estimarse que en la actualidad, ha dejado de ejercer la actividad por la que tenía obligación de encontrarse en alta en el R.E. de Trabajadores Autónomos, por lo que no cumple los requisitos que la Ley le exige para permanecer de alta en el citado Régimen.

Por lo que antes de dictar Resolución, se le requiere para que en el plazo de 10 días alegue y presente los documentos y justificantes que estime pertinentes de acuerdo con el citado artículo 84 de la Ley 30/92.

El Director de la Administración, Francisco Maldonado Zurera.

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
INSPECCIÓN PROVINCIAL DE TRABAJO Y  
SEGURIDAD SOCIAL**

**Sanciones**

**PALMA DE MALLORCA**

Núm. 5.942

**Notificación de resoluciones anuales**

De acuerdo con lo dispuesto en el n.º 4 del artículo 59 de la Ley 30/1992 n, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones e Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. de 27 de noviembre), se hace saber a los interesados relacionados en el Anexo I que se han dictado resoluciones sancionadoras en los expedientes que se señalan y no han podido ser comunicadas por ausencia, ignorada paradero o rehusado.

Según lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 30/1992, se publica únicamente una breve indicación del contenido de la Resolución.

**Anexo I**

**Acta.— Sujeto Responsable.— Importe.— Municipio.— Localidad.**

2532/03; Aara Proyecto Integral SL; Anulada; Dos Torres; Córdoba.

Expte O-141-04.

Palma de Mallorca, 18 de junio de 2004.— El Secretario General, Jaime Mas Verger.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Delegación Provincial**

**CÓRDOBA**

Núm. 5.510

Ignorándose el actual domicilio de la empresa relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00174/2004. Matrícula: 65-78BBL

Titular: Tecmechapa, S.A. Domicilio: Pol. Quemadas, Cl. J.B, Escudero, 252 B. Co. Postal: 14014 Municipio: Córdoba. Provincia: Córdoba.

Fecha de denuncia: 17 de noviembre de 2003. Vía: N-432. Dir.: Badajoz.

Punto kilométrico: 247. Hora: 16'00.

Hechos: Realizar un transporte de chapa en acero inoxidable perforada desde Córdoba hasta Espiel careciendo de tarjeta de transporte o documento oficial que lo sustituya. Carece de todos los distintivos. Normas infringidas: 142.25 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 400,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho con venga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 22 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 5.511

Ignorándose el actual domicilio de la persona relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00555/2004. Matrícula: CO-5620-AW  
 Titular: Francisco Velasco Caballero. Domicilio: La Previsión, 43. Co. Postal: 14004 Municipio: Córdoba. Provincia: Córdoba.  
 Fecha de denuncia: 21 de enero de 2004. Vía: A-431. Dir.: Córdoba.  
 Punto kilométrico: 4,500. Hora: 11'33.

Hechos: Arrojar en báscula oficial Junta de Andalucía un peso bruto de 30.950 k, siendo su MMA 26.000 k. exceso peso 4.950 k. 19'04% transporta 8 m<sup>3</sup> de hormigón de Almodóvar a Córdoba. Se adjunta ticket de báscula.

Normas infringidas: 140.19 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 3.561,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho convenga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 22 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 5.512

Ignorándose el actual domicilio de la persona relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00477/2004. Matrícula: CO-4209-AF  
 Titular: García Millán, José. Domicilio: López de Alba, 6. Co. Postal: 14007 Municipio: Córdoba. Provincia: Córdoba.  
 Fecha de denuncia: 23 de diciembre de 2003. Vía: A-431. Dir.: Córdoba.  
 Punto kilométrico: 4,800. Hora: 13'12.

Hechos: Transportar un cargamento de botellas de butano para su reparto en Córdoba, careciendo de tarjeta de transporte, según DGTC carece de autorización.

Normas infringidas: 142.25 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 400,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho convenga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 21 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 5.513

Ignorándose el actual domicilio de la empresa relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la nor-

mativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00625/2004. Matrícula: CO-8442-AP  
 Titular: Gómez Montes, JA. Domicilio: Perú, 4, 2-2. Co. Postal: 14550 Municipio: Montilla. Provincia: Córdoba.

Fecha de denuncia: 15 de enero de 2004. Vía: A-4  
 Punto kilométrico: 383. Hora: 03'10.

Hechos: Transportar harina desde La Rambla (CO) a Quintanar de la Orden (Toledo) llevando documento, en el que se materializa el contrato de transporte de mercancías público celebrado con transportista, que carece de los datos fundamentales del transportista.

Normas infringidas: 141.19 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 1.001,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho convenga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 22 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 5.514

Ignorándose el actual domicilio de la persona relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00644/2004. Matrícula: SE-7746-BJ  
 Titular: Abdellanf Khattabi. Domicilio: Calle Hermandad, 13 A. Co. Postal: 41440 Municipio: Lora del Río. Provincia: Sevilla.  
 Fecha de denuncia: 4 de enero de 2004. Vía: N-331.  
 Punto kilométrico: 36,000. Hora: 11'45.

Hechos: Circular desde Lora del Río (Sevilla) hasta La Rambla (Córdoba) transportando juguetes careciendo de tarjeta de transportes.

Normas infringidas: 140.1.9 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 4.601,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho convenga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 21 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
 Núm. 5.515

Ignorándose el actual domicilio de la persona relacionada, contra la que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de Transportes Terrestres, o siendo desconocida en la dirección que figura en los archivos de esta Delegación, se notifica por el presente anuncio lo siguiente:

**Notificaciones**

Expediente: CO-00286/2004. Matrícula: MA-2073-AZ

Titular: Becerril Diago, José Manuel. Domicilio: Miguel Redondo, 17-1. Co. Postal: 21001 Municipio: Huelva. Provincia: Huelva. Fecha de denuncia: 26 de noviembre de 2003. Vía: N-IV Punto kilométrico: 413. Hora: 01'50.

Hechos: Circular transportando 2.200 kg. de almejas desde Punta Umbría (Huelva) hasta Córdoba, careciendo de tarjeta de transporte. Datos del conductor obtenidos de manifestación verbal.

Normas infringidas: 142.25 LOTT. Pliego de descargo: No. Sanción: 400,00 euros.

Lo que se notifica a efectos de que, si lo estima oportuno, cada interesado alegue por escrito a esta Delegación, sita en calle Tomás de Aquino, 1, 14071 Córdoba, lo que a su derecho con venga, con aportación o proposición de pruebas en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio. Igualmente se le notifica que, conforme establece el artículo 146.3 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el importe de la sanción inicialmente propuesta se reducirá en un 25% si realiza su ingreso antes de que transcurran los 15 días siguientes a la publicación de la presente notificación.

Córdoba, 21 de junio de 2004.— El Instructor, Juan José Rabadán Navas.

#### JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa  
Delegación Provincial

CÓRDOBA

Núm. 5.743

Expediente A.T.: 318/02

**ASUNTO: RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN CÓRDOBA, POR LA QUE SE CONCEDE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y APROBACIÓN DE PROYECTO A INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN.**

Visto el expediente incoado en esta Delegación Provincial solicitando Autorización Administrativa y Aprobación de Proyecto para construir una instalación eléctrica de alta tensión en el que consta como:

Peticionarios: Don Manuel Cantero Muñoz y otros.

Domicilio Social: C/ Alcalá, número 2.

Localidad: Villaviciosa de Córdoba.

Lugar donde se va a establecer la instalación: Término municipal de Villaviciosa de Córdoba.

Finalidad: Suministro eléctrico a viviendas rurales.

Habiéndose cumplido los trámites reglamentarios de acuerdo con lo establecido en TÍTULO VII, Capítulo II del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, desarrollo de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Esta Delegación Provincial es competente para resolver sobre la citada AUTORIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO, según lo dispuesto en el artículo 13.14 del Estatuto de Autonomía L.O. 6/1981, de 30 de diciembre, en los Decretos del Presidente N° 11/2004 de 24 de abril, sobre reestructuración de Consejerías de la Junta de Andalucía y N° 201/2004, de 11 de mayo, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, así como en la Resolución de 17 de enero de 2001, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se delegan determinadas competencias en materia de instalaciones eléctricas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general ampliación, esta Delegación Provincial, a propuesta del Servicio de Industria, Energía y Minas, RESUELVE:

Conceder Autorización Administrativa y Aprobación del Proyecto a Don Manuel Cantero Muñoz y otros.

Para la construcción de la instalación cuyas principales características serán:

**Línea eléctrica.**

Origen: Línea Posadas-Villaviciosa de Córdoba.

Final: Centro de Transformación.

Tipo: Aérea.

Tensión de Servicio: 20 KV.

Longitud en Km: 0,20.

Conductores: Al-Ac 31,10 mm<sup>2</sup>.

**Centro de Transformación.**

Emplazamiento: Finca La Buenagua

Municipio: Villaviciosa de Córdoba.

Tipo: Intemperie.

Relación de transformación: 20.000/ 400 – 230 V.

Potencia KVA: 50

Esta Autorización y Aprobación se concede de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica debiendo cumplir las condiciones que en el mismo se establece y las especiales siguientes:

1. Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen.

2. El plazo de puesta en marcha será de 6 meses contados a partir de la presente resolución.

3. El titular de las citadas instalaciones dará cuenta de la terminación de las obras a esta Delegación Provincial a efectos de reconocimiento definitivo y extensión de acta de puesta en servicio. Se adjuntará a la solicitud certificado de dirección final de obra suscrito por técnico facultativo competente y documento de cesión a empresa distribuidora.

4. Se cumplirán las condiciones técnicas y de seguridad dispuestas en los Reglamentos vigentes que le son de aplicación durante la ejecución del proyecto y en su explotación.

5. La Administración dejará sin efecto la presente resolución en cualquier momento en que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.

6. En tales supuestos la Administración, previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización, con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que se deriven según las disposiciones legales vigentes.

7. El titular de la instalación tendrá en cuenta, para su ejecución, el cumplimiento de los condicionados que han sido establecidos por la Administraciones, Organismos y empresas de servicio público o de interés general, los cuales han sido trasladados al titular de la instalación, habiendo sido aceptados por el mismo.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso de Alzada, ante el Ilmo. Consejero de Innovación, Ciencia y Empresa en el plazo de un mes contado a partir del día de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Córdoba, a 24 de junio de 2004.— El Delegado Provincial, Andrés Luque García.

#### JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Medio Ambiente  
Delegación Provincial

CÓRDOBA

Núm. 5.500

En virtud de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero, por el presente anuncio se notifica a los interesados que se relacionan los siguientes actos administrativos, para cuyo conocimiento íntegro podrán comparecer en la sede de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, calle Tomás de Aquino, s/n Edif. Servicios Múltiples, 7.<sup>a</sup> planta de Córdoba.

Interesada: Doña Enriqueta Guerra Rodríguez

Expediente: TEI-115/02-1-CO

Hecho Imponible: Tasa de Extinción de Incendios Forestales

Importe: 103,39 euros

Fecha: 4 de noviembre de 2003

Acto notificado: Liquidación definitiva

Plazo de alegaciones: 15 días, Recurso de Reposición o Reclamación Económico-Administrativa, ante la Junta Provincial de Hacienda Córdoba.

Interesado: Don José Reinoso Torres

Expediente: TEI-142/02-1-CO  
 Hecho Imponible: Tasa de Extinción de Incendios Forestales  
 Importe: 41,26 euros  
 Fecha: 23 de febrero de 2004  
 Acto notificado: Liquidación definitiva  
 Plazo de alegaciones: 15 días, Recurso de Reposición o Reclamación Económico-Administrativa, ante la Junta Provincial de Hacienda Córdoba.  
 Interesada: Doña Aurora Viñaras García  
 Expediente: TEI-133/02-1-CO  
 Hecho Imponible: Tasa de Extinción de Incendios Forestales  
 Importe: 21,58 euros  
 Fecha: 27 de abril de 2004  
 Acto notificado: Liquidación definitiva  
 Plazo de alegaciones: 15 días, Recurso de Reposición o Reclamación Económico-Administrativa, ante la Junta Provincial de Hacienda Córdoba.  
 Córdoba, 8 de junio de 2004.— El Delegado, Luis Rey Yébenes.

## AYUNTAMIENTOS

**CARDEÑA**  
 Núm. 5.951  
 A N U N C I O

Aprobada Definitivamente la subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cardeña por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2004, con las valoraciones y consideraciones contenidas en la Resolución de aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra del TEXTO REFUNDIDO del articulado de dichas Normas, que no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CARDEÑA (CÓRDOBA). NORMAS URBANÍSTICAS.  
 TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ALCANCE, ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISIÓN.**

**Artículo 1.- Naturaleza Jurídica.**

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

**Artículo 2.- Alcance.**

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

Este documento contendrá todas las determinaciones especificadas en el Art. 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 93, 94 y 97 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 3.- Ámbito territorial.**

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

**Artículo 4.- Vigencia.**

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

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un Documento que, una vez tramitado conforme a lo dispuesto en la L.S. y R.P.(artº 114 y 161.1) y aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, pasará a modificar, completar o sustituir a éste documento.

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

**Artículo 5.- Revisión.**

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias vendrá provocada por ( art. 154.2 R.P.):

- La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
  - La variación de criterios respecto de la clasificación del suelo motivada por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
  - El agotamiento de la capacidad de las Normas.
- En particular, serán causas de Revisión:
- Cambios generales de la red viaria.
  - Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
  - Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc.
  - Agotamiento del 85% de la capacidad residencial del suelo urbano y/o urbanizable.
  - Cualquier otra causa debidamente justificada e incluida en una de las causas generales de revisión anteriormente citadas.

**Artículo 6.- Modificación.**

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

Se considerarán como causas de Modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de ubicación, dimensión o límite de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en los usos o intensidades admitidos, sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto a favor de 2/3 de la Corporación Municipal y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva ( art. 161.2 R.P.)
- Alteración de la Zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos. En estos casos la Modificación deberá ser aprobada por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía (órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma), previo informe favorable del Consejero de Obras Públicas y Transportes y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda (art. 129 de la LEY 1/1997 DE LA J.A.), y acuerdo aprobatorio de la Corporación Municipal con el quórum del art. 303 de la Ley de Régimen Local ( art. 162.1 R.P.).

En estos supuestos no podrá entenderse producida, en ningún caso, la aprobación definitiva por silencio administrativo a que se refiere el art. 133.1 del R.P.

- Cambios de ordenanzas de edificación.

**Artículo 7.- Sustitución por un Plan General.**

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

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

**CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.  
 SECCIÓN I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 8.- Tipos y categorías de suelo.**

El territorio del Término Municipal de Cardeña se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita

en los planos de ordenación «Estructura Orgánica del Territorio» a escalas 1/50000 y 1/20000 y «Clasificación del Suelo» (uno por cada uno de los tres núcleos de población), a escala 1/2000.

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

1.- En Suelo Urbano, las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé, la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación y reforma que se estimen necesarias mediante la delimitación de los ámbitos de las correspondientes actuaciones urbanísticas, asignando los usos correspondientes a cada zona, y, en general, señalando los suelos destinados a:

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

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2000 en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano.

2.- En Suelo Urbanizable, las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, y establecen a través de la Calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

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

3.- En suelo No Urbanizable, las Normas determinan y regulan la estructura general y orgánica del territorio, señalando las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal. Igualmente se establecen a través de la calificación del suelo la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

**SECCIÓN II.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

**Artículo 10.- Elementos Fundamentales.**

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del Territorio son los grafiados en los planos de Ordenación, en los que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado se han establecido:

- a) Los usos globales cuya implantación se prevé en las diferentes zonas.
- b) Los sistemas generales de comunicación.

**Artículo 11.- Los usos del suelo.**

Los usos globales dominantes serán los expresados en los planos de Ordenación correspondientes, regulando las Normas los usos pormenorizados en suelo Urbano, asignando la intensidad admisible en suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de uso y protección en suelo No Urbanizable.

**Artículo 12.- Los Sistemas: Definición y Clasificación.**

Constituyen los sistemas los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la Clasificación del suelo en que se implantan, habiéndose señalado en los planos los sistemas generales de comunicaciones, áreas libres y equipamiento comunitario.

**Artículo 13.- Ejecución de los sistemas.**

Los sistemas se ejecutaran conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales, mediante proyectos específicos que determinen su ejecución con la suficiente precisión si no fuesen objeto de urbanización o no estuviesen comprendidos en una Unidad de Ejecución o un Plan Parcial, y mediante la aprobación de Planes Especiales (art. 84.2 y 142.5 de la LEY 1/1997 DE LA J.A.)

**Artículo 14.- El sistema de comunicaciones.**

1.- Es el constituido por las vías de tráfico rodado que conectan los núcleos urbanos de Cardeña entre sí y con el de otros municipios y sus zonas de dominio público y servidumbre.

2.- Los tramos del sistema que por estar comprendidos en los perímetros urbanos tengan la consideración de travesías, se regirán, además de por estas Normas, por lo dispuesto en los art. 118 y siguientes del Reglamento de carreteras.

3.- Para el sistema no calificado como travesía las presentes Normas señalan unas zonas de protección que coinciden con

las zonas de afección determinadas por las leyes correspondientes, y que deberán modificarse en cada caso en concordancia con las mismas. En dicha zona de protección sólo se permitirá la ubicación de instalaciones necesarias para el servicio de los correspondientes tipos de sistemas, previa autorización por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, así como de aquellas que constituyen la infraestructura general del territorio.

**Artículo 15.- Sistemas de equipamientos comunitarios.**

1.- Sistema General de Equipamientos.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal definidos en los planos de Ordenación.

2.- Usos Admitidos.

a) Educativos: centros docentes para la Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, y otras especialidades, polideportivos, piscinas... etc. y todas las dependencias anexas precisas.

c) Social

c.1) Sanitario-asistencial: centros sanitarios y asistenciales, tales como ambulatorios, hospitales, clínicas, residencias de ancianos, etc.

c.2) Administrativo: bibliotecas, centros recreativos sociales y culturales, plaza de toros, edificios religiosos, y centros o edificios para servicios de la Administración Pública.

c.3) Servicios urbanos: lo constituyen las superficies destinadas a servicios diversos, tales como los servicios de seguridad (fuerzas de Orden Público), infraestructuras (depósitos, depuradoras, etc.) de abastecimiento y distribución (mercado, matadero, etc.)

3.- Asignación de usos.

