

# Boletín Oficial

## de la Provincia de Córdoba



Diputación  
de Córdoba

Núm. 42 • Miércoles, 9 de marzo de 2005

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO  
CONCERTADO 14/2

### TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual .....	90,00 euros
Suscripción semestral .....	45,00 euros
Suscripción trimestral .....	22,50 euros
Suscripción mensual .....	7,50 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUeltOS:	
Número del año actual .....	0,60 euros
Número de años anteriores .....	1,25 euros
INSERCIÓNES DE CARÁCTER GENERAL: Por cada palabra: 0,16 euros Por gráficos o similares (mínimo 1/8 de página): 30 euros por cada octavo de página.	

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

## SUMARIO

### SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

Córdoba. Secretaría General.— 1.048

### ANUNCIOS OFICIALES

Junta de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial. Vías Pecuarias. Córdoba.— 1.087

### DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

Instituto de Cooperación con la Hacienda Local.— 1.087

### AYUNTAMIENTOS

Iznájar, Zuheros, El Viso, Pozoblanco y Córdoba ..... 1.087

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados.— Córdoba ..... 1.142

### ANUNCIOS DE SUBASTA

Ayuntamientos.— El Viso, Lucena, Puente Genil y Córdoba ..... 1.142

## SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

**CÓRDOBA**  
**Secretaría General**  
 Núm. 312

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1462 (Número de control 614040014620) a don Cristián González Alfaya, con N.I.F. 53.180.054-Y, domiciliado en calle Consejo del Ciento 606 (08026) Barcelona, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 18 de mayo de 2004, a las 12'30 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en el Camino de La Raya de Córdoba, se comprobó que el denunciado estaba haciendo unos cortes a los capullos en una plantación de adormideras de las denominadas "Papaver Somniferum", sin tener autorización para estar en dicho lugar, manifestando que los cortes son para que le salga de los mismos una sustancia que posteriormente se dedicaría a recolectar y meter en botes, y una vez secos lo liaría en tabaco y fumárselo, indicando que lo que sacara de dicho lugar es para su propio consumo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 12 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
 Núm. 313

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1461 (Número de control 614040014619) a doña Isabel Martínez Abellán, con N.I.F. 48.389.381-A, domiciliado en calle Consejo del Ciento 606 (08026) Barcelona, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 18 de mayo de 2004, a las 12'30 horas, al ser identificada por la Fuerza denunciante en el Camino de La Raya de Córdoba, se comprobó que la denunciada estaba haciendo unos cortes a los capullos en una plantación de adormideras de las denominadas "Papaver Somniferum", sin tener autorización para estar en dicho lugar, manifestando que los cortes son para que le salga de los mismos una sustancia que posteriormente se dedicaría a recolectar y meter en botes, y una vez secos lo liaría en tabaco y fumárselo, indicando que lo que sacara de dicho lugar es para su propio consumo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 12 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
 Núm. 314

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 350,00 euros (TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS), que se

tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1175 (Número de control 614040011758) a don José Jesús García Pérez, con N.I.F. 28.813.164-Y, domiciliado en calle Pascual Márquez, 3 2 IZ (41007) Sevilla, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 15 de abril de 2004, a las 1'00 hora, en la circunvalación de Pozoblanco (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante como ocupante del vehículo matrícula 5039-CSY, se comprobó que en el bolsillo de su chaqueta portaba un trozo de hachís de 8,550 gramos, manifestando que era de su propiedad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 12 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
 Núm. 315

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2305 (Número de control 614040023050) a don Luis Miranda Prados, con N.I.F. 26.971.509-F, domiciliado en calle Cantarería Fuente de Baena, 3 (14850) Baena (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 5 de septiembre de 2004, a las 3'50 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en el Polígono Quebra Costilla de Baena, se comprobó que en el interior del bolsillo trasero del pantalón portaba dos comprimidos de tramimazin de 1 miligramo careciendo el denunciado de receta o informe médico donde especifique cuando y como debe ser consumida dicha sustancia.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 12 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Dependencia del Área de Trabajo y Asuntos Sociales**

Núm. 316

Intentada, sin efecto, la notificación de la Resolución con sanción de DOCE MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.903,67 euros), que se tramita en esta Subdelegación en expediente número 303/04, Acta inf. 161/04, a la empresa/empleador Lojamo, S.L., domiciliada en Ctra. Córdoba-Málaga, km. 38 de Montemayor (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 54.1.d) y 53.3 y 4 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, por los siguientes hechos:

Contratar a trabajadores extranjeros sin estar en posesión del preceptivo permiso de trabajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Adminis-

traciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta Resolución podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la misma Ley, que podrá interponer ante este órgano, dentro del plazo de un mes o ser impugnada directamente en el plazo de dos meses ante el Órgano Jurisdiccional Contencioso-Administrativo, dichos plazos se contarán a partir del día siguiente al de la notificación de la presente Resolución. El importe de la sanción impuesta deberá efectuarse a la recepción de la reclamación formulada por la Delegación de Economía y Hacienda, en el plazo y por los medios de pago que establezca.

Córdoba, 11 de enero de 2004.— El Subdelegado del Gobierno, Jesús María Ruiz García.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 525

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2424 (Número de control 614040024248) a don Agustín Rivadeneira Valverde, con N.I.F. 80.166.657-L, domiciliado en calle Carrera de las Monjas, 32 (14800) Priego de Córdoba (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 2 de octubre de 2004, a las 5'00 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la calle Río de Priego de Córdoba, se comprobó que en el bolsillo del pantalón llevaba una navaja de 9,5 centímetros de hoya y 21 centímetros de largo, sin necesidad de portarla.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 526

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 100,00 euros (CIEN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2366 (Número de control 614040023669) a don Antonio Gutiérrez Tirado, con N.I.F. 44.358.760-V, domiciliado en calle Benamejí, 2 (14960) Rute (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 26.h) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 16 de septiembre de 2004, a las 23'40 horas, en el Restaurante-Bar "Primavera" de Rute (Córdoba), la Fuerza denunciante comprobó la existencia en la puerta del citado establecimiento una concentración de unas veinticinco personas, una patrulla de la Policía Local y el denunciado, que se mostraba muy agresivo con todos los allí presentes, alzando la voz y gesticulando de forma provocativa, alterando con su actitud el orden público. Al requerirle la identificación se negó en reiteradas ocasiones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 527

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 100,00 euros (CIEN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2302 (Número de control 614040023025) a don Pablo Ramos Sevillano, con N.I.F. 26.972.624-H, domiciliado en calle Pedro Gálvez, 30 (14850) Baena (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 26.i) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 22 de agosto de 2004, a las 4'15 horas, en la calle Rafael Alberti, sin número, de Baena (Córdoba), Agentes de la Policía Local alertados por una riña en una zona de Pubs y Discoteca, comprobaron como entre ellos el denunciado, dándose golpes y empujones alteraban el orden público, consiguiendo una reacción violenta entre los demás usuarios de la vía que en esos momentos se aglomeraban en gran cantidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 528

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2290 (Número de control 614040022902) a don Manuel Fuentes Mates, con N.I.F. 30.489.190-E, domiciliado en calle La Verbena, 3 (14300) Villaviciosa de Córdoba (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 13 de septiembre de 2004, a las 16,30 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la Barriada de La Verbena, de Villaviciosa de Córdoba, se comprobó que liaba un cigarrillo conteniendo marihuana.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 529

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2242 (Número de control 614040022422) a don Carlos Casado Jurado, con N.I.F. 30.985.669-T, domiciliado en calle Pozoblanco (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 12 de septiembre de 2004, a las 2'00 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante, confeccionaba un "cigarro porro" en la vía pública, Paseo Marcos Redondo, en inmediaciones edificio denominado "convivencia, lugar celebración de "botellón" de la localidad de Pozoblanco.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————

**Secretaría General**

Núm. 530

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2232 (Número de control 614040022320) a don Leoncio Jiménez García, con N.I.F. 30.978.892-P, domiciliado en calle Salazar, 12 (14600) Montoro (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 11 de septiembre de 2004, a las 21'45 horas, en la calle Conde Nebrón, sin número, de Montoro (Córdoba) al ser identificado por la Fuerza denunciante en el interior del vehículo Fiat mod. 1 matrícula CO-3238-P, se comprobó que en el interior de un bolso que portaba, había una bolsita que contenía 2 gr. de marihuana, manifestando que era de su propiedad y para su consumo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————