Los equipamientos de ámbito municipal con uso fijado en los planos de Ordenación se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera manifiestamente innecesario, se destinará a otro equipamiento o dotación. Cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se adecuaron preferentemente a los correspondientes a esa zona.

**Artículo 16.- Sistemas de áreas libres: definición y características.**

1.- Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo; serán de uso público y no edificables, destinados a parques o a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2.- Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen mas del 8% de la superficie.

Cuando por su extensión ( superior a una Ha) tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la practica deportiva, o edificios recreativos, culturales, etc.

3.- Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento, que deberá aprobar un proyecto detallado de los usos e instalaciones provisionales que se pretenda establecer, o en su caso, y según la importancia de la instalación, certificado de seguridad estructural e higiene de la misma expedido por técnico competente

**SECCIÓN III.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.**

**Artículo 17.- Disposiciones Generales.**

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa establecido para cada uno de ellos, el planeamiento asigna a todos los suelos una calificación según zonas.

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

**Artículo 18.- Zonificación y Calificación.**

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

- 1.- Suelo Urbano.
  - 1.1.- Núcleo urbano de Cardeña.
    - Zona 1: Casco.
    - Zona 2: Industrial.
  - 1.2.- Núcleo urbano de Azuel.
    - Zona única: Casco urbano.
  - 1.3.- Núcleo urbano de Venta del Charco.
    - Zona única: Casco urbano.

La delimitación espacial de cada una de las zonas será la señalada en los planos de Zonificación.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada zona, de acuerdo con el TÍTULO III de éstas Normas.

- 2.- Suelo Urbanizable.
  - 2.1.- Suelo urbanizable residencial UR.
    - Zona A. Edificación Tradicional.
    - Zona B. Edificación Exenta, Pareada, Adosada.
  - 2.2.- Suelo urbanizable Industrial U.I.

La regulación de las condiciones de Uso y Edificación se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el TÍTULO IV de éstas Normas.

- 3.- Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo».
  - 3.1.- Zona a. Aldea del Cerezo.
  - 3.2.- Zona b. Suelo no Urbanizable para Equipamiento.

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

- 4.- Suelo No Urbanizable.
  - 4.1.- Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.
    - Zona de protección Grado A.
      - \* A.1.- Complejos fluviales.
        - A.1.1 - Valle del Río Yeguas.
        - A.1.2 - Valle del Arroyo Arenoso.
        - A.1.3 - Valle del Arroyo de los Frailes.
      - \* A.2.- Áreas de alto interés ecológico.
        - A.2.1 - Vegueta del Fresno.
        - A.2.2 - Vega de Cantareros.
        - A.2.3 - Barranco Cerezo.
      - \* A.3.- Áreas de vegetación especial.
        - A.3.1 - Robledal de Quercus pyrenaica de la cabecera del Arroyo de la Corcovada.
        - A.3.2 - Robledal del Regajo de las Cañas.
          - Zona de protección Grado B.
          - Zona de protección Grado C.
        - \* C.1.- Venta del Charco.
        - \* C.2.- Venta del Cerezo.
    - Paraje Natural Excepcional PE-1: Robledales de Venta del Charco.
      - Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-16: Río Yeguas-Cardeña.
      - Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-1 Río Guadalmeéz.
  - 4.2.- Sistema General de Equipamientos.
  - 4.3.- Suelo No Urbanizable por Legislación Sectorial.
  - 4.4.- Suelo No Urbanizable de Dehesas.

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

**CAPÍTULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.****Artículo 19.- Documentación.**

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

- Nº 1.- Memoria Informativa.
- Nº 2.- Memoria Justificativa.
- Nº 3.- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación Urbanística.
- Planos del término (ambivalentes).

**Artículo 20.- Obligatoriedad e interpretación.**

- 1.- Obligatoriedad.
  - a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.
  - b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función

planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecutan tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Ordenanzas y las que resultan de las afecciones de los planos de las presentes Normas.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás Órganos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos, y otras actuaciones en el Término Municipal de Cardeña deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia, excepcionalidad o interés público que previene la Ley 1/1997 de la Junta de Andalucía se estará a lo dispuesto en el indicado precepto.

**2.- Interpretación.**

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

En caso de discordancias entre planos de distinta escala, la más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1:2000 sobre la 1:20000, y esta sobre la 1:50000.

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

**Artículo 21.- Disposiciones de carácter General.**

1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley, los Reglamentos y estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según la clasificación de suelo de que se trate.

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

**Artículo 22.- Desarrollo obligatorio.**

1.- Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales las zonas comprendidas dentro del suelo urbanizable, y mediante Proyectos de Urbanización y Reparcelación las zonas señaladas como Unidades de Ejecución. En estas últimas, si se pretendiese reajustar la ordenación establecida en las presentes Normas, se exigirá la redacción de un Estudio de Detalle.

2.- En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en estas Normas Urbanísticas en cuanto a las condiciones para su delimitación. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de suelo urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en suelo urbanizable.

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

**Artículo 23.- Condiciones de formación de los Planes Parciales y Especiales.**

Los Planes Parciales y Especiales se ajustarán en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley 1/1997 de la Junta de Andalucía, de 18 de Junio, y Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

**Artículo 24.- Determinaciones de los Planes Parciales.**

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el art 83 de la Ley 1/1997 de la J.A. y concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollen a tenor de las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a lo siguiente:

- a) Los Planes Parciales que se realicen con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias deberán

ejecutarse con carácter preferente por el sistema de compensación, y deberán justificar suficientemente la oportunidad de su formulación.

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

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

d) Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán, en cumplimiento del apartado d), del número 2 del art. 105 de la Ley 1/1997 de la J.A., concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, sea cualquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque tales obligaciones o compromisos tengan solo por objeto la conservación de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos.

#### **Artículo 25.- Planes Especiales.**

En suelo no urbanizable, solo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley 1/1997, los Reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y en particular, la Ley 15/75 de 2 de Mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

#### **Artículo 26.- Ejercicio de la Facultad y del Deber de Edificar.**

1.- En Suelo Urbano No sometido a Unidades de Ejecución.

a) En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos tengan la condición de solar, su calificación lo permita, y se haya obtenido la preceptiva licencia. Se considerará solar aquel que disponga de Alcantarillado, pavimento de Acera y calzada, red de abastecimiento de Agua, suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación que sobre él exista o se vaya a construir, y Alumbrado Público hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente podrá edificarse si el particular se compromete en el acto de petición de licencia a la ejecución simultánea de edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose igualmente a no hacer uso de lo edificado en tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y produciendo la pérdida de la fianza.

2.- En Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución.

El régimen urbanístico del suelo urbano para el que las presentes Normas establecen la delimitación de Unidades de Ejecución es el que el artículo 55 de la Ley 7/2002 (LOUA) aplica a esta clase de suelo.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos

realice con terceros, que impliquen traslación de las facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

3.- En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En las áreas aptas para la urbanización no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1.- Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario proyecto de reparcelación o compensación deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.

3.- Se hayan llevado a cabo las cesiones destinadas a dotaciones públicas.

4.- Se haya cedido el 10 % del aprovechamiento del sector a la Administración Local.

5.- Se haya ejecutado, y en su caso, costeado la urbanización.

6.- Se solicite y sea concedida la preceptiva licencia.

7.- Si la urbanización no se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación ateniéndose a los apartados b) y c) del apartado 1 de éste artículo.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, previo informe favorable de la Junta de Andalucía y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deber inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

4.- En Suelo No Urbanizable.

Sólo se permitirán las actuaciones reguladas en las presentes Normas, fijándose en cada caso las condiciones y requisitos exigidos.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibida la edificación característica de las zonas urbanas.

### **CAPÍTULO IV.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **Artículo 27.- Condiciones generales de las obras de urbanización.**

Los proyectos de urbanización deberán cumplir toda la Normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones que se detallan en los artículos siguientes.

Contendrán un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y Mobiliario urbano.

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

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

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

- Cálculo del suministro de energía eléctrica necesaria para la urbanización, ubicación de los centros de transformación en caso de ser necesarios, y características de las redes.

#### **Artículo 28.- Espacios Urbanos Básicos.**

Se definen como tales aquellos espacios libres públicos del Núcleo de Población que componen el sistema general de su morfología urbana. Se tipifican a continuación.

\* Parque: espacio libre de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería. Deberán ser las alineaciones de árboles, en correspondencia con las sendas peatonales, las que principalmente conformen su estructura interna.

\* Plaza: espacio libre de uso público en la encrucijada de dos o más calles. Podrá tener, según los casos, caracteres muy diversos.

\* Paseo: espacio libre de uso público y carácter peatonal de



acusada estructura lineal. Resulta fundamental su traza regular y adecuado mobiliario urbano.

\* Travesía: calle que atraviesa o limita el núcleo de población y que es utilizada por el tráfico interurbano.

\* Calle de tráfico rodado: deberá contar con un mínimo 6 metros de calzada y dos Acerados elevados 14 cm. de 1.25 metros de ancho mínimo. Cuando existan aparcamientos el espacio por vehículo será de 2,50 x 4,50 metros, pudiendo adaptarse a la disposición que se estime conveniente.

\* Calle preferentemente peatonal: no se proyectarán calles de anchura inferior a 6,00 ml. Las calles o tramos existentes con anchura inferior a 6,00 metros que deban integrarse en un proyecto de urbanización no contarán con Acerados elevados, debiendo resolverse la recogida de aguas en el centro de la calle.

Cuando la topografía de origen a calles de fuerte pendiente (15%), estas deberán escalonarse. 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 el Transporte de Andalucía los itinerarios peatonales se atenderán, entre otras, a las siguientes características: ancho mínimo de 1,20 metros, pendiente longitudinal máxima del 12% en tramos de menos de 3,00 metros y 8% para el resto, pendiente transversal máxima del 2%.

Los vados y rampas cumplirán las mismas condiciones para pendientes descritas en el párrafo anterior y tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. y 1,20 m. respectivamente. Se situarán vados como mínimo en cada cruce de calle y paso de peatón. Las escaleras serán preferentemente de directriz recta, completándose en cualquier caso con una rampa no se permitirán las mesetas en ángulo, partidas o compensadas. En los tramos de escalera se introducirán como máximo cada 16 peldaños descansillos intermedios con longitud mínima de 1,20 m. Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón.

**Artículo 29.- Abastecimiento de Agua.**

\* 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.

\* Depósito Regulador.

Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando se estime que el sistema de abastecimiento existente no tiene presión suficiente para absorber la demanda proyectada. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 m. c.d.a. ni inferior a 18 m. c.d.a.

\* 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, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de la calle sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros.

La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. En el caso de red mallada las arterias formarán una o más mallas, y su trazado seguirá las vías urbanas de primer orden.

Se preverá la instalación de hidrantes de incendio

\* Separación a otras instalaciones.

Otras instalaciones estarán separadas de los conductos de otros instalaciones con las siguientes distancias mínimas:

	Dist. Horizontal	Dist. Vert.
Electricidad Alta	30 cm.	30 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Telefonía	30 cm.	-----

Siempre quedará por encima de la conducción de alcantarillado.

\* Consumo diario y caudal punta.

El consumo diario y caudal punta total se estimarán en las siguientes cantidades:

- Dotación viv./día: 945 litros.
- Caudal punta viv./seg.: 0,0035.

Para obtener el nº de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

Uso	Nº viviendas equival.
Boca de incendio tipo 80	240
Piscinas Públicas	215
Hoteles (100 Plazas)	90

Mercados (100 puestos)	100
Hospitales (100 camas)	130
Oficinas (1.000 m2)	35
Comercios (1.000 m2)	30
Colegios (100 plazas)	17
Jardines (1.000 m2)	2
* Normativa.	

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red 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 depósito regulador se utilizarán los criterios de la NTE-IDA.

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

Se tendrá en cuenta lo previsto en la NBE-CPI de Protección contra incendios en los edificios, en el Real Decreto 298/79 sobre "Garantías sanitarias en los abastecimientos de agua con destino al consumo humano" y en el Decreto 120/1991 sobre "Reglamento del suministro domiciliario de agua".

Asimismo se cumplimentará lo dispuesto en el Decreto 32/1985 y Orden de 25-03-86 de la Consejería de Salud y Consumo sobre fluoración de aguas potables de consumo público.

**Artículo 30.- Alcantarillado.**

\* 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.

Se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 mts. En los demás casos será sencilla y podrá ir bajo la calzada o uno de los Acerados.

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

El sistema unitario se utilizará preferentemente.

\* Elementos de la Red.

Se colocará una 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 mts.

Se acometerán a pozos.

Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección, a distancia máxima de 50 mts.

En cambios de cota mayores de 80 cm. se utilizarán pozos de resalto.

\* 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.

Tendrán carácter prioritario las intervenciones necesarias en la red de saneamiento existente para posibilitar el tratamiento de depuración de las aguas residuales, conforme a lo dispuesto en la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas de 21-05-91 "Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas".

\* Normativa.

Para el dimensionamiento de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ISA.

Para la instalación de la estación depuradora se estará a lo previsto en la NTE-ISD.

Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifique adecuadamente.

**Artículo 31.- Energía eléctrica.**

\* Previsión de cargas.

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

Uso	Potencia (W)
Vivienda (Según grado de electr.)	3.000
	5.000
	8.000
Local comercial u oficina (100w/m2) mínimo	3.000
Industria (w/m2)	125

Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el nº de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

Nº abonados mínima y media	Electrificación elevada	Electrificación
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
Más de 25	0,5	0,4

\* Potencia mínima por vivienda.

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario; sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie según el siguiente cuadro:

Grado de electrificación	Superficie máxima m <sup>2</sup>
Mínima (3.000 w)	80
Media (5.000 w)	150
Elevada (8.000 w)	200

\* Previsión de Centro de Transformación.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 Kva, se deberá prever un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano, salvo en polígonos industriales en que, por sus características, se justifique.

\* Características de la red.

La red de energía eléctrica de nueva creación será subterránea. 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 fachada deberá cuidarse especialmente el trazado de las mismas, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a que se adose. No se admitirá este tipo de instalación en las edificaciones que se incluyen en alguna categoría de protección de las presentes Normas.

\* 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.

#### Artículo 32.- Alumbrado Exterior.

\* 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.

\* 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 tráfico rodado	10	0,25
Calle pref. Peatonal	7	0,20
Plazas	10	0,25
Paseos	15	0,25
Parques 2	0,25	

\* 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.

\* Disposición de luminarias.

Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas, debiendo colocarse a 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 valores:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
2 E 7	De 4,0 a 5,0
7 E 15	De 3,5 a 4,0
15 E 20	De 2,0 a 3,5

\* Características de la red.

La red podrá ser subterránea o sobre fachada. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm<sup>2</sup>.

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 mm<sup>2</sup>.

\* Normativa.

Para el dimensionado de la red, así como en la ejecución de la misma, se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas complementarias.

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

#### Artículo 33.- Pavimentación.

Con carácter general debe mantenerse y potenciarse en lo posible la pavimentación tradicional.

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 el 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 14 cms.

- Al comienzo y final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 cms. de anchura con pavimento de diferente textura y color. A continuación se especifican los distintos tipos de pavimentación que se proponen en cada uno de los espacios urbanos básicos.

\* Parque.

La pavimentación deberá ser predominantemente terriza: albero, engravillado o similar, pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimento de barro, chino o piedra.

\* Paseo.

Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, pavimento hidráulico antideslizante, chino o mixto.

\* Plaza.

Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, pavimento hidráulico antideslizante, chino o mixto. Cuando no se distinga mediante bordillos zonas de tráfico de zonas de peatones se irá a una pavimentación que, aunque resista bien las cargas del tráfico, no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.

\* Travesía.

En el caso de que la travesía tenga al mismo tiempo el carácter de calle principal o de paseo, la pavimentación, afín resistiendo bien las cargas de tráfico rodado, no debe invitar a la velocidad: se recomienda adoquinado.

En el caso de que se trate de redonda con gran predominio del tráfico de paso podrá ser asfaltada.

Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra o solería hidráulica antideslizante.

\* Calle de tráfico rodado.

La pavimentación, aunque resista bien las cargas del tráfico, no debe invitar a la velocidad: preferentemente adoquinado.

Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra o solería hidráulica antideslizante.

\* Calle preferentemente peatonal.

Deberán suprimirse los Acerados elevados, dando escurrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación de carácter preferentemente peatonal, aunque resista bien las cargas de tráfico: empedrado, piedra o mixto. Deberán evitarse calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse.

#### **Artículo 34.- Jardinería y mobiliario urbano.**

Deberán mantenerse y potenciarse en lo posible la jardinería y 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, la disposición de cualesquiera señales, postes, semáforos, anuncios, teléfonos, papeleras, contenedores, bancos, fuentes, buzones, pérgolas, kioscos y demás elementos del mobiliario urbano se efectuará de acuerdo con las determinaciones al respecto del mismo, de forma que no entorpezca el tránsito peatonal, quedando en cualquier caso perfectamente visibles y señalizados. Así mismo el diseño, tanto de forma como de funcionamiento se adaptará a las medidas especificadas en el mencionado Decreto a fin de posibilitar su uso por personas disminuidas física, psíquica o sensorialmente.

A continuación se especifican los distintos tipos que se proponen en cada uno de los espacios urbanos básicos.

\* Parque.

Jardinería.

Plátano oriental, ciprés, naranjo amargo, álamo, robinia, olmo, morera, almez, cinamomo, palmera, etc, preferentemente en alineaciones que marquen las sendas peatonales.

Parterres delimitados por setos de boj, bonetero, arrayán, etc., y plantaciones en el interior de rosales, jazmines y otros arbustos, y de plantas y arbustos autóctonos.

Mobiliario.

Bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc.

\* Paseo.

Jardinería.

Alineaciones de árboles de mediano o pequeño porte: naranjos, palmeras, etc., dentro de un contexto de pavimentación predominantemente dura, pequeños parterres en hilera en las lindes de separación con el tráfico rodado.

Mobiliario.

Bancos, farolas, pérgolas, papeleras, esculturas, kioscos de música, etc.

\* Plaza.

Jardinería.

Disposiciones muy geométricas de árboles de pequeño o mediano porte: naranjos, palmeras, etc., todo ello dentro de un contexto de pavimentación predominantemente dura. Pequeños parterres en hilera en las lindes de separación con el tráfico rodado. Aquellas plazas con carácter de pequeño jardín se guiarán por lo especificado en el epígrafe "Parque".

Mobiliario.

Bancos, farolas, papeleras, o bien algún elemento focal: escultura, fuente, árbol de gran porte, etc.

\* Travesía.

Jardinería.

Alineaciones de árboles paralelas a la calzada que sirvan de protección a las edificaciones. Pequeños parterres ajardinados en las lindes de separación con el tráfico rodado.

\* Calle de tráfico rodado.

Jardinería.

Si el ancho de las aceras lo permite, alineaciones paralelas a la calzada de árboles de pequeño porte: naranjos, etc.

\* Calle preferentemente peatonal.

Jardinería.

Si las condiciones lo permiten, parterres adosados a tapias ciegas, tales como rosales, enredaderas, etc.

\* Elementos Singulares.

Los elementos singulares tales como rótulos, numeración de calles y casas, hornacinas, etc., deberán ser respetados, debiendo los de nueva implantación seguir criterios de diseño similares a los ya existentes.

#### **Artículo 35.- Proyecto de Urbanización.**

1.- Exigencia:

Será obligatoria la redacción y tramitación de proyecto de urbanización para la ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura de iniciativa privada. Asimismo se exigirá para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

2.- Tramitación:

Cuando se realice Proyecto de Urbanización en desarrollo de un Estudio de Detalle, la tramitación de ambos podrá ser conjunta, pero con documentación y expedientes distintos. En cualquier caso, la tramitación de un Proyecto de Urbanización se realizará con estricto cumplimiento de lo especificado en la Ley 1/1997 de la J.A. y los Reglamentos que la desarrollan. También será en cualquier caso obligatoria la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización previamente a la concesión de licencias de edificación.

3.- Contenido:

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

4.- Documentación:

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y del instrumento de ordenación que desarrollan.

- Planos de Proyecto y de Detalle, comprendiendo todos los aspectos técnicos y de diseño necesarios para la total comprensión de las obras, con explicitación de procedencia, calidad y cantidad de las dotaciones.

- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las Obras y Servicios con relación de garantías, compromisos, etapas y plazos de ejecución.

- Mediciones.

- Precios Descompuestos.

- Presupuesto.

5.- Ejecución:

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

#### **Artículo 36.- Proyectos de Obras Ordinarias.**

1.- Formulación:

La Corporación Municipal podrá redactar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de obras de urbanización, dotaciones urbanas, saneamiento, jardinería y ornato de vías y espacios públicos, con la excepción de la ejecución de obras de urbanización que desarrollen contenidos de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

2.- Tramitación:

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

3.- Contenidos:

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

4.- Documentación:

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

- Memoria Justificativa y Descriptiva.

- Documentos Gráficos y Planos que permitan la comprensión de la obra.

- Pliego de Condiciones y plazos, si procede su contratación.

- Presupuesto.

**CAPÍTULO V.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.  
SECCIÓN I.- NORMAS GENERALES.**

**Artículo 37.- Declaración de Ruina.**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes (artº 247 de la LEY 1/1997 DE LA J.A.).

**Artículo 38.- Estado ruinoso**

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

**Artículo 39.- Obras de reparación.**

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

**Artículo 40.- Deficiencias higiénicas.**

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

**Artículo 41.- Competencias en la Declaración de Ruina.**

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

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

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

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

**Artículo 42.- Resolución del Expediente de Ruina.**

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

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordara lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

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

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deberá realizar el propietario.

La resolución del expediente se notificara a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras se fijara el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutara pasando al obligado el cargo correspondiente.

**Artículo 43.- Disposiciones transitorias.**

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

**Artículo 44.- Tramitación del Planeamiento.**

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

Si el Municipio no contase con los Servicios necesarios para la emisión del informe, se remitirá el expediente al Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la comarca, y en su caso, a la Dirección Provincial de Urbanismo para informe previo.

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

**Artículo 45.- Inspección Urbanística.**

La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

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

**Artículo 46.- Infracciones Urbanísticas.**

Se consideraran infracciones urbanísticas:

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

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

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

- En general la vulneración de las prescripciones de estas Ordenanzas.

**Artículo 47.- Protección de la Legalidad Urbanística.**

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

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación del expediente sancionador conforme establece el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se le dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

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

**Artículo 48.- Organismos Competentes.**

En virtud del Real Decreto 698/79 y el Decreto 19/81 de la Junta de Andalucía, las competencias atribuidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, al Consejo de Ministros, Ministro de Obras Publicas y Transporte y Gobernador Civil, corresponden, respectivamente, al Consejo Permanente de la Junta de Andalucía, Consejo de Obras Publicas y Transportes y Director General de Urbanismo en su calidad de presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**SECCIÓN II.- LICENCIAS.**

**Artículo 49.- Actos sujetos a Licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 242 de la LEY 1/1997 DE LA J.A. y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
2. Obras de construcción de instalaciones de todas clases,

particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

3. Obras de ampliación de edificaciones de todas clases.

4. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.

5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.

6. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.

7. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.

8. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.

9. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de uso o cambio de uso:

10. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones de toda clase.

11. La nueva utilización u ocupación de las instalaciones de todas clases.

12. El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas clases.

13. El uso del vuelo sobre las instalaciones de todas clases.

14. La modificación del uso de las edificaciones de todas clases.

15. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

d) Licencias de Demolición:

16. La demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

17. La demolición de instalaciones de todas clases.

e) Licencias de Urbanización:

18. Las segregaciones de parcelas.

19. Las agregaciones de parcelas.

20. Las parcelaciones urbanísticas.

21. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

22. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

23. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

24. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

25. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

26. Extracción de áridos.

27. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

**Artículo 50. - Competencias y procedimiento para otorgar las Licencias.**

1. Competencias para otorgar las Licencias:

La competencia para otorgar licencias le corresponde en general al Ayuntamiento (Comisión de Gobierno, Alcalde - si así esta previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la LEY 1/1997 DE LA J.A.- y el Pleno Municipal), salvo en los casos previstos en la Ley 1/1997 de la J.A.

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

a) Solicitud de licencia:

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

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

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

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

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

6. Lugar y fecha.

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

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

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

1. Obras menores:

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

- Enfoscado o revestido de muros.

- Reforma de huecos de fachada, etc.

2. Obras de edificación:

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

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 o 1/1.000 indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc. y planos del solar acotado a escala 1/200.

- Justificación urbanística.

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

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

3. Para los movimientos de tierras:

Planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

**Artículo 51.- Régimen legal en la concesión de las licencias.**

1. Protección de la legalidad Técnico-Jurídica:

En todo expediente de concesión de licencia constar informe técnico y jurídico emitido por los servicios técnicos municipales o supramunicipales en su caso.

2. Resolución de las licencias:

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

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

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

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

4. Contenido de la licencia:

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

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

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

d) A la licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación,

que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Normas y condiciones de la licencia:

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

b) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan sin perjuicio de lo previsto en el artículo 19 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 40 y 41 del Reglamento de Gestión urbanística.

6. Plazos:

a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo puede ser el propuesto por el solicitante, siempre que la administración municipal no lo considere excesivo.

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

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

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

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

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

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

7. Obligaciones del titular de la licencia:

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

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

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

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

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

b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

**Artículo 52.- Infracciones.**

1. La inspección urbanística se ejecutará por los Órganos centrales y locales a que se refiere el Art. 260 y ss. del Texto

Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el Decreto 194/83 de 21 de Septiembre sobre Distribución de Competencias Transferidas a la Junta de Andalucía en materia de Urbanismo.

2. El Técnico municipal y el Concejal encargado de obras ejercerán la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

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

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

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

**Artículo 53.- Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.**

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

2. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo .

3. Procedimiento:

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

- Nombre y apellidos. Domicilio.

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

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

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

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

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

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

**TÍTULO II .- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. CAPÍTULO I .- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.**

**Artículo 54.- Definiciones.**

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

**Artículo 55.- Parcela.**

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

**Artículo 56.- Solar.**

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

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

**Artículo 57.- Parcela mínima edificable.**

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que este o haya estado edificada, o acredite una inscripción registral anterior a 1970. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela mínima de nueva creación.

**Artículo 58.- Agrupación y segregación de parcelas.**

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

**Artículo 59.- Lindes o linderos.**

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

**Artículo 60.- Testero o fondo.**

Lindero posterior.

**Artículo 61.- Fachada.**

Lindero con un espacio público.

**Artículo 62.- Alineaciones actuales.**

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

**Artículo 63.- Alineaciones oficiales.**

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

**Artículo 64.- Parcela Edificable.**

Se define como parcela edificable la resultante de la aplicación del fondo máximo edificable de cada ordenanza particular de zona. Este fondo máximo se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

**Artículo 65.- Superficie ocupada.**

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

**Artículo 66.- Ocupación.**

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

**Artículo 67.- Superficie edificada.**

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

**Artículo 68.- Edificabilidad.**

Se define edificabilidad como el parámetro definido por el número máximo de metros cuadrados a edificar por metro cuadrado de superficie edificable de la parcela. Este concepto queda definido por la profundidad, ocupación y altura de la edificación. Se podrá proponer mayor edificabilidad en obras de adecuación de edificios protegidos, siempre y cuando sea necesario para su conservación o adecuación.

**Artículo 69.- Superficie total construida.**

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

**Artículo 70.- Superficie construida por vivienda.**

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

**Artículo 71.- Superficie libre.**

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

**Artículo 72.- Pieza habitable.**

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

**Artículo 73.- Planta baja.**

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

**Artículo 74.- Tipología de la edificación. Definiciones.**

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

1. Vivienda unifamiliar entre medianerías: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.
2. Vivienda bifamiliar entre medianerías: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por dos unidades familiares ejecutadas entre las medianerías de las parcelas laterales, con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana y acceso independiente desde la misma.
3. Vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.
4. Vivienda plurifamiliar entre medianerías: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por varias unidades familiares ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.
5. Edificios y locales destinados a uso secundario o terciario: Los locales destinados a usos industriales, artesanales, comerciales, oficinas, etc., podrán ubicarse en parcela exclusiva o en edificios de las tipologías anteriormente definidas con las limitaciones y excepciones contenidas en estas Normas.
6. Edificio industrial en parcela catastral exclusiva dentro de un polígono industrial y en la Zona 2: entre medianeras, adosado o exento.

**Artículo 75.- Regulación de las tipologías.**

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo urbano de los tres núcleos de población del Municipio de Cardeña deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.
2. . Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra forma tipológica.
3. Solo los edificios singulares y equipamientos podrán ejecutarse de forma tipologicamente distinta, si bien deberá procurarse atenerse a las tipologías marcadas en la medida de lo posible y sin crear deformaciones en la trama urbana.
4. Solo las viviendas unifamiliares aisladas, por sus peculiares características, podrán tener patios incorporados en fachada con cerramiento ligero, ubicándose exclusivamente en la Zona B del Suelo Urbanizable residencial U.R.

4. Solo las viviendas unifamiliares aisladas, por sus peculiares características, podrán tener patios incorporados en fachada con cerramiento ligero, ubicándose exclusivamente en la Zona B del Suelo Urbanizable residencial U.R.

**Artículo 76.- Viviendas interiores.**

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

**Artículo 77.- Estética y composición de las edificaciones.**

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

**Artículo 78.- Materiales de cubierta.**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

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

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

Las placas de fibrocemento, metálicas y plásticas podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública o se ubiquen en zonas industriales no urbanas.

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

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

**Artículo 79.- Materiales de fachada.**

Los materiales de terminación de fachada quedaran definidos en las ordenanzas específicas de cada zona. Sin embargo, quedan totalmente prohibidos en todo el término municipal los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc, y los azulejos vidriados.

**Artículo 80.- Huecos.**

Los huecos de cualquier edificación de nueva planta serán tales que cumplan lo especificado en las Normas NBE-CPI-91, NBE-CT-79 NBE-CA-82 y cualquier otra normativa en vigor que les afecten; las dimensiones y proporción de los mismos quedaran no obstante fijadas por las ordenanzas específicas en cada zona.

**CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

**Artículo 81.- Definición de Altura de la edificación.**

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

**Artículo 82.- Altura libre de pisos.**

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

**Artículo 83.- Condiciones de alturas.**

1. La altura mínima de la planta baja respecto a la rasante será de 3.00 metros, y la altura libre mínima de 2.60 metros. En caso de cubierta abuhardillada esta distancia se medirá en el encuentro de la parte baja de la cubierta con los cerramientos.

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

3. En las plantas bajas de edificios industriales se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie total.

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

5. La altura de la planta baja en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 3.50 m, excepto en el caso de naves industriales.

**Artículo 84.- Sótanos.**

1. Se podrá edificar una planta de sótano. Este sótano no superará en dimensión al edificio bajo el cual se sitúa.

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

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 para otros usos

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

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

**Artículo 85.- Planta de piso.**

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

**Artículo 86.- Altura mínima libre entre plantas.**

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 m. y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo. Sé exceptúa la "cámara" tradicional, que tendrá una altura inferior y no podrá destinarse a uso de vivienda.

**Artículo 87.- Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación en zonas urbanas residenciales será de dos plantas y 7 metros lineales, medida en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta el alero.

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

El suelo de la planta baja estará como máximo a 90 cm. de altura sobre la rasante de la calle, salvo casos excepcionales provocados por la topografía de la parcela.

Las escaleras de acceso a azoteas transitables ubicadas en la cubierta del edificio deberán quedar incluidas bajo el volumen de la cubierta inclinada, que no sobrepasará en ningún caso los 30º sexagesimales de inclinación.

Los edificios incluidos en el listado de valores estéticos a proteger deberán conservar la altura y numero de plantas actuales.

En zonas industriales, la altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta la altura de apoyo de la estructura inclinada de cubierta.

**Artículo 88.- Altura mínima.**

Se permitirá la edificación con una altura de una planta siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en mas de un 50 %, con la consiguiente perdida de edificabilidad. Si quedan por este motivo medianerías al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

**Artículo 89.- Vuelos.**

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, cornisas y miradores.

Estarán situados a una cota mayor o igual a 3m. de la rasante, y su dimensión máxima será de 40 cm. desde el paramento de fachada.

En ningún caso dichos vuelos sobrepasarán la anchura del acerado.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, siendo en todo caso la distancia mínima de 60 centímetros.

**Artículo 90.- Patios cerrados.**

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida. El patio mantendrá dimensión mínima en toda su altura.

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

3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir, un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de su altura y no inferior a 3 m en viviendas unifamiliares y 4 m en viviendas plurifamiliares cuando exista más de una vivienda por planta.

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

5. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada en zonas donde no los contemple una ordenanza específica.

**Artículo 91.- Cubiertas en patios.**

En edificios de viviendas no se permitirá cubrir los patios a los que recaigan huecos de luz o ventilación correspondientes a piezas habitables.

Exclusivamente en el caso de edificios singulares se podrán cubrir estos patios mediante montera acristalada y adecuadamente ventilada.

**Artículo 92.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**

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

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

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

**CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

**Artículo 93.- Condiciones higiénicas generales.**

En general, las edificaciones deberán reunir las condiciones higiénicas mínimas de 1944.

**Artículo 94.- Conductos de ventilación. Chimeneas.**

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

Estos conductos, así como las chimeneas de todo tipo, no podrán ubicarse vistas en las fachadas a vía pública de los edificios.



**Artículo 95.- Protecciones.**

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

**Artículo 96.- Servidumbres urbanas.**

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

**Artículo 97.- Condiciones de las instalaciones.**

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

**Artículo 98.- Conservación de servicios y espacios libres.**

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

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

**CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS.****Artículo 99.- Portadas, escaparates y vitrinas.**

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes

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

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

**Artículo 100.- Toldos.**

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

**Artículo 101.- Muestras.**

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

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

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

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

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

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

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

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

**Artículo 102.- Banderines.**

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

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

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

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

d) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

**Artículo 103.- Cerramientos.**

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

2) El cerramiento deber situarse en la alineación oficial.

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

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

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

6) Si se dejase sin cumplir la obligación del apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca podrá ser construida por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

**Artículo 104.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.**

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

**Artículo 105.- Cerramiento terrazas y áticos.**

Los cerramientos de terrazas y áticos están prohibidos.

**Artículo 106.- Cercas.**

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

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

**Artículo 107.- Contadores.**

Se tendrá especial cuidado a la hora de ubicar los contadores en las fachadas de los edificios. Especialmente, en los edificios afectados de protección se procurará que su colocación no deteriore el aspecto de la fachada.

**Artículo 108.- Aparatos de acondicionamiento de aire.**

Estos aparatos se instalarán preferentemente en las fachadas no recayentes a la vía pública.

Caso de ser ineludible su instalación en la fachada principal del edificio se hará de tal manera que quede integrado en la misma, no sobresaliendo más de 10 cm. de la línea de fachada y cuidando su composición con los huecos.

**CAPÍTULO V.- OBRAS EN EDIFICIOS.****Artículo 109.- Tipos de obra.**

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

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

Grados de Intervención:

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

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

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

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

Grados de Intervención:

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

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

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

3.1.- Remonte: Adición de una planta sobre la existente.

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

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

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

Grados de Intervención:

1) Renovación: Edificación básicamente de nueva planta donde se utilizan parcialmente elementos fundamentales de la edificación

anterior o partes de la misma inferiores al 50% de la superficie construida anterior.

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

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

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

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

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

**Artículo 110.- Obras en edificios fuera de Ordenación.**

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

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

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, y en el caso de los edificios afectados simultáneamente por ordenanzas de conservación ambiental y modificación de alineación.

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

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

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

**Artículo 111.- Obras de reforma.**

1. En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán las obras definidas en el Art. 109, de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

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

**Artículo 112.- Obras de conservación.**

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

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en

perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

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

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

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

## **CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.**

### **Artículo 113.- Clasificación.**

Se consideran los usos siguientes:

- \* Residencial.
- \* Equipamiento comercial.
- \* Oficinas.
- \* Talleres artesanales.
- \* Estacionamiento de vehículos.
- \* Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- \* Industrial.
- \* Equipamiento comunitario.
- \* Hostelería.
- \* Ocio, diversión y espectáculos.

### **Artículo 114.- Simultaneidad de usos.**

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

### **Artículo 115.- Usos principales, complementarios y prohibidos.**

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, los usos complementarios se instalarán exclusivamente en planta baja de edificios destinados a otro uso principal, pudiendo ocuparla en su totalidad.

### **Artículo 116.- Residencial.**

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

### **Artículo 117.- Equipamiento comercial.**

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

### **Artículo 118.- Oficinas.**

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

### **Artículo 119.- Talleres artesanales.**

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias en las zonas donde se emplacen y tener una potencia instalada inferior a 6 C.V.