**Secretaría General**

Núm. 531

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2159 (Número de control 614040021594) a don Enrique Villafranca Arenas, con N.I.F. 48.866.136-Z, domiciliado en calle Lemoniez, 10 (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 29 de agosto de 2004, a las 7'45 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en el Polígono Las Acacias de Puente Genil (Córdoba), se comprobó que en la cartera portadocumentos llevaba una paquetilla de cocaína.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 17 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————

**Secretaría General**

Núm. 533

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/2157 (Número de control 614040021570) a don Manuel Cortés

Suárez, con N.I.F. 48.866.182-Z, domiciliado en calle Mira Río, 9 (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 24 de agosto de 2004, a las 4'05 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la calle Barranco del Lobo de Puente Genil (Córdoba), se comprobó que llevaba en el bolsillo del pantalón un trozo de hachís de 0,7 gramos de peso.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————

**Secretaría General**

Núm. 535

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del instrumento, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2094 (Número de control 614040020942) a don Juan González Oumir, con N.I.F. 30.943.024-C, domiciliado en calle Las Acacias, 14 (14420) Villafranca de Córdoba (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 4.1.h), 4.1.f), 5.2 del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 26 de junio de 2004, a las 0'15 horas, en la Avenida de la Diputación de Castro del Río, al ser identificado por funcionarios de la Policía Local, se comprobó que ocultó debajo de la moqueta del maletero del vehículo que conducía, matrícula CO-6995-T, portaba un "rompecabezas" de madera con una longitud de 40 centímetros de largo y un diámetro de 4 centímetros en su extremo de mayor grosor, sin necesidad de llevarlo en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————

**Secretaría General**

Núm. 536

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 150,00 euros (CIENTO CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2089 (Número de control 614040020899) a don Jesús Jiménez Nieto, con N.I.F. 30.831.575-Y, domiciliado en calle La Cañada (14812) Almedinilla (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Lucena las escopetas de su propiedad: Marca Lamber, calibre 12, número fabricación 313.387, marca Colibrí, calibre 12, número de fabricación EX79905, marca M.G., calibre 12, número de fabricación 30.650 y marca Fabarm, calibre 12, número de fabricación 153.330, al haber caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 28 de abril de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### **Secretaría General**

Núm. 537

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 150,00 euros (CIENTO CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2087 (Número de control 614040020875) a don Jerónimo Muñoz Fernández, con N.I.F. 75.666.299-W, domiciliado en calle Fuente Tójar, 15 (14900) Lucena (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Lucena la escopeta de su propiedad: Marca Mudial, calibre 12, al haber caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 28 de abril de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### **Secretaría General**

Núm. 539

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2080 (Número de control 614040020802) a don Antonio García Cuevas, con N.I.F. 29.999.702-C, domiciliado en calle Escritor Aguayo Godoy, 2 3º (14014) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Córdoba las escopetas de su propiedad: Marca Lamber, calibre 12, número fabricación 102.542 y marca F.M. Laurona, calibre 12, número de fabricación 265.546, al caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 10 de junio de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### **Secretaría General**

Núm. 540

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 150,00 euros (CIENTO CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2066 (Número de control 614040020668) a don Juan Rivero Pelado, con N.I.F. 52.545.509-P, domiciliado en calle Finca Llanos Don Joaquín (14610) Alcolea (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Córdoba las escopetas, marca M.L., calibre 12, número de fabricación 30.084 y marca Seam, calibre 16, número de fabricación 17.167, al haber caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 29 de abril de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### **Secretaría General**

Núm. 543

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 150,00 euros (CIENTO CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2057 (Número de control 614040020577) a don José Benítez Pérez, con N.I.F. 30.453.119-S, domiciliado en calle Alaken II, 5 4 (14018) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Córdoba la escopeta, marca F.N., calibre 12, número de fabricación 21.652, al haber caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 13 de mayo de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### **Secretaría General**

Núm. 545

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 150,00 euros (CIENTO CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente núm. 04/2050 (Número de control 614040020504) a don Adolfo Pérez Velasco, con N.I.F. 80.117.428-X, domiciliado en calle Panadero, 3 (14700) Palma del Río (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 165.1.b) y 156.f) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

No haber depositado en la Intervención de Armas de la Guardia Civil de Córdoba las escopetas, marca F.N. (Laurona), calibre 12, número de fabricación 284.176, marca