### **Artículo 120.- Estacionamiento de vehículos.**

#### 1. Definición.

Comprende las plazas de estacionamiento para vehículos en el interior de la edificación, ligadas a la vivienda o viviendas existentes en la misma.

#### 2. Condiciones del estacionamiento de vehículos.

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

b) Los estacionamientos de vehículos, en el caso de uso por más de un vehículo, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho e igual profundidad como mínimo con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

### **Artículo 121.- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.**

#### 1. Definiciones:

a) Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, excepto los incluidos en el anterior artículo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los estacionamientos colectivos no ligados directamente a las viviendas existentes en el mismo edificio, los servicios públicos de , los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

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

#### 2. Condiciones de los garajes-aparcamientos:

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

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

#### 3. Condiciones de los talleres del automóvil.

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

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

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

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

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

### **Artículo 122.- Industrial.**

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

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

### **Artículo 123.- Equipamiento comunitario.**

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

**Artículo 124.- Hostelería.**

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

**Artículo 125.- Ocio, diversión y espectáculos.**

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

**Artículo 126.- Usos.**

Limitaciones generales de usos:

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

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

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos, permitiéndose la ocupación por este uso del 100 % de la planta baja de los edificios de dos plantas, excepto que posean sótano destinado a este uso.

**Artículo 127.- Limitaciones específicas en el uso Industrial.**

El uso de edificaciones para actividades industriales en las zonas cuyas ordenanzas lo permitan tendrá las siguientes limitaciones específicas:

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

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

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

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

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

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

**Artículo 128.- Transformación de Usos.**

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

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

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

Queda excluido de estas exigencias el equipamiento comercial.

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

a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Art. 127 y este defecto no sea técnicamente solventable.

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

**TÍTULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO****CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES****Artículo 129.- Definición y delimitación.**

Constituyen el suelo urbano los terrenos comprendidos por la línea de delimitación del suelo urbano grafada en los planos de

ordenación "Clasificación del Suelo" y "Zonificación" de cada uno de los tres núcleos de población del municipio de Cardeña: Cardeña, Azuel y Venta del Charco.

**Artículo 130.- Zonificación.**

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

1.1.- Núcleo urbano de Cardeña.

1.1.- Zona 1: Casco.

1.2.- Zona 2: Industrial.

2. 2.-Núcleo urbano de Azuel. Zona única: Casco Urbano.

3. 3.-Núcleo urbano de Venta del Charco. Zona única: Casco Urbano.

**Artículo 131.- Desarrollo de las Normas.**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento; si será preceptiva la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Proyectos de Parcelación o Compensación para la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación en las zonas delimitadas en el Plano de Ordenación "Clasificación del Suelo" como Unidades de Ejecución, exigiéndose también la redacción de Estudio de Detalle en el caso de que se pretenda reajustar la ordenación reflejada en el mismo para cada una de ellas.

**Artículo 132.- Edificaciones existentes.**

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, excepto las fuera de ordenación, quedan recogidas por este planeamiento, y les será de plena aplicación lo regulado en éste artículo.

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

**Artículo 133.- Nuevas edificaciones.**

A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a IV del Título II de estas Normas.

**CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO DE CARDEÑA****Artículo 134.- Definición y Delimitación.**

Constituye esta zona la practica totalidad del suelo urbano del núcleo de población de Cardeña, Consolidada por la tipología edificatoria en manzana cerrada, en ella se encuentran las edificaciones consideradas de interés.

**Artículo 135.- Condiciones de uso.**

Se autorizan los siguientes usos principales:

\* Residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

\* Equipamiento comercial.

\* Equipamientos comunitarios.

\* Talleres artesanales.

\* Oficinas.

\* Hostelería.

\* Ocio, diversión y espectáculos.

Y como usos complementarios:

\* Estacionamiento de vehículos.

Se prohíben los siguientes usos:

\* Industrial.

\* Garajes-aparcamientos y servicios del automóvil.

**Artículo 136.- Condiciones de edificación.**

1. El tipo de ordenación es el de edificación en manzana cerrada con fachada según alineación de vial.

2. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

3. Parcela mínima: Todas las parcelas actualmente existentes son edificables. En caso de segregación de una parcela catastral en varias, las resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	Fondo	Superficie
7 m.	10 m.	70 m <sup>2</sup> .

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

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

a) Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de tres.

b) Que la superficie resultante no supere el doble de la de la mayor parcela, ni en más de 300 m<sup>2</sup> a la misma.

c) Que la fachada resultante no supere los 16 ml.

**Artículo 137.- Aprovechamiento edificatorio.**

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

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

**Artículo 138.- Número de plantas.**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 ml., ajustándose en todo caso a lo especificado los artículos 81 a 90, ambos inclusive, de las presentes Normas.

**Artículo 139.- Fondo edificable.**

A las edificaciones principales destinadas a viviendas entre medianeras se le limita el fondo edificable en 20 metros, medidos perpendicularmente a la alineación de la vía a la que dan frente.

No obstante, y para este uso concreto, se autorizarán edificaciones complementarias, no ligadas directamente al programa funcional de la vivienda, en profundidades mayores.

Las edificaciones destinadas a otros usos permitidos también tendrán como límite de fondo edificable una línea paralela a la fachada trazada a 20 metros de profundidad y deben respetar las especificaciones del Título II de las presentes Normas.

Para los edificios destinados a equipamientos comunitarios podrán autorizarse mayores fondos, incluso la totalidad de la parcela, siempre que se justifique debidamente.

**Artículo 140.- Condiciones estéticas y de composición.**

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, alturas, materiales y color al entorno, entendiéndose por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

a) Huecos.

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional; la composición de la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría. Quedan prohibidos los huecos apaisados.

Los huecos de planta baja de comercios y servicios se compondrán con los del resto del edificio, siéndoles de aplicación las determinaciones contenidas en este capítulo. Quedan prohibidos los vuelos de los escaparates sobre la línea de fachada.

b) Acabados exteriores.

Los materiales que se autorizan son los tradicionales: enfoscado pintado o enalado de color blanco o suave como base del tratamiento de fachada, y granito para la formación de dinteles, jambas y zócalos. Así mismo se autoriza la colocación de sillería de granito vista con rejuntado blanqueado a la forma tradicional en la comarca.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas o similar, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños; se prohíbe igualmente el azulejo vidriado y el ladrillo visto.

En los zócalos se utilizará preferentemente granito abujardado o serrado; se autorizan así mismo los zócalos simplemente enfoscados con mortero en su color o pintados.

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

c) Carpintería exterior.

Se realizará preferentemente con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado,..etc.

Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado en bronce o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

d) Cubiertas.

Serán inclinadas, de teja curva árabe o similar. La inclinación será la tradicional, componiéndose con las de su entorno próximo.

Se autoriza la cubierta plana, siempre que la zona recayente a fachada sea la definida en el párrafo anterior en la totalidad del frente y en un fondo no inferior a 5 metros.

Se prohíbe el uso de pretilas en fachada.

e) Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actual e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en el plano de alineaciones y rasantes. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada. En la barriada de viviendas sociales existentes junto a la Casa Cuartel de la Guardia Civil será preceptivo mantener los porches actualmente existentes.

f) Vuelos.

No se permitirán balcones que tengan elementos de fábrica en el frente ni en los laterales.

Se permitirán los cierres, entendiéndose por tales balcones cerrados construidos a base de cerrajería y vidrio, al uso en la localidad.

No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones no podrá ser superior a 1/2 de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2.50 m.

**CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: INDUSTRIAL.**

**Artículo 141.- Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano cuyo uso actual es el industrial. Su ubicación figura en el Plano de Zonificación del núcleo de población de Cardeña.

**Artículo 142.- Condiciones de uso.**

Se autorizan los usos siguientes como principales:

- \* Industrial.
- \* Equipamiento comunitario.
- \* Oficinas.
- \* Talleres artesanales.
- \* Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Se autorizan como usos complementarios:

- \* Equipamiento comercial.
- \* Hostelería.

Usos prohibidos: los no autorizados en el párrafo anterior.

**Artículo 143.- Condiciones de edificación.**

1. La Unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral.  
2. Parcela mínima: Todas las parcelas existentes serán edificables.

3. Toda agregación o segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Agregación: nº máximo de parcelas agregables: 2

Segregación: superficie mínima de la parcela segregada: 300 m<sup>2</sup>.

**Artículo 144.- Aprovechamiento edificatorio.**

1. Altura máxima permitida: dos plantas o 9 m. medidos desde la rasante de la calle al borde del alero.

2. Ocupación máxima 90%.

El resto de condiciones serán las Generales fijadas en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 145.- Mantenimiento del uso industrial localizado en áreas residenciales.**

Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que estas sean compatibles con el uso residencial colindante.

Por lo tanto, en los edificios que las alojan podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

**Artículo 146.- Cambios de uso.**

Las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrán sustituir su uso por el residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que concurra alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 128.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso mediante escrito justificativo del anterior extremo.

2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición, y en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3. Aprobado el cambio de uso, si así fuera necesario el tamaño de la parcela catastral, el propietario redactará el "Plan Especial de Reforma Interior" pertinente, que ordene el ámbito de la unidad de actuación.

#### **CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL CASCO URBANO DE AZUEL.**

##### **Artículo 147.- Definición y Delimitación.**

Constituye esta zona la totalidad del suelo urbano del núcleo de población de Azuel, consolidado por la tipología edificatoria en manzana cerrada.

##### **Artículo 148.- Condiciones de uso.**

Se autorizan los siguientes usos principales:

- \* Residencial unifamiliar y bifamiliar.
- \* Equipamiento comercial.
- \* Equipamientos comunitarios.
- \* Talleres artesanales.
- \* Oficinas.
- \* Hostelería.
- \* Ocio, diversión y espectáculos.

Se autorizan los siguientes usos complementarios:

- \* Estacionamiento de vehículos.

Se prohíben los siguientes usos:

- \* Residencial plurifamiliar.
- \* Industrial.

##### **Artículo 149.- Condiciones de edificación.**

En esta zona serán de aplicación las especificaciones contenidas en los artículos 136 a 140, ambos inclusive.

#### **CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL CASCO URBANO DE VENTA DEL CHARCO.**

##### **Artículo 150.- Definición y Delimitación.**

Constituye esta zona la totalidad del suelo urbano del núcleo de población de Azuel, consolidado por la tipología edificatoria en manzana cerrada.

##### **Artículo 151.- Condiciones de uso.**

Se autorizan los siguientes usos principales:

- \* Residencial unifamiliar y bifamiliar.
- \* Equipamiento comercial.
- \* Equipamientos comunitarios.
- \* Talleres artesanales.
- \* Oficinas.
- \* Hostelería.
- \* Ocio, diversión y espectáculos.

Se autorizan los siguientes usos complementarios:

- \* Estacionamiento de vehículos.

Se prohíben los siguientes usos:

- \* Residencial plurifamiliar.
- \* Industrial.

##### **Artículo 152.- Condiciones de edificación.**

En esta zona serán de aplicación las especificaciones contenidas en los artículos 136 a 140, ambos inclusive, con la excepción a este último de que el color de las fachadas será exclusivamente blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acasar zócalos, impostas y cornisas siempre que no desentone con el entorno.

Se permitirá la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada cuando la topografía del terreno sí lo requiera para la correcta evacuación de las aguas pluviales.

#### **CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.**

##### **Artículo 153.- Definición y delimitación.**

Comprende la zona los distintos espacios y edificaciones del suelo urbano y no urbanizable destinados a equipamiento comunitario de carácter público o privado.

##### **Artículo 154.- Condiciones de la edificación.**

Con carácter general son las especificadas en estas Normas Urbanísticas.

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

##### **Artículo 155.- Condiciones de uso.**

Los equipamientos con uso asignado en los Planos de Calificación se deberán a dicho uso autorizándose en casos justificados por el Ayuntamiento el cambio de uso, de acuerdo con lo especificado en el artículo 128.

#### **CAPÍTULO VII.- CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO DERIVADO.**

##### **Artículo 156.- Planeamiento derivado.**

Por la iniciativa privada, o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Cardeña, se redactarán sobre las zonas delimitadas como Unidades de Ejecución los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

##### **Artículo 157.- Delimitación.**

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de su ámbito de aplicación, señalado en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada uno de ellos. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a la Zona 1.

##### **Artículo 158.- Alineaciones y rasantes.**

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

##### **Artículo 159.- Normas Urbanísticas de aplicación.**

Las Ordenanzas de aplicación tomarán como referencia lo especificado en el TÍTULO II: "Normas Generales de Edificación". Más específicamente, a lo reseñado en el capítulo II del presente Título. No obstante, el instrumento de planeamiento derivado podrá desarrollar sus propias ordenanzas particulares siempre que se justifique razonadamente.

##### **Artículo 160.- Plazos de Proyecto y Ejecución.**

Se establece un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias para la presentación por los propietarios de los Instrumentos de Planeamiento y Proyectos de Parcelación de los terrenos afectados por Unidades de Ejecución. Pasado este plazo, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio.

##### **Artículo 161.- Áreas de Estudio de Detalle.**

En aquellas áreas en que se estime necesario por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno u Organismo Competente el desarrollo de un Estudio de Detalle para su ordenación, estos cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los estudios de Detalle las desarrollarán.

2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de volúmenes de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación y a las normas específicas de cada zona.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada zona o manzana destinada a la edificación deberá señalarse la altura edificable y número de plantas, número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar, conforme a las prescripciones del planeamiento general.

#### **CAPÍTULO VIII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO.**

##### **Artículo 162.- Ámbito de aplicación.**

El Articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación, y opera con independencia de la división en zonas establecida.

##### **Artículo 163.- Alcance.**

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

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

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

Entre estos factores están:

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

**Artículo 164.- Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.**

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

**Artículo 165.- Edificios protegidos y grados de protección.**

A los efectos señalados en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 98.2 del Reglamento de Planeamiento, tendrán el carácter de protegibles y con las categorías señaladas, los siguientes edificios, situados en el casco urbano de Cardeña:

**CATEGORÍA B.- PROTECCIÓN GLOBAL.**

**Edificio.— Elemento de interés.**

- 1.- Ayuntamiento ; fachada, cuerpo de la torre y reloj.
- 2.- Mercad; concepción volumétrica, imagen exterior y estructura interna.
- 3.- Iglesia; concepción volumétrica, imagen exterior y estructura interna.
- 4.- Cuartel de la Guardia Civil; concepción volumétrica, fachadas y estructura interna.
- 5.- Antigua fábrica de harinas; concepción volumétrica, fachadas y estructura interna.

**Artículo 166.- Protección Global.**

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

Solo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

En torno al edificio de la Antigua Fábrica de Harinas se delimita un perímetro con limitación de uso público temporal a fin de evitar que sus volúmenes queden ocultos por edificaciones no acordes. Dicho perímetro queda grafiado exactamente en el plano "Zonificación. Edificios de Interés" del Núcleo Urbano de Cardeña a escala 1:2.000.

**CAPÍTULO IX.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**Artículo 167.- Finalidad de las actuaciones.**

Para el desarrollo de determinados sectores de suelo urbano se han delimitado en los planos de Clasificación del Suelo de los núcleos urbanos de Cardeña y venta del Charco un conjunto de Unidades de Ejecución de diferentes características.

Los objetivos perseguidos al delimitar estas Unidades de Ejecución son:

- La adecuada integración en la trama urbana de los terrenos delimitados.
  - La mejora o creación de infraestructuras en los mismos
- Dentro de ellas se consigue el justo reparto de cargas y beneficios a que se refieren los arts. 7 y 154 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Artículo 168.- Delimitación.**

Los Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las Unidades de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para estas actuaciones. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas, según el caso, por las ordenanzas de la Zona 1 en Cardeña o por las Ordenanzas Particulares del Casco Urbano de Venta del Charco.

**Artículo 169.- Alineaciones y rasantes.**

Los Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

**Artículo 170.- Normas Urbanísticas de aplicación.**

Las ordenanzas de aplicación en las Unidades de Ejecución incluidas en el casco urbano de Cardeña se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Título II: "Normas generales de edificación", y a las Ordenanzas particulares de las Zonas 1 (Capítulo II del Título III) en que se encuentran incluidas.

Las ordenanzas de aplicación en las Unidades de Ejecución incluidas en el casco urbano de Venta del Charco se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Título II: "Normas generales de edificación", y al Capítulo V del Título III "Ordenanzas Particulares del casco Urbano de Venta del Charco en que se encuentran incluidas.

**Artículo 171.- Sistemas de actuación. Plazos.**

El sistema de Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización será, preferentemente, el de Compensación, siendo sustituido por los de Cooperación o Expropiación, por este orden de prelación, en caso de estimarlo así necesario el Ayuntamiento en orden a garantizar la función social de la propiedad del suelo.

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

- Siete años a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas para la presentación del Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y cumplir los deberes legales establecidos en el art. 20 de la LEY 1/1997 DE LA J.A. esto es, ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada, y costear, y, en su caso ejecutar, la urbanización en los plazos previstos.

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

**Artículo 172.- Relación de Unidades de Ejecución e Instrumentos de desarrollo correspondientes.**

**Unidad de Ejecución.— Instrumento.**

- \* U.E.1.A "García Morato" ; Proyecto de Urbanización.
- \* U.E.1.B "Depuradora"; Proyecto de Urbanización.
- \* U.E.2. "Bóveda"; Proyecto de Urbanización.
- \* U.E.3. "Conde de Robledo"; Proyecto de Urbanización.
- \* U.E.1. Venta del Charco; Proyecto de Urbanización.
- \* U.E.2. Venta del Charco; Proyecto de Urbanización.

En los supuestos en que se pretenda reajustar la ordenación establecida en estas Normas para cada una de las Unidades de Ejecución será preceptiva la redacción de un Estudio de detalle.

**Artículo 173.- Cargas Dotacionales.**

Ajustándose a lo especificado en el art. 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Planeamiento, serán como mínimo las siguientes:

Cardeña

**U.E.—Superficie Total (m2.).— S. Esp. L. y Z.V. (m2.).— Otras Dotac. (m2.).— Aparcam. (m2.).**

- U.E.1.A; 10.978; 1.098; —; —.
- U.E.1.B; 7.900; 790; —; —.
- U.E.2.; 17.625; 2.160; —; —.
- U.E.3.; 3.980; 398; —; —.

Venta del Charco

**U.E.—Superficie Total (m2.).— S. Esp. L. y Z.V. (m2.).— Otras Dotac. (m2.).— Aparcam. (m2.).**

- U.E.1.; 2.750; 275; —; —.
- U.E.2.; 2.250; 275; —; —.

Serán así mismo de cesión obligatoria y gratuita:

\* Todos los viales urbanizados.

\* El 10% del aprovechamiento medio resultante en cada unidad de ejecución.

#### **TÍTULO IV.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

##### **CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

###### **Artículo 174.- Delimitación del suelo urbanizable.**

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

La ordenación contenida en dichos planos para cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no es vinculante, pero sí directiva en cuanto a red viaria y localización de dotaciones.

###### **Artículo 175.- División en Clases y Zonas. Plazos.**

El suelo clasificado como urbanizable se divide en Clases y Zonas. Cada Clase constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con uso global e intensidad diferenciados.

Las Clases son:

- Suelo Urbanizable Residencial U.R.: 4.90 Ha.

- Suelo Urbanizable Industrial U.I.: 3.40 Ha.

Las Zonas en que se dividen las Clases anteriores son las siguientes:

Suelo Urbanizable Residencial U.R.:

\* Zona A. Edificación Tradicional: 0.90 Ha.

\* Zona B. Edificación Exenta, Pareada, Adosada: 4.00 Ha.

Suelo Urbanizable Industrial U.I.:

\* Zona única U.I.: 3.40 Ha.

Para el desarrollo de cada una de estas clases de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación reflejada en los planos de ordenación de las presentes Normas, que lleve a cabo la ordenación detallada y completa de las mismas con arreglo a los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan. Cada clase podrá dividirse en sectores y Unidades de Ejecución.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atender la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en el capítulo siguiente

Se fija un plazo máximo de DOS AÑOS a partir de la aprobación definitiva de las Normas para la presentación del Plan Parcial correspondiente a la clase U.I. y de CINCO AÑOS para el correspondiente a la clase U.R.

###### **Artículo 176.- Previsiones de los acuerdos de Aprobación.**

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

a) A la aprobación del Plan Parcial:

Imposición al promotor de la obligación de presentar el proyecto de urbanización que previene el Artículo 15 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, y Proyecto de compensación o reparcelación en su caso, antes de que transcurra un año desde la aprobación del Planeamiento parcial.

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

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

c) A la aprobación del Proyecto de Urbanización:

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

###### **Artículo 177.- Régimen jurídico transitorio.**

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el Régimen jurídico será el que fije la ley.

###### **Artículo 178.- Delimitación de áreas de reparto.**

Se establecen dos Áreas de Reparto en Suelo Apto para Urbanizar conforme al art. 94.D de la LEY 1/1997 DE LA J.A.

\* Área de reparto 1: integrada por el Suelo Urbanizable residencial U.R.

\* Área de reparto 2: integrada por el Suelo Urbanizable industrial U.I.

###### **Artículo 179.- Aprovechamiento tipo.**

A los efectos previstos en el art. 95 del mismo Texto, se fija el aprovechamiento tipo para cada área de reparto:

Área de reparto 1: Aprovechamiento Tipo 1,055.

Área de reparto 2: Aprovechamiento Tipo 0,652.

#### **CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL U.R.**

###### **Artículo 181.- Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que clasificados como suelo urbanizable aparecen delimitados en los planos de Clasificación y Zonificación del núcleo de población de Cardeña como Suelo Urbanizable Residencial U.R. de uso residencial y con una superficie aproximada de 4.90 Ha.

###### **Artículo 182.- Usos globales e intensidad. Edificabilidad.**

El uso global dominante será el residencial. El sector se divide en dos Zonas de diferente intensidad y distintas Ordenanzas de Edificación, usos y parcelación:

\* Zona A. Edificación Tradicional: 0.9 Ha. superficie  
60 viv/Ha intensidad

\* Zona B. Edificación Exenta: 4.0 Ha. superficie  
Adosada, Pareada 25 viv/Ha intensidad

La capacidad residencial máxima del sector es de 155 viviendas y la densidad media 30 viv/Ha..

La edificabilidad del sector se fija en 1,055 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### **Artículo 183.- Condiciones de planeamiento.**

1.- El sector será objeto de un único Plan Parcial.

2.- Promoción: Privada.

###### **Artículo 184.- Condiciones de urbanización.**

Anchura mínima de la Red Viaria Rodada:

- calzada: 7.00 metros.

- aceras: 1.50 metros.

###### **Artículo 185.- Dotaciones.**

Serán las mínimas establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales que desarrollan una Unidad Residencial, y la legislación vigente.

###### **Artículo 186.- Cesiones.**

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cardeña lo siguiente:

\* Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y abastecimiento de agua de la urbanización.

\* Los terrenos destinados a dotaciones, indicados anteriormente.

\* El 10% del aprovechamiento tipo resultante del sector.

###### **Artículo 187.- Sistemas de Actuación.**

El Plan Parcial y el Proyecto de Compensación y Urbanización se gestionarán preferentemente por el sistema de compensación.

#### **CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA A DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL U.R.**

###### **Artículo 188.- Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo serán los terrenos que, clasificados como urbanizables, aparecen delimitados en el plano de Zonificación del núcleo urbano de Cardeña como Zona A. Edificación Tradicional.

###### **Artículo 189.- Condiciones de uso.**

Se autorizan los siguientes usos principales:

\* Residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

\* Equipamiento comercial.

\* Equipamientos comunitarios.

\* Talleres artesanales.

\* Oficinas.

\* Hostelería.

\* Ocio, diversión y espectáculos.

Se autorizan los siguientes usos complementarios:

\* Estacionamiento de vehículos.

Se prohíben los siguientes usos:

\* Industrial.

\* Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

###### **Artículo 190.- Condiciones de parcelación y edificación.**

\* Altura máxima: 2 plantas y 7,00 ml.

\* Edificabilidad máxima: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela neta.

\* Ocupación máxima: 90%.

\* Parcela mínima:

- fachada: 7 ml.

- superficie: 70 m<sup>2</sup>.



No se fija fondo mínimo debido a la geometría de los terrenos.

\* Condiciones estéticas: se ajustarán sensiblemente a especificado en el art. 140 de las presentes Normas.

#### **CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA B DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL U.R.**

##### **Artículo 191.- Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo será los terrenos que, clasificados como urbanizables, aparecen delimitados en el plano de Zonificación del núcleo urbano de Cardeña como Zona B. Edificación Exenta.

##### **Artículo 192.- Condiciones de uso.**

En esta zona el único uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose un garaje afecto a la vivienda.

Quedan prohibidos los usos comercial e industrial por considerarlos incompatibles con la tipología a implantar.

##### **Artículo 193.- Condiciones de parcelación y edificación.**

\* Tipología: vivienda unifamiliar aislada, pareada, adosada.

\* Parcela mínima:

- fachada: 12 ml.

- superficie: 300 m2.

\* Retranqueos mínimos:

- 6 metros desde la fachada

- 3 metros de las restantes lindes de la parcela.

De ejecutarse el garaje en edificio independiente de la vivienda podrá adosarse a un máximo de dos de las lindes de la parcela, exceptuando la fachada, siempre que se garantice el adecuado tratamiento de los paramentos resultantes.

\* Altura máxima: 2 plantas y 7 metros. Se autoriza la planta de sótano.

\* Edificabilidad máxima: 1 m2/m2.

\* Ocupación máxima: 70 %.

\* Fondo máximo edificable: 20 ml. medidos a partir de la alineación retranqueada.

##### **Artículo 194.- Condiciones estéticas y de composición.**

Se ajustarán sensiblemente a lo especificado en el artículo 140 de las presentes Normas Urbanísticas, en todo lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) Huecos.

No será preceptivo el empleo de adornos y formas tradicionales, ni la composición prioritariamente simétrica de la fachada; en general los huecos de fachada harán referencia a su entorno.

b) Alineaciones.

Podrán autorizarse retranqueos parciales de la alineación retranqueada, tanto en planta baja como en planta primera, con el fin de generar terrazas, porches, ...etc.

c) Vuelos.

Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar, opacos, en el frente y los laterales. Excepcionalmente se autorizan en esta zona los cuerpos volados cerrados, al no volar directamente sobre la vía pública.

d) Materiales de fachada.

Además de los materiales y color autorizados en la zona 1, se permite la edificación con ladrillo visto.

e) El cerramiento por la alineación a la vía pública será de fábrica de ladrillo enfoscado y de color blanco de 80 centímetros de altura, sobre el cual se colocará una verja metálica o de madera que permita las vistas. La puerta de acceso a la parcela será así mismo metálica o de madera que permita las vistas.

f) Los cerramientos medianeros serán bien mediante muro de altura no superior a 2.50 ml., enfoscado y de color blanco, bien de las mismas características que el de fachada.

#### **CAPÍTULO V.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL U.I.**

##### **Artículo 195.- Delimitación y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo, será los terrenos que clasificados como Urbanizables, aparecen delimitados en los Planos de Clasificación y Zonificación del núcleo de población de Cardeña como Zona U.I. Uso: Industrial, con superficie aproximada de 3.4 Ha.

##### **Artículo 196.- Usos Globales e Intensidad.**

El uso de los terrenos será el Industrial, prohibiéndose el uso residencial.

Como usos complementarios se autorizan los restantes usos enumerados en el art. 113.

Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación,

permitiéndose en ellas, solamente obras de mantenimiento y conservación.

La edificabilidad del sector se fija en 0,652 m2/m2.

##### **Artículo 197.- Condiciones de Planeamiento.**

\* Promoción: Privada o Pública.

\* Planeamiento a ejecutar: Plan Parcial Único, pudiendo dividirse en Unidades de Ejecución según lo previsto en los art. 144 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 36 del reglamento de Gestión Urbanística.

##### **Artículo 198.- Condiciones de Parcelación y Edificación.**

\* Parcelas: Superficie mínima 500 m2.

\* Altura máxima: 9 metros o dos plantas, desde la rasante de la calle hasta el borde del alero.

\* Edificabilidad máxima: 1 m2/m2.

\* Los viales tendrán una calzada mínima de 7 metros y dos aceras de 1.50 metros.

\* Se respetará la Protección de carreteras establecidas en el Artículo correspondiente de estas Normas.

##### **Artículo 199.- Dotaciones.**

Serán las exigidas por la legislación vigente y el Reglamento de Planeamiento.

##### **Artículo 200.- Cesiones.**

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita Ayuntamiento de Cardeña lo siguiente:

\* Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

\* Los terrenos destinados a las dotaciones de espacios libres y equipamiento.

\* El 10% del aprovechamiento resultante del sector.

##### **Artículo 201.- Sistema de Actuación.**

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

#### **TÍTULO V.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL COMPLEJO TURÍSTICO - RURAL «ALDEA DEL CEREZO».**

##### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES**

##### **Artículo 202.- Definición y Delimitación.**

Constituyen el Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo los terrenos delimitados en el plano correspondiente de las presentes Normas.

El artículo 146 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro incluye en la Zona de protección Grado C el área C.2. Venta del Cerezo: «La constituye una antigua aldea abandonada formada por un conjunto de casas de carácter rural próximas al río Yeguas y a pocos kilómetros de Cardeña».

El Complejo incluye, además de la Aldea propiamente dicha, los terrenos de propiedad municipal colindantes con la misma.

Se trata de un Equipamiento en Suelo No Urbanizable que forma parte del Sistema General de Equipamientos, pero que por su importancia y complejidad se trata como Clase de Suelo diferenciado y con Normativa específica.

##### **Artículo 203.- Categorías.**

En el Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo» se establece una clasificación en Zonas según el tipo de ordenación o protección, que se delimitan en el correspondiente plano de Zonificación y se describen a continuación:

1.- Zona a. Aldea del Cerezo.

2.- Zona b. Suelo No Urbanizable para Equipamientos.

##### **Artículo 204.- Condiciones de Uso.**

Todos los usos a implantar en el Complejo tendrán el carácter de Equipamiento, tanto público como privado.

Se autorizan los siguientes Usos como principales:

\* Residencial no habitual.

\* Equipamiento comercial.

\* Equipamiento comunitario.

\* Hostelería.

\* Ocio, diversión y espectáculos.

Se prohíben los siguientes usos:

\* Residencial Habitual.

\* Talleres artesanales.

\* Industrial.

\* Estacionamiento de vehículos en interior de edificación.

\* Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.

\* Oficinas.

\* Cualquier otro uso distinto del de Equipamiento.

Excepcionalmente, en caso de considerarse necesario, se admitirá la existencia de una vivienda para guarda de las instalaciones.

**Artículo 205.- Infraestructuras y dotaciones.**

Para el correcto funcionamiento del Complejo será necesario dotarlo de infraestructuras suficientes. En concreto, habrán de ejecutarse las siguientes:

\* Abastecimiento de agua.

\* Saneamiento y depuración de aguas residuales.

\* Suministro de energía eléctrica.

\* Alumbrado público.

\* Retirada de residuos sólidos.

Dado que se pretende mantener el carácter rural de la zona, se prohíben los materiales convencionales de pavimentación urbana. Los caminos de acceso a las cabañas y otras instalaciones serán terrizos o empedrados y no se prevé la ejecución de acerados.

**Artículo 206.- Condiciones de gestión.**

Debido al carácter mixto de la propiedad en el complejo (pública y privada), la ejecución de las infraestructuras deberá gestionarse por algún sistema similar a los de Compensación o Cooperación previstos en la Ley del Suelo con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios en el ámbito de la actuación.

**CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA a: ALDEA DEL CEREZO.**

**Artículo 207.- Definición y delimitación.**

Esta zona es la definida en el artículo 146 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro como área C.2. Venta del Cerezo: «La constituye una antigua aldea abandonada formada por un conjunto de casas de carácter rural próximas al río Yeguas y a pocos kilómetros de Cardaña». Queda convenientemente delimitada en el plano de Zonificación del Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo».

**Artículo 208.- Normativa específica de aplicación.**

El artículo 152 del P.O.R.N. establece para este área la siguiente Normativa.

1. Las actividades que la Agencia de Medio Ambiente considera compatibles en esta zona son, entre otras:

a) Actividades recreativas.

b) La práctica de actividades económicas (agropecuarias y de servicios entre otras) sociales y culturales que no supongan el deterioro de su entorno ambiental

2. La Agencia de Medio Ambiente considera incompatibles entre otras, las siguientes actividades:

a) La destrucción de elementos de interés natural o histórico-artístico, tales como árboles de singular tamaño, monumentos, ruinas o restos de interés histórico-artístico.

b) En Venta Cerezo estarán prohibidas todas las actividades agropecuarias e industriales, y únicamente se permitirán las de servicios en las edificaciones existentes o reconstruidas sobre los restos de antiguas edificaciones.

**Artículo 209.- Condiciones de edificación.**

En esta zona tan solo se autoriza el mantenimiento de las edificaciones existentes y la reconstrucción de las ruinosas en sus dimensiones originales.

La altura máxima será de una planta, excepción hecha de la construcción de dos plantas existente que mantendrá su altura actual.

**Artículo 210.- Condiciones estéticas y de composición.**

Las edificaciones que se remocén o reconstruyan deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, materiales y color al entorno, entendiendo por tal al conjunto de «cabañas» o edificaciones tradicionales actualmente existentes.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones al entorno será preceptivo incluir en el proyecto de obras fotos y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrada la edificación.

a) Huecos.

Se diseñarán teniendo en cuenta las dimensiones reducidas y las proporciones netamente verticales y alargadas, el dominio del macizo sobre el hueco en las fachadas y su composición claramente simétrica.

b) Acabados exteriores.

La totalidad de los paramentos exteriores de las edificaciones se construirá a base de piedra vista, quedando prohibidos los

enfoscados, pinturas, sillería de granito con rejuntado blanqueado o cualquier otro tipo de revestimiento.

Se prohíben los zócalos, impostas, cornisas, etc.

c) Carpintería exterior.

Será toda de madera en su color.

d) Cubiertas.

Serán inclinadas, de teja curva cerámica. Se prohíbe la teja plana cerámica, la teja de hormigón, etc.

Se prohíben las cubiertas planas.

**CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA b: SUELO NO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTOS.**

**Artículo 211.- Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los terrenos de propiedad municipal colindantes con la Aldea del Cerezo. Queda convenientemente delimitada en el plano de Zonificación del Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo».

**Artículo 212.- Condiciones de edificación.**

En esta zona tan solo se autorizaran las construcciones e instalaciones que aparecen reflejadas en el plano de Zonificación del Complejo y con los usos previstos en el mismo. Son las relacionadas a continuación:

\* Edificio de usos múltiples.

\* Zona de acampada.

\* Edificios de servicios de la zona de acampada.

\* Tienda-Bar.

\* Pista deportiva.

\* Piscina.

\* Edificio de control de acceso al complejo.

\* Siete cabañas-albergue.

\* Aparcamientos.

\* Espacios libres y zonas verdes de uso público.

La altura máxima de la edificación será de una planta.

**Artículo 213.- Condiciones estéticas y de composición.**

Será de aplicación todo lo especificado en el artículo 210 de las presentes Normas.

**TÍTULO VI.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.**

**Artículo 214.- Definición.**

Constituyen el suelo No Urbanizable todos los terrenos del Término Municipal de Cardaña no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Complejo Turístico-Rural «Aldea del Cerezo» en los planos de Ordenación correspondientes.

**Artículo 215.- Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de éste artículo y siguientes es el de los terrenos clasificados como No Urbanizables.

**Artículo 216.- Categorías.**

En suelo No Urbanizable se establece una clasificación en Zonas según el tipo de ordenación o protección, que se delimitan en los planos de Ordenación, y se describen a continuación:

1. Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro. Zona de Protección Grado A.

2. Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro. Zona de Protección Grado B.

3. Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro. Zona de Protección Grado C.

4. Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro. Paraje Natural excepcional PE-1: Robledales de Venta del Charco.

5. Parque Natural Sierra de Cardaña y Montoro. Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-16: Río Yeguas-Cardaña.

6. Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-1 "Río Guadalmez".

7. Sistema General de Equipamientos.

8. Suelo No Urbanizable por Legislación Sectorial.

9. Suelo No Urbanizable de Dehesas.

**Artículo 217.- Régimen jurídico de la Propiedad en Suelo No Urbanizable.**

1. Las facultad de utilización de uso urbanístico en Suelo No Urbanizable se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

**Artículo 218.- Parcelación Urbanística.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyen Núcleo de Población tal y como se describe en estas Normas, o industrias o establecimientos comerciales, ya sean de asentamiento unitario o diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 219.- Usos regulados.**

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

- 1.- Agrícola.
- 2.- Servicio de carreteras.
- 3.- Público.
- 4.- Deportivo y recreativo.
- 5.- Agropecuario.
- 6.- Extractivo.
- 7.- Actividades al servicio de grandes infraestructuras.
- 8.- Vertidos.
- 9.- Vivienda.
- 10.- Infraestructuras interurbanas.
- 11.- Industrial.

**Artículo 220.- Clases de Usos.**

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

a) Usos permitidos.

Son aquellos que, previa licencia Municipal, y, en su caso, autorización de los organismos competentes, pueden implantarse en esta clase de suelo, por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos incompatibles.

Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

**Artículo 221.- Definición de Núcleo de Población.**

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

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las Normas de Implantación (generales y particulares) contenidas en éste TÍTULO VI.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas Normas de Implantación se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de Núcleos de Población:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la administración competente.

- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obras y para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística, aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo a la actividad agraria.

**CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.****SECCIÓN I.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.****Artículo 222.- Tipos de edificaciones.**

Las edificaciones o instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 11 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de éstas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en su artículo respectivo y que a continuación se relacionan.

- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| - Edificación agrícola.               | Art. 226 |
| - Servicio de carreteras.             | Art. 227 |
| - Edificación pública.                | Art. 228 |
| - Instalación deportiva y recreativa. | Art. 229 |
| - Instalación agropecuaria.           | Art. 230 |
| - Instalación extractiva.             | Art. 231 |

- |   |          |
|---|----------|
| - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras. | Art. 232 |
| - Vertedero.  | Art. 233 |
| - Vivienda.   | Art. 234 |
| - Infraestructuras interurbanas.                        | Art. 235 |
| - Industria.  | Art. 236 |

**Artículo 223.- Condiciones de implantación.**

a) Las señaladas en los Art. 15, 16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Cumplimiento de la Legislación Específica o Normativa Sectorial aplicable en razón de su uso o actividad.

c) Cumplimiento de la Normativa de Protección, y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, el Plan de Ordenación de los Recursos del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

Además de estas Condiciones Generales de Implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las Condiciones Particulares que para cada uno de éstos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carretera y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo urbano de población en el lugar.

**Artículo 224.- Condiciones de la Edificación.**

A) Condiciones Estéticas y Paisajísticas.

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellas que tengan carácter provisional.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes de 1,50 metros de altura, estos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3, o con muros de contención de altura inferior a 2,50 metros.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

B) Cerramiento de parcela.

- En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, esta se realizará preferentemente según la usanza tradicional de la zona, con muros de piedra natural asentada a hueso, de 1,10 metros de altura máxima.

- Caso de no realizarse de la forma anterior, la cerca podrá ejecutarse de tal modo que su parte de fábrica maciza no supere los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.) Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

C) 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 ( N.8.4. Vertidos, de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades).

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará 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.

Además de estas Condiciones Generales de la Edificación, se cumplirán las Condiciones Particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

**Artículo 225.- Tramitación y Fuera de Ordenación.**

1.- Tramitación.

A efecto de la tramitación de las obras en Suelo No Urbanizable y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión

Urbanística, los tipos de edificaciones señalados en el artículo 222, excepto las infraestructuras interurbanas, se pueden clasificar en dos grandes grupos:

A) Aquellos que de acuerdo con el art. 16.3, regla 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana solo necesitan para su implantación la obtención de la preceptiva licencia Municipal. Pertenecen a éste grupo los tipos «Edificación Agrícola» art. 226, «Servicio de carreteras» art. 227 y salvo los supuestos contemplados en el mismo, y «Edificación vinculada a las Grandes Infraestructuras» art. 232.

B) Aquellos incluidos en los supuestos del artículo 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, seguirán el procedimiento en el previsto. Pertenecen a este grupo los demás tipos no comprendidos en el grupo A.

En estos casos deberá presentarse para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el Ayuntamiento de Cardeña, la siguiente documentación:

- Instancia con el nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.
- Planos de situación y parcela a escala y con amplitud geográfica suficientes para que puedan apreciarse, tanto las Condiciones Generales de Implantación como las Condiciones Particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación, la planimetría oficial existente.
- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas fundamentales de la misma: altura, materiales, cubierta, cerramientos e instalaciones.
- Justificación de los servicios con los que va a estar dotada la edificación y su situación, en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.
- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

Además, con carácter general y para todos los tipos, se justificará el cumplimiento de:

- Legislación Específica o Normativa Sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.
  - Normativa de Protección, Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, Plan de Ordenación de los Recursos del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.
- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, la cual lo someterá a Información Pública durante 15 días. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para la preceptiva obtención de la licencia municipal de obras se seguirá lo especificado en el TÍTULO I, Capítulo V, Sección II de las presentes Normas.

Las obras menores y las de reforma que no supongan aumento de la edificabilidad o cambio de uso, solo necesitarán para su tramitación la obtención de la preceptiva licencia municipal.

## 2.- Fuera de Ordenación.

Las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de éstas Normas que resultaren disconformes con las mismas quedan calificadas como fuera de ordenación.

De acuerdo con el Art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no estén en ruina.
- b) Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico y la Normativa Sectorial Aplicable.
- c) Que hayan contado con la debida licencia municipal y en su caso con la preceptiva autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien que a juicio de ésta pueda considerarse legalizada su situación anterior.

d) Que a juicio de la Comisión, la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.

## SECCIÓN II.- NORMATIVA ESPECIFICA SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCIONES.

### Artículo 226.- Edificación Agrícola.

#### 1.- Definición.

Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

#### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Parcela mínima.

En el suelo No Urbanizable, que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, Plan de Ordenación de los Recursos del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro, dependiendo del tipo de cultivo, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

- \* Regadío 1 Ha.
- \* Olivo y Vid 2 Ha.
- \* Otros cultivos de secano 3 Ha.
- \* Dehesa, encinar, monte, etc. 10 Ha.

El Ayuntamiento de Cardeña, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 metros. En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de edificación, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la Normativa de Protección, el P.E.P.M.F., el P.O.R.P.N.S.C.M. y el P.R.U.G.P.N.S.C.M.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 50 metros. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento, en base a los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior.

#### 3.- Usos.

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Viviendas para el personal o propietario de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- Lagares, molinos, e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

#### 4.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

Una o dos plantas: 7,00 mts.

Se autorizarán torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más de un 50% de su perímetro.

- Separación a linderos.

Parcela de regadío: 25 mts.

Parcela de secano: 50 mts.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más del 0,50% de la superficie de la finca.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

· La cubierta será inclinada en general.

· Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiendo su uso a simples recercados de huecos.

· En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, este tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y forma sensiblemente cuadrangular.

· La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la zona.

#### 5.- Tramitación.

Para la tramitación de las edificaciones agrícolas solamente será necesaria la obtención de la correspondiente licencia Municipal de obras ante el Ayuntamiento.

En cualquier caso, se justificará debidamente el cumplimiento tanto de las condiciones generales de implantación como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo.

Así mismo, se justificará el cumplimiento de la Normativa de Protección, del Plan Especial de Protección del Medio Físico, del Plan de Ordenación de los Recursos del Parque Natural Sierra de Cardeña y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

#### **Artículo 227.- Servicio de carreteras.**

##### 1.- Definición.

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras, destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

##### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al casco urbano 500 mts.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 25 mts.

Esto, con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la Legislación específica en materia de carreteras.

- Distancia máxima a ejes de carreteras: 100 mts.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 mts, 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 de Implantación que los «Servicios de Carreteras» individualizados, salvo la distancia mínima entre un «Área» y otro «Servicio de Carreteras», que será mayor a 250 x N mts., siendo N el número de edificaciones que integran el «Área».

##### 3.- Usos.

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.

- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de Socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

- La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

##### 4.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

Una o dos plantas: 7 mts.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

##### 5.- Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de tres.

##### 6.- Tramitación.

La implantación de los «Servicios de Carretera» salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes Documentos:

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación que figuran en el presente artículo. En caso de que se pretendiera constituir un «Área de Servicios», se acompañarán además, los siguientes datos:

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficientes para que se puedan apreciar las «Condiciones de Implantación para Áreas de Servicio» que figuran en éste artículo.
- Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el Área.
- Previsión de las instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.

- Justificación del cumplimiento de la Legislación Específica Sectorial que le sea de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F.

- Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.

#### **Artículo 228.- Edificación Pública.**

##### 1.- Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

##### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al Núcleo Urbano: 500 mts.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 mts.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 100mts.

##### 3.- Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles y paradores vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.

- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios y Necrópolis.

- Equipamiento Social, (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en medio rural).

##### 4.- Condiciones Particulares de la Edificación.

- Altura.

La edificación tendrá un máximo de dos plantas (7 mts.).

Excepcionalmente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá autorizar 3 plantas en razón a las necesidades específicas, valorando que no se produzca impacto negativo.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 20 mts. de los linderos de la parcela.

##### 5.- Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

##### 6.- Tramitación.

La implantación de éstas edificaciones se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización previa por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la Edificación Pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la Normativa Sectorial aplicable.

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación.

- Justificación del cumplimiento de la Legislación específica sectorial de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F.

#### **Artículo 229.- Instalación deportiva y recreativa.**

##### 1.- Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en medio rural.

##### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 mts.

- Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 100mts.

### 3.- Usos.

- Zonas de acampada.
- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.
- Clubs deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en Suelo No Urbanizable.
- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.
- Se excluye el uso residencial. No obstante la instalación podrá albergar una vivienda siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la Normativa de protección, en concreto el P.E.P.M.F., el P.O.R.N.P.N.S.C.M. y el P.R.U.G.P.N.S.C.M.

### 4.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.  
La edificación tendrá un máximo de una planta.
- Separación a linderos.  
La edificación principal se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

### - Ocupación.

La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

### 5.- Infraestructura y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará, así mismo, con acceso rodado.

### 6.- Tramitación.

La implantación de éstas instalaciones se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá presentarse además de la documentación que se indica en las Normas Generales los documentos siguientes:

- Justificación de su implantación en suelo no urbanizable en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres o a la falta de suelo urbano vacante, apto para la implantación.
- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación.
- Justificación del cumplimiento de la Legislación específica sectorial de aplicación, ley 10/1990 de 15 de Octubre Ley de Deportes.
- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F.

### **Artículo 230.- Instalación Agropecuaria.**

#### 1.- Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.

#### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al Núcleo Urbano: 1.000 mts.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 mts.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 mts.

#### 3.- Usos.

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.
- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
- Silos y almacenes de abonos, herbicidas. etc.
- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos... etc.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

#### 4.- Condiciones Particulares de la Edificación.

##### - Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o los 7 mts. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

##### - Separación de linderos.

La edificación se situará a más de 20 mts. de los linderos de la parcela.

#### 5.- Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª, del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las Normas generales los Documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.
- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación establecidas en el presente artículo.
- Justificación del cumplimiento de la Legislación Específica sectorial de aplicación.
- Justificación del Cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F.

### **Artículo 231.- Instalación extractiva.**

#### 1.- Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

#### - Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo estudiará, especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretenda implantarse en las proximidades del núcleo de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.) la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las «Industrias» (art. 236).

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

#### 3.- Usos.

- Minas a cielo abierto.
- Minas subterráneas.
- Canteras.
- Graveras.

En las instalaciones de minas y canteras se podrá construir una vivienda para guarda.

#### 4.- Condiciones de la instalación.

Además de cumplir la Legislación Específica Sectorial que le sea de aplicación y la Normativa de Protección, en concreto, el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

##### - Altura.

La que necesite. En caso de superar las dos plantas o los 7 metros de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### 5.- Cese de las explotaciones.

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y flora.

#### 6.- Tramitación.

La implantación de estas Instalaciones Extractivas se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

y Urbanismo, deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación, figurando en el mismo el casco si estuviere próximo, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad del emplazamiento.

- Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de éstas instalaciones en el que se demuestre que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni la geomorfología de la zona.

- Plan de restauración informado favorablemente por la Agencia del Medio Ambiente.

#### **Artículo 232.- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**

##### 1.- Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### 2.- Implantación.

Dada la especial vinculación de éstas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen Condiciones Particulares de Implantación. Solamente se cumplirán las Condiciones Generales, y en especial, la Normativa de Protección y el P.E.P.M.F.

No obstante, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificación en las proximidades del casco urbano, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda, indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicarán las condiciones particulares de implantación de «Industrias», Artículo 236.

##### 3.- Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para el mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al Sistema General de telecomunicaciones, radio y T.V.

Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

##### 4.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o los 7 mts., deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación a linderos.

La edificación principal se situará a más de 25 mts. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la Legislación Sectorial y Específica de la infraestructura no lo determinara.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montes, entorno próximo a embalses, riberas

de ríos... etc.) se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

##### 5.- Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente, mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento, de acuerdo con el art. 16.3 regla 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A dicha solicitud deberá acompañar:

- Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección, y en concreto del P.E.P.M.F.

- En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado 2 del presente artículo, es decir, es decir, que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares allí señaladas.

- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las «Condiciones estéticas y paisajísticas» del presente artículo.

#### **Artículo 233.- Vertedero.**

##### 1.- Definición.

Instalaciones destinadas a vertido de residuos y depósito de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

##### 2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación al casco urbano: 2.000 mts.

- Distancia mínima de la instalación a ejes de carreteras: 500 mts.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000mts.

- Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo un estudio detallado de éste aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

- Dentro del estricto cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F. se asegurará la ausencia de Impacto Ambiental y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

##### 3.- Usos.

- Vertederos controlados de basura.

- Vertederos de escombros.

- Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.

- Cementerios de coches.

- Balsas de alpechín.

##### 4.- Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- Altura: Una planta.

- Separación a linderos: 25 mts.

- Cerramiento de parcela.

La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las Condiciones Generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado, en doble fila, con árboles de hoja perenne.

##### 5.- Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, éstos serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

##### 6.- Tramitación.

La implantación de éstos «Vertederos» se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización provisional por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá presentarse en el

Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental, y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Justificación, mediante los estudios oportunos, de la no afección de los recursos hidrológicos.

- Justificación de que los vientos dominantes no pueden llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá limitar en el tiempo la autorización de la implantación de estas instalaciones, exigiendo el compromiso por parte del solicitante de levantar las instalaciones en un plazo prefijado, restituyendo, a su conclusión los terrenos a las condiciones primitivas en que se encontraban.

#### **Artículo 234.- Vivienda.**

1.- Definición.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

2.- Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al casco urbano: 1.000 mts.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 100 mts.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 mts.

- No obstante, podrá situarse a menos de 200 metros de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 metros.

- Parcela mínima: la determinada en el art. 226 para cada tipo de cultivo, con la excepcionalidad contemplada en el mismo para parcelas históricas de menor superficie.

3.- Uso.

Vivienda unifamiliar.

4.- Tramitación.

La implantación de éstas viviendas se tramitará según lo dispuesto en el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección, y en especial, del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

5.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

- Una o dos plantas: 6,50 mts.

- Separación a linderos.

La edificación estará situada a una distancia mínima de 15 mts. de los linderos de la parcela.

- Composición.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona, evitando por tanto los esquemas compositivos tipo «Chalet», propios de zonas urbanas.

- Materiales.

Se emplearán materiales adecuados al entorno.

Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.

- Cubiertas.

Serán generalmente inclinadas, de faldón de teja cerámica árabe.

- Cerramiento de parcela.

Es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. Caso de realizarse se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales.

#### **Artículo 235.- Infraestructuras Interurbanas.**

1.- Tipos.

Clasificamos a las infraestructuras interurbanas en los siguientes grupos:

A.- De superficie:

- Carreteras.

- Vías Férreas.

- Canales.

B.- A,reas:

- Líneas de alta tensión.

C.- Subterráneas:

- Redes de agua.

- Líneas telefónicas.

- Emisarios.

- Otras conducciones.

2.- De superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierras, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, prestamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en el casco urbano deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes, hasta una distancia de 500 mts. medidos desde el final de la población.

3.- Subterráneas.

Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

4.- Estudio Previo de Impacto Ambiental.

Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico, u otros parajes de singular valor paisajístico, deberán acompañarse de un Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el Impacto Final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará Estudio de no afección de restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

5.- Tramitación.

La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica y, en el supuesto de que resulte preceptiva la licencia urbanística, deberá contar con la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **Artículo 236.- Industria.**

1.- Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.

2.- Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación al núcleo urbano (o U.I.): 2.000 mts.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 metros.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 mts.

No obstante podrá situarse a menos de 500 mts. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

Queda excluido de estas condiciones el taller de reparación de automóviles existente actualmente junto a la carretera C-420, frente al cementerio de Cardeña.

3.- Usos.

Industria y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.



#### 4.- Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 ml. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 25 mts. de los linderos de la parcela.

Queda excluido de estas condiciones el taller de reparación de automóviles existente actualmente junto a la carretera C-420, frente al cementerio de Cardeña.

#### 5.- Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

#### 6.- Tramitación.

La implantación de estas «Industrias» en el medio rural, se tramitará de acuerdo con el Art. 16.3, regla 2ª del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá presentarse además de la documentación que se indica en las Normas Generales los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto. Se entenderá que no

- hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto de las demás actividades urbanas o, cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su instalación en el suelo urbano

- disponible.

- Justificación de cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.

- Justificación de cumplimiento de la Normativa de Protección y del P.E.P.M.F.

### CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

#### SECCIÓN I.- PARQUE NATURAL SIERRA DE CARDEÑA Y MONTORO. ZONA DE PROTECCIÓN GRADO A.

##### Artículo 237.- Descripción.

Se incluyen en este grado de protección aquellas zonas de relevantes valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos del Parque Natural, que exigen el mantenimiento de sus características. Se integran en estas áreas:

A.1.- Complejos fluviales:

A.1.1.- Valle del Río Yeguas

A.1.2.- Valle del Arroyo Arenoso

A.1.3.- Valle del Arroyo de los Frailes.

A.2.- Áreas de alto interés ecológico:

A.2.1.- Vegueta del Fresno

A.2.2.- Vega de Cantareros

A.2.3.- Barranco Cerezo

A.3.- Áreas de vegetación especial:

A.3.1.- Robledal de Quercus pyrenaica de la cabecera del Arroyo de la Corcovada

A.3.2.- Robledal del Regajo de las Cañas.

Las zonas afectadas se encuentran delimitadas en el plano correspondiente.

##### Artículo 238.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.

\* Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

##### Artículo 239.- Régimen particular de usos.

- Actividades permitidas:

Estarán relacionadas con la conservación, investigación e interpretación de la Naturaleza, entre otras:

a) Las visitas y actividades didácticas y científicas se realizarán de acuerdo a lo establecido por la A.M.A. En todo caso, el acceso a estas áreas necesitará la previa autorización de la Agencia de Medio Ambiente.

b) En todos los casos, los usos y aprovechamientos a realizar en estas áreas tendrán que contar con la autorización de la A.M.A., y estarán subordinados a los fines de conservación de sus valores naturales.

- Actividades incompatibles:

Cualquier tipo de actuación e intervención que pueda suponer una transformación o modificación del medio y comporte degradación de los ecosistemas, entre otras:

a) La tala de árboles a efectos de la transformación de los usos del suelo.

b) La realización de cualquier tipo de vertidos.

c) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

d) Las extracciones de arenas y áridos.

e) Las obras de infraestructuras viarias, hidráulicas, industriales o de cualquier índole, realizadas directamente sobre estas zonas o fuera de ellas pero con influencia negativa sobre las mismas.

f) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

g) Las actividades de montañismo, senderismo, acampada o espeleología, excepto las autorizadas con carácter excepcional por la Agencia de Medio Ambiente.

### SECCIÓN II.- PARQUE NATURAL SIERRA DE CARDEÑA Y MONTORO. ZONA DE PROTECCIÓN GRADO B.

##### Artículo 240.- Descripción.

Se incluye en este grado de protección todo aquel territorio que, perteneciendo al Parque Natural, no figure en las zonas de Protección Grado a o Grado C.

##### Artículo 241.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.

\* Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

##### Artículo 242.- Régimen particular de usos.

- Actividades permitidas:

Estarán relacionadas con la conservación de la naturaleza, así como con el desarrollo de actividades productivas primarias compatibles con la estabilidad de estos ecosistemas. En general actividades de tipo silvo-pastoril, en función de las características propias de cada espacio; entre otras:

a) La realización de aprovechamientos forestales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

b) El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas conforme a las disposiciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

c) Las prácticas agrícolas en huertas tradicionalmente ligadas a las viviendas rurales, siempre que su extensión no exceda de 0,5 Ha.

d) La realización de actividades cinegéticas conforme a las disposiciones del P.O.R.N.P.N.S.C.M.

e) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas.

- Actividades incompatibles:

Todas aquellas que puedan suponer modificaciones sustanciales o alteración de la geomorfología, edafología, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, y todas aquellas actuaciones no ligadas al desarrollo de las utilizaciones tradicionales, entre otras:

a) Las talas de árboles que conlleven una transformación del uso forestal del suelo.

b) La destrucción de elementos de interés natural o histórico-artístico, tales como árboles de singular tamaño, monumentos, ruinas o restos de interés histórico-artístico.

c) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias.

d) La construcción de nuevos accesos, salvo los que se consideren imprescindibles para la gestión y el uso público, o para el desarrollo de las actividades compatibles.

e) La apertura de canteras o habilitación de puntos o zonas de extracción de áridos.

f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificaciones de la morfología del área, tales como terrazas, bancales o explanaciones.

### SECCIÓN III.- PARQUE NATURAL SIERRA DE CARDEÑA Y MONTORO. ZONA DE PROTECCIÓN GRADO C.

#### Artículo 243.- Descripción.

Incluye aquellos espacios en los que la intervención antrópica ha alterado sus características naturales a efectos del desarrollo de aprovechamientos productivos y recreativos. Se integran en estas áreas:

- C.1.- Venta del Charco.
- C.2.- Venta del Cerezo.

No incluye, al quedar fuera de la delimitación establecida en el P.O.R.N.P.N.S.C.M., la "Zona b" del "Complejo Turístico-Rural Aldea del Cerezo".

#### Artículo 244.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.

\* Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

#### Artículo 245.- Régimen particular de usos.

- Actividades permitidas: son, entre otras

a) Actividades recreativas.

b) La práctica de actividades económicas (agropecuarias y de servicios entre otras), sociales y culturales que no supongan el deterioro de su entorno ambiental.

- Actividades incompatibles: son, entre otras:

a) La destrucción de elementos de interés natural o histórico-artístico, tales como árboles de singular tamaño, monumentos, ruinas o restos de interés histórico-artístico.

b) En Venta del Cerezo estarán prohibidas todas las actividades agropecuarias e industriales, y únicamente se permitirán las de servicios en las edificaciones existentes o reconstruidas sobre los restos de antiguas edificaciones.

### SECCIÓN IV.- PARQUE NATURAL SIERRA DE CARDEÑA Y MONTORO. PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL PE-1: ROBLEDALES DE VENTA DEL CHARCO.

#### Artículo 246.- Descripción.

Lo constituye una amplia zona de terreno situada en torno al núcleo urbano de Venta del Charco que queda conveniente delimitada en los planos de ordenación.

#### Artículo 247.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.

\* Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Régimen de protección:

1. P.E.P.M.F.P.C.

Protección Especial Integral.

Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen, de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

2. P.O.R.N.

Protección Grado B.

#### Artículo 248.- Régimen particular de usos.

Al estar afectado por dos Planes de Protección se aplicará en cada caso el más restrictivo de los dos regímenes de uso que a continuación se detallan:

1.- P.E.P.M.F.P.C.

- Actividades prohibidas: son, entre otras

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.

f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

h) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

i) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

j) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

- Actividades prohibidas suplementariamente:

a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que implique transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a alguna de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.

b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

- Usos compatibles:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.

b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del P.E.P.M.F.P.C. y previo informe de la A.M.A.

2.- P.O.R.N.

- Actividades permitidas:

Estarán relacionadas con la conservación de la naturaleza, así como con el desarrollo de actividades productivas primarias compatibles con la estabilidad de estos ecosistemas. En general actividades de tipo silvo-pastoril, en función de las características propias de cada espacio; entre otras:

a) La realización de aprovechamientos forestales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

b) El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas conforme a las disposiciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

c) Las prácticas agrícolas en huertas tradicionalmente ligadas a las viviendas rurales, siempre que su extensión no exceda de 0,5 Ha.

d) La realización de actividades cinegéticas conforme a las disposiciones del P.O.R.N.P.N.S.C.M.

e) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas.

- Actividades incompatibles:

Todas aquellas que puedan suponer modificaciones sustanciales o alteración de la geomorfología, edafología, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, y todas aquellas actuaciones no ligadas al desarrollo de las utilizaciones tradicionales, entre otras:

a) Las talas de árboles que conlleven una transformación del uso forestal del suelo.

b) La destrucción de elementos de interés natural o histórico-artístico, tales como árboles de singular tamaño, monumentos, ruinas o restos de interés histórico-artístico.

c) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias.

d) La construcción de nuevos accesos, salvo los que se consideren imprescindibles para la gestión y el uso público, o para el desarrollo de las actividades compatibles.

e) La apertura de canteras o habilitación de puntos o zonas de extracción de áridos.

f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificaciones de la morfología del área, tales como terrazas, bancales o explanaciones.

### SECCIÓN V.- PARQUE NATURAL SIERRA DE CARDEÑA Y MONTORO. COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL CS-16: RIO YEGUAS-CARDEÑA.

#### Artículo 249.- Descripción.

Lo constituye una amplia zona de terreno que ocupa la practica totalidad del territorio del Parque situado en el término municipal

de Cardeña queda conveniente delimitada en los planos de ordenación.

**Artículo 250.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.**

\* Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

\* Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Régimen de protección:

1. P.E.P.M.F.P.C.

Protección Especial Compatible.

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que por su valor ecológico, productivo o paisajístico interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. P.O.R.N.

Protección Grado B.

**Artículo 251.- Régimen particular de usos.**

Al estar afectado por dos Planes de Protección se aplicará en cada caso el más restrictivo de los dos regímenes de uso que a continuación se detallan:

1.- P.E.P.M.F.P.C.

- En este espacio se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

- Usos compatibles:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 del P.E.P.M.F.P.C. y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.P.C.

f) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- Se contravenga lo dispuesto en el artículo 15 del P.O.R.N.

g) Las infraestructuras que deban localizarse ineludiblemente en éstos espacios. Es preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

2.- P.O.R.N.

- Actividades permitidas:

Estarán relacionadas con la conservación de la naturaleza, así como con el desarrollo de actividades productivas primarias compatibles con la estabilidad de estos ecosistemas. En general actividades de tipo silvo-pastoril, en función de las características propias de cada espacio; entre otras:

a) La realización de aprovechamientos forestales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

b) El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas conforme a las disposiciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Cardeña y Montoro.

c) Las prácticas agrícolas en huertas tradicionalmente ligadas a las viviendas rurales, siempre que su extensión no exceda de 0,5 Ha.

d) La realización de actividades cinegéticas conforme a las disposiciones del P.O.R.N.P.N.S.C.M.

e) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas.

- Actividades incompatibles:

Todas aquellas que puedan suponer modificaciones sustanciales o alteración de la geomorfología, edafología, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, y todas aquellas actuaciones no ligadas al desarrollo de las utilizaciones tradicionales, entre otras:

a) Las talas de árboles que conlleven una transformación del uso forestal del suelo.

b) La destrucción de elementos de interés natural o histórico-artístico, tales como árboles de singular tamaño, monumentos, ruinas o restos de interés histórico-artístico.

c) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias.

d) La construcción de nuevos accesos, salvo los que se consideren imprescindibles para la gestión y el uso público, o para el desarrollo de las actividades compatibles.

e) La apertura de canteras o habilitación de puntos o zonas de extracción de áridos.

f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificaciones de la morfología del área, tales como terrazas, bancales o explanaciones.

**SECCIÓN VI.- COMPLEJO RIBEREÑO DE INTERÉS AMBIENTAL RA-1 "RIO GUADALMEZ".**

**Artículo 252.- Descripción.**

Lo constituye una pequeña zona de terreno ubicada en el límite Noroeste del término municipal de Cardeña; queda conveniente delimitada en los planos de ordenación.

**Artículo 253.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.**

Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Régimen de protección: Protección Especial Compatible.

Se identifican bajo esta calificación espacios básicamente similares a los Complejos Serranos con la particularidad de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería. Este matiz adicional ha sido considerado desagregadamente en el P.E.P.M.F.

**Artículo 254.- Régimen particular de usos.**

P.E.P.M.F.P.C.

- En este espacio se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.

c) Las piscifactorías y similares.

d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que pued a suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que sea la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

- Usos compatibles:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f. del P.E.P.M.F.P.C.

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, al entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h. del P.E.P.M.F.P.C.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en éstos espacios, de acuerdo con lo establecido en la Norma 22 del P.E.P.M.F.P.C. Es preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23 del P.E.P.M.F.P.C. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **SECCIÓN VII.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

##### **Artículo 255.- Descripción.**

Se trata de terrenos no urbanizables destinados a equipamientos que formarán parte de los Sistemas Generales de la localidad.

Son exclusivamente los grafiados como tales en los planos correspondientes.

Su ubicación en Suelo No Urbanizable se justifica en la extensión de la superficie precisa para su implantación, y en la voluntad de simplificar al máximo su gestión al ser algunos de los terrenos calificados de propiedad municipal.

##### **Artículo 256.- Régimen particular de usos.**

Los usos asignados a este tipo de suelo serán exclusivamente aquellos con que aparecen afectados en los planos correspondientes y que son los siguientes:

- a) Ampliación del cementerio de Azuel.
- b) Ampliación del cementerio de Venta del Charco.
- c) Equipamiento Cultural-Recreativo en Venta del Charco.
- d) Complejo Turístico-Rural Aldea del Cerezo.
- e) Residencia de Ancianos en Cardeña.

Las edificaciones e instalaciones precisas cumplirán lo especificado en el Capítulo II de éste Título VI, excepto las condiciones particulares de implantación que invalidarían los terrenos para el fin a que se les destina.

#### **SECCIÓN VIII.- SUELO NO URBANIZABLE POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

##### **Artículo 257.- Descripción.**

Constituyen este tipo de suelo diversas franjas de terreno no urbanizable con especial protección por su característica de colindante con alguna infraestructura general del territorio, como carreteras, caminos, vías férreas, etc., con cauces de ríos y arroyos, pantanos, etc. La dimensión de las mismas dependerá en cada caso de la Normativa Específica de Aplicación.

##### **Artículo 258.- Régimen particular de usos.**

Los terrenos colindantes con infraestructuras o elementos naturales, se atenderán a lo señalado por la Normativa Específica que les sea de aplicación, relacionada en el TÍTULO VII de las Presentes Normas.

#### **SECCIÓN IX.- SUELO NO URBANIZABLE DE DEHESAS.**

##### **Artículo 259.- Descripción.**

Comprende esta zona los terrenos no incluidos en ninguno de los otros tipos de Suelo No Urbanizable.

La constituyen fundamentalmente extensos espacios de dehesas y encinares de notable valor paisajístico y faunístico.

#### **Artículo 260.- Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.**

Por incluir el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba un epígrafe en el que se protege la formación de dehesas del "Valle de los Pedroches", le son de directa aplicación las especificaciones de dicho Plan, mas concretamente las contenidas en el TÍTULO II: Normas de régimen Jurídico, y en los artículos 15, 35 y 37 de la Sección Primera, TÍTULO III: Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades.

##### **Artículo 261.- Régimen particular de usos.**

Los usos regulados en este tipo de suelo serían los siguientes:

1.- Usos prohibidos.

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

2.- Usos permitidos o compatibles.

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluidas las industrias de primera transformación. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulaciones de ganado, etc., será requisito indispensable la aportación de un proyecto con estudio de impacto ambiental.

c) Las actuaciones extractivas relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de impacto ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en esta zona, previo proyecto y realización de estudio de impacto ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 26 del P.E.P.M.F.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No afectar a una superficie superior al 5% del Espacio que nos ocupa.

- No implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria del terreno.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En todo caso, será preceptivo, además del proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turístico-recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes, según lo dispuesto en el art. 26 del Plan.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas o no a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo establecido en el art. 22 del P.E.P.M.F. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un estudio de impacto ambiental.

Las edificaciones e instalaciones que posibiliten el desarrollo de los usos permitidos cumplirán lo especificado en el CAPÍTULO II de éste TÍTULO VI, en todo lo que no contravenga las condiciones expresadas en el presente artículo.

#### **TÍTULO VII.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

##### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.**

**Artículo 262.- Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.**

1.- Legislación específica.

- Ley de Carreteras y Caminos. 25/1988 de 29 de Julio.  
- Reglamento General de Carreteras. R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre.

2.- Zonas afectadas.

a) Zona de dominio público.

Art. 21 Ley de Carreteras y correspondientes de su Reglamento.

Son los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 mts. de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación.

En autopistas, autovías y vías rápidas la dimensión de las franjas queda fijada en 8 mts. de anchura, medidos de la misma forma.

b) Zona de servidumbre.

Art. 22 Ley de Carreteras y correspondientes de su Reglamento.

Son dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 mts., medidos desde las citadas aristas.

En autopistas, autovías y vías rápidas la dimensión de las franjas queda fijada en 25 mts. de anchura, medidos de la misma forma.

c) Zona de afección.

Art. 23 Ley de Carreteras y correspondientes de su Reglamento.

Son dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por las zonas de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 mts., medidos desde las citadas aristas.

En autopistas, autovías y vías rápidas, la dimensión de las franjas queda fijada en 100 mts. de anchura, medidos de la misma forma.

d) Línea límite de edificación.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación. Se sitúa a 25 mts. de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependan las mismas podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

En las variantes o carreteras de circunvalación construidas con el objeto de eliminar las travesías de la población, la línea límite de edificación se situará a 100 mts. medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

3.- Usos.

a) Zona de dominio público.

Solo se admiten la carretera y sus elementos funcionales, entendiéndose por tal toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares y complementarios.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de las carreteras previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y/o Administraciones competentes cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

b) Zona de servidumbre.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y/o Administraciones competentes.

En todo caso, las citadas Administraciones podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

c) Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de

las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y/o Administraciones competentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen en la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a 10 años o en lo especificado en el párrafo siguiente.

En la zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación no se autorizarán edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

En la zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección podrán autorizarse toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se adecuen a las condiciones generales y particulares de implantación, previo otorgamiento de la preceptiva autorización por la Administración o Administraciones competentes.

Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley de Carreteras y 137 y 138 de su Reglamento.

Fuera de los tramos urbanos queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

#### **Artículo 263.- Protección de las líneas de energía eléctrica.**

1.- Legislación específica.

- Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas. Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.

- Reglamento de líneas eléctricas a,reas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de Noviembre.

- Ley 49/1984 de 26 de Diciembre sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

2.- Zonas afectadas.

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

Los bosques, árboles y masas de arbolado se sitúan a una distancia de la línea eléctrica de:

$1,5 + U$  (KV)/100 metros, con un mínimo de 2 metros.

Las edificaciones se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

$3,3 + U$  (KV)/100 metros, con un mínimo de 5 m. sobre los puntos accesibles a las personas y un mínimo de 4 m. sobre los puntos no accesibles a las personas.

(U= tensión compuesta en KV).

En las líneas a,reas, para el cómputo de éstas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

#### **Artículo 264.- Protección de aguas. Cauces públicos y riberas.**

1.- Legislación específica.

- Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas.

- Sentencia del Tribunal Constitucional nº 277/1988 de 29 de Noviembre.

2.- Zonas afectadas.

A) Zona de servidumbre de 5 m. de anchura. En esta zona no

se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados, otorgada por el Organismo de cuenca).

B) Zona de policía, de 100 m. de anchura. La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Se prohíbe todo tipo de obra o actividad que perturbe el régimen o deteriore la calidad de un acuífero subterráneo.

Toda obra o actividad que afecte a zonas húmedas (zonas pantanosas o encharcadas, incluso creadas artificialmente) y a su entorno requerirá previa autorización o concesión administrativa.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

Se cumplirán las especificaciones que para la protección de recursos hidrológicos se indican el art. 14 de la Sección 1ª del Título III del P.E.P.M.F.

#### **Artículo 265.- Repoblaciones Forestales.**

Se efectuarán teniendo en cuenta en todo momento la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 y el Reglamento de la Ley de Montes, publicado en el B.O.E. 12-13 de Mayo de 1962.

Se fomentará la repoblación de especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con el objeto de no romper el equilibrio ecológico de la zona.

#### **Artículo 266.- Industrias Peligrosas, Insalubres o Nocivas.**

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en la Ley de Protección Ambiental 7/94 solo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 mts. a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada.

En las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo y humos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

#### **Artículo 267.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.**

La utilización de productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales se registrará por la reglamentación del Ministerio de Industria, aprobada el 21 de Junio de 1968.

#### **Artículo 268.- Ruidos y vibraciones.**

En los locales comerciales, viviendas, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Esta normativa será de aplicación en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire, que habrán de adecuarse al reglamento de Calidad del Aire, D. 74/1996.

#### **Artículo 269.- Explosiones e incendios.**

La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda.

Las instalaciones destinadas a depósitos de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnicas, polvorines, garajes y estaciones de servicio, los centros de gases envasados, las pirotecnias y polvorines, etc., deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/94 y sus Reglamentos.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se registrarán por la Orden Ministerial de 23 de Febrero de 1949 referente a "Instrucciones y Reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras", y por el Decreto 3151/1968 de 28 de Noviembre referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el art. 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión", Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre.

#### **Artículo 270.- Silos para cereales y depósitos de agua.**

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala de los núcleos urbanos de Cardeña.

Cardeña 12 de junio de 2004.— La Alcaldesa, Catalina Barragán Magdaleno.

## ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### JUZGADOS

#### POZOBLANCO

Núm. 4.738

Doña Inmaculada Lucena Merino, Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de esta ciudad y su partido, por medio del presente, hago saber:

Que en este Juzgado de mi cargo, con el número 134/04, se siguen Autos a instancia de doña Felisa María Ruiz González, en solicitud de Declaración de Herederos por fallecimiento ab intestado de don Alfonso Luis Ruiz González, ocurrido en Córdoba, donde accidentalmente se encontraba el pasado día 5 de enero de 2004.

En el momento de fallecimiento era de estado civil soltero, y habían premuerto sus ascendientes, no habiendo tenido descendencia ni otorgado disposición testamentaria alguna.

En dicha solicitud, interesa se declaren herederos del causante, a su hermana, doña Felisa María Ruiz González, y a su sobrino don Domingo Ruiz Romero.

Por medio del presente, se llama a cuantas personas ignoradas se crean con igual o mejor derecho a la herencia, a fin de que dentro de los treinta días siguientes a la publicación del presente, puedan comparecer ante este Juzgado reclamando su derecho.

Y para que conste, y sirva de publicación en forma, se expide el presente en Pozoblanco, a 26 de mayo de 2004.— El Juez, Inmaculada Lucena Merino.— El Secretario, firma ilegible.

#### CÓRDOBA

Núm. 5.472

Don Pedro Alejándrez Peña, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número 7 de Córdoba, hago saber:

Que en este Juzgado se sigue el Procedimiento Expediente de dominio 655/2004, a instancia de Fundación "Hospital Santa María de los Huerfanos" representada por la Procuradora Inés González Santa-Cruz, para la inmatriculación de la siguiente finca:

Urbana: En la calle Agustín Moreno, número 3 actual, antiguo 87, linda por la derecha con la número 5, 7 y 11 de la calle Agustín Moreno y número 2 de la calle Herradores. Por la izquierda con el número 1 de la calle Agustín Moreno. Al fondo con los números 14, 13, 12, 11, 10 y 8 de la Plaza de San Pedro, consta de una edificación de dos plantas con dos patios y huerto, con una superficie aproximada de mil setecientos treinta y un metros cuadrados.

Referencia catastral del inmueble 4444329UG4944S00010D.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los 10 días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Córdoba, a 24 de junio de 2004.— El Secretario Judicial, Pedro Alejándrez Peña.

Núm. 5.926

#### Cédula de Notificación

Doña Carmen de Troya Calatayud, Secretaria del Juzgado de Instrucción Número Cuatro de Córdoba, certifico:

Que en el Juicio de Faltas número 120/04-C que se tramita en este Juzgado por Amenazas, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"Fallo.— Que debo condenar y condeno a don Giuliano Panzini, como responsable a título de autor de una falta consumada de amenazas del artículo 620.1.2.º del Código Penal, a la pena de TREINTA EUROS DE MAULTA (30 euros) con arresto sustitutorio de dos fines de semana, para caso de que no pagare la multa en el término único de 5 días desde la fecha de requerimiento que al efecto se practiquen en ejecución de sentencia, así como al pago de las cotas causadas en esta instancia.

Notifíquese al anterior resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma aún no es firme y contra la que cabe interponer Recurso de Apelación ante este Juzgado en el término de 5 días, desde la última notificación, por escrito y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 975 y 976 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, recurso que se sustanciará ante la Ilma. Audiencia Provincial. Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo. Firmado y rubricado. Ilegible”.

Para que conste y sirva de notificación a Giuliano Panzini, que se encuentra en ignorado paradero, a través del BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, expido el presente en Córdoba a 9 de julio de 2004.— La Secretaria Judicial, Carmen de Troya Calatayud.

Núm. 5.927

#### Cédula de Notificación

Doña Carmen de Troya Calatayud, Secretaria del Juzgado de Instrucción Número Cuatro de Córdoba, certifico:

Que en el Juicio de Faltas número 132/04-C que se tramita en este Juzgado, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

“Fallo.— Que debo absolver y absuelvo a don Mohamed Reida, de la denuncia en su contra formulada, con declaración de oficio de las costas procesales.

Notifíquese la anterior resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma aún no es firme y contra la que cabe interponer Recurso de Apelación ante este Juzgado en el término de 5 días, desde la última notificación, por escrito y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 975 y 976 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, recurso que se sustanciará ante la Ilma. Audiencia Provincial. Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo. Firmado y rubricado. Ilegible”.

Para que conste y sirva de notificación a Mohamed Reida, que se encuentra en ignorado paradero, a través del BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, expido el presente en Córdoba a 9 de julio de 2004.— La Secretaria Judicial, Carmen de Troya Calatayud.

#### POSADAS

Núm. 5.910

#### Requisitoria

Francisco José Dios González, nacido en Palma del Río, el día 28 de abril de 1966, con DNI 30.588.626, siendo su último domicilio conocido calle Orixe, número 44 de Bilbao.

Encausado por Delito contra la Seguridad de Tráfico, en procedimiento abreviado número 74/01, seguido ante el Juzgado de Instrucción Número 1 de Posadas (Córdoba), dimanante del atestado número 32/01 del Equipo de la Guardia Civil de Tráfico de Córdoba, comparecerá en el término de 10 días ante el expresado Juzgado, para que le sean notificado el Auto de Apertura de Juicio Oral y requerirle para que el plazo de tres días designe Abogado y Procurador que le defienda y represente le sea tomada, bajo apercibimiento de ser declarado rebelde y pararle el perjuicio a que haya lugar.

Al propio tiempo ruego a las Autoridades y Agentes de la Policía Judicial que tan pronto tengan conocimiento del paradero del referido acusado, procedan a su busca y presentación ante este Juzgado, en horas de audiencia pública.

En Posadas, a 5 de julio de 2004.— La Juez, firma ilegible.— El Secretario, firma ilegible.

#### BARCELONA

Núm. 5.952

Procedimiento Incapacidad temporal por E.C. 203/2004

Parte actora: Teresa del Pozo del Río

Parte demandada: Serveis Tecnicos de Neteja Bripul, S.L, Bripul Restauració, S.L. Servicios Integrales Dato 2002, S.L. y -I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social).

Secretaria Judicial: Mercedes Iniesta García

Según lo acordado en los Autos 203/04, seguidos en este Juzgado a instancia de Teresa del Pozo del Río, contra Serveis Tecnicos de Neteja Bripul, S.L., Bripul Restauració, S.L., Servicios Integrales Dato 2002, S.L. y I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social) en relación a Incapacidad temporal por E.C. por el presente se notifica a Servicios Integrales Dato 2002, S.L., en ignorado paradero la resolución dictada en los presentes Au-

tos en fecha 1 de julio de 2004, cuyo tenor literal de su parte dispositiva dice:

(Se adjunta copia de la resolución)

Y para que sirva de notificación en forma a la precitada, cuyo domicilio se desconoce, advirtiéndole que las sucesivas notificaciones, salvo que revistan forma de Auto o Sentencia, se harán en estrados y para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a los efectos pertinentes, expido el presente edicto en Córdoba, a 6 julio de 2004.— La Secretaria Judicial, Mercedes Iniesta García.

Procedimiento Incapacidad temporal por E.C. 203/2004

Parte actora: Teresa del Pozo del Río

Parte demandada: Serveis Tecnicos de Neteja Bripul, S.L, Bripul Restauració, S.L. Servicios Integrales Dato 2002, S.L. y -I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social).

#### Comparecencia

En Barcelona, a 1 de julio de 2004.

Siendo el día y hora señalados para la celebración del acto de juicio en los presente autos, ante Magistrado Juez, asistido de mí, Secretaria Judicial comparece:

-I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social).

No comparece la parte actora Teresa del Pozo del Río, costandocitada para el acto, ni tampoco el resto de demandados.

Con lo que se da por terminado el acto, por extendida la presente, que firma Magistrado Juez y los comparecientes, ante mí, Secretaria Judicial, de lo que doy fe.

Procedimiento Incapacidad temporal por E.C. 203/2004

Parte actora: Teresa del Pozo del Río

Parte demandada: Serveis Tecnicos de Neteja Bripul, S.L, Bripul Restauració, S.L. Servicios Integrales Dato 2002, S.L. y -I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social).

#### Auto

Magistrado Juez Javier Arana Navarro

En Barcelona, a 1 de julio de 2004.

#### Hechos

**Primero.** Que en fecha 22 de marzo de 2004, tuvo entrada en este Juzgado de lo Social la demanda suscrita por Teresa del Pozo del Río, contra Serveis Tecnicos de Neteja Bripul, S.L., Bripul Restauració, S.L., Servicios Integrales Dato 2002, S.L. y I.N.S.S.- (Instituto Nacional de la Seguridad Social) en reclamación por Incapacidad temporal por E.C. señalándose para la celebración y juicio el día de hoy.

**Segundo.** Que siendo el día y hora señalados y llamadas las partes, no comparece la parte actora a pesar de estar citada en forma según consta acreditado en Autos, y sin que haya alegado causa alguna que justifique su incomparecencia.

#### Razonamientos Jurídicos

**Único.** Vista la incomparecencia de la parte actora a los actos señalados para el día de hoy, procede de conformidad con el artículo 83 párrafo 2 del texto articulado de la L.P.L., tenerla por desistida de su demanda, y en consecuencia proceder al archivo de los Autos.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

#### Parte Dispositiva

El Magistrado Juez por ante mí, Secretaria Judicial dijo: Que debía tener por desistida de su demanda a la parte actora, ordenando el archivo de las actuaciones sin más trámite.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y contra ella cabe interponer Recurso de Reposición ante este Juzgado en el plazo de 5 días hábiles a partir de la notificación del mismo.

Lo manda y firma Magistrado Juez Javier Arana Navarro, del Juzgado de lo Social Número 3 de Barcelona y su Provincia. Doy fe.

**Diligencia.** Seguidamente se cumple lo acordado, y se notifica la presente resolución a las partes.

## ANUNCIOS DE SUBASTA

### AYUNTAMIENTOS

#### LA RAMBLA

Núm. 5.554

#### A N U N C I O

Don Juan Gálvez Pino, Alcalde-Presidente del Excmo.

Ayuntamiento de la Ciudad La Rambla (Córdoba), hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno aprobó, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2004, la convocatoria de

adjudicación de arrendamiento de las naves nº 2, 3 y 4 del Centro de Iniciativas Empresariales, vacantes en la actualidad, mediante el procedimiento previsto en el Reglamento de Régimen Interior, sistema de provisión y modelo de contrato aprobados por el Pleno en sesión de 15 de julio de 2003.

Simultáneamente se anuncia el concurso de las citadas naves nº 2, 3 y 4 y se hace público el siguiente anuncio de licitación:

**Primero.-** Órgano de Contratación: Ayuntamiento Pleno.

**Segundo.-** Modalidad de Contratación: Procedimiento abierto mediante forma de concurso.

**Tercero.-** Contenido del contrato objeto de la licitación: Arrendamiento de las naves nº 2, 3 y 4 del Centro de Iniciativas Empresariales, situadas en la calle La Jarra, s/n del Polígono Industrial Los Alfares de La Rambla (Córdoba), con una superficie de 140,84, 148,20 y 136,20 m<sup>2</sup>, respectivamente.

**Cuarto.-** Duración del contrato: La duración del contrato será de un año desde la fecha de la firma del mismo, pudiéndose prorrogar hasta dos años más, a juicio de la Comisión de Seguimiento.

**Quinto.-** Presupuesto base de licitación: La evolución del precio mensual de alquiler de las Naves del CIE de La Rambla se hace considerando un horizonte temporal de tres años, siendo el mismo de 140, 160 y 180 euros mensuales, más IVA, para cada uno de los tres años, respectivamente.

**Sexto.-** Obtención de documentación e información: Agencia de Desarrollo Local del Ayuntamiento de La Rambla. Calle La Silera, 5 – 14540 La Rambla (Córdoba). Teléfono: 957 682 700. Fax: 957 684 229. Hasta el día anterior a finalizar el plazo de presentación de solicitudes.

**Séptimo.-** Nombre y dirección a la que deben enviarse las solicitudes: Sr. Alcalde-Presidente, Registro General del Ayuntamiento, Plaza de la Constitución, 9 – 14540 La Rambla (Córdoba).

**Octavo.-** Plazo de presentación de solicitudes: Un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

**Noveno.-** Modelo de solicitud: Podrá retirarse de la Agencia de Desarrollo Local.

**Décimo.-** Criterios de selección: Se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Régimen Interior aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de julio de 2003.

Tendrán preferencia aquellos proyectos que provengan de promotores en los que se trate de su primera experiencia de autoempleo, teniendo en cuenta las experiencias formativas profesionales, experiencias empresariales anteriores del promotor y el resultado de las mismas.

Para facilitar la selección de los proyectos empresariales se tendrá en cuenta el baremo que aparece en la hoja adjunta (puntuación máxima: 20 puntos). En el caso de que una vez acabado el proceso de baremación hubiese varias empresas con igual puntuación, se seguirán los siguientes criterios de selección, dispuestos por orden de aplicación:

1. Que la iniciativa sea de la localidad.
2. Número de puestos de trabajo a crear.
3. Por sorteo.

**1. Formación (máximo 5 puntos)**

- Formación reglada relacionada con la actividad a desarrollar:
  - \* FIP II o titulados universitarios: 2 puntos
  - \* FPI: 1 punto
- Formación no reglada:
  - \* Escuelas Taller y Talleres de Empleo: 1 punto
  - \* Casas de Oficios: 1 punto
  - \* Cursos de FPO (relacionados con la actividad a desarrollar):

0,1 puntos por cada 100 horas (máximo 1 punto)

**2. Experiencia profesional relacionada con la actividad a desarrollar:**

- \* 0,2 puntos por mes de trabajo (máximo 2 puntos)

**3. Puestos de trabajo generados.**

- \* Por 1 puesto de trabajo 0,50 puntos
- \* Por 2 puestos de trabajo 1 punto
- \* Por 3 puestos de trabajo 2 puntos
- \* Por 4 puestos de trabajo 3 puntos
- \* Por 5 puestos de trabajo 4 puntos
- \* Por 6 puestos de trabajo 5 puntos
- \* Por 7 puestos de trabajo 6 puntos

- \* Por 8 puestos de trabajo 7 puntos
- \* Por 9 puestos de trabajo 8 puntos
- \* Por 10 ó más puestos de trabajo 9 puntos
- \* Si el puesto de trabajo es ocupado por un discapacitado se sumarán adicionalmente 2 puntos por cada puesto generado.

\* Si el puesto de trabajo es ocupado por jóvenes menores de 30 años, mujeres o colectivos con especiales dificultades de acceso al mercado de trabajo (minorías étnicas mayores de 45 años preceptores del Programa de Solidaridad, personas con problemas de drogadicción o alcoholismo que se encuentren en procesos de rehabilitación o reinserción social e internos de centros penitenciarios cuya situación les permita acceder a un empleo, así como liberados condicionales y exreclusos) se sumará adicionalmente 1 punto por cada puesto de trabajo generado.

**4. Aprovechamiento de recursos endógenos:**

- \* Si existe aprovechamiento de recursos endógenos: 1 punto.
- \* No existe aprovechamiento de recursos endógenos: 0 puntos.

**5. Inversión productiva a realizar:**

- \* De 0 a 15.000 euros 0,25 puntos
- \* De 15.001 a 30.000 euros 0,50 puntos
- \* De 30.001 a 45.000 euros 0,75 puntos
- \* De más de 45.000 euros 1 punto

**6. Empresa de economía social:**

- \* Si 1 punto
- \* No 0 puntos

La El Alcalde-Presidente, Juan Gálvez Pino.

## JUZGADOS

### MONTILLA

Núm. 5.631

Doña Carmen María Siles Monserrat, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 1 de Montilla, hago saber:

Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado, con el número 407/2003, a instancia de Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima, representada por el Procurador don José M.ª Portero Castellano y asistido del Letrado don Fernando Javier Albuxech Moliner, contra Industrias Alimen-tarias de Montilla, S.A., Antonio Córdoba Jiménez y María Luisa Jiménez Pérez sobre ejecución hipotecaria, se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, el bien que, con su precio de tasación, se enumera a continuación:

**Bien que se saca a subasta y su valoración:**

Rústica. Conjunto Industrial, compuesto de un edificio destinada a nave industrial y oficinas, con superficie en nave de 2.352 metros cuadrados, en el local 135 metros y en oficinas de planta alta 177 metros y 60 decímetros cuadrados, en total 2.664 metros y 60 decímetros cuadrados; y de varias zonas, que rodean el edificio, destinada a aparcamientos y zonas de carga y descarga de productos, con superficie de 8.176 metros y 18 decímetros cuadrados. La superficie total de la finca es 1 hectárea, 6 áreas, 63 centiáreas y 18 decímetros cuadrados. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Montilla al tomo 624, folio 58, finca número 36.337, inscripción 4.ª. Valorada en escritura hipoteca en la suma de 667.123,44 euros.

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado, sito en calle Arcipreste Fernández Casado, número 1 C.P. 14550, el día 15 de octubre, a las 12'30 horas.

No consta en el proceso si el inmueble que se subasta se encuentra o no ocupado por personas distintas de los ejecutados.

Las condiciones de la subasta constan en el edicto fijado en el tablón de anuncios de este Juzgado en el lugar de su sede arriba expresado, donde podrá ser consultado.

En Montilla, a 30 de junio de 2004.— La Secretaria Judicial, Carmen María Siles Monserrat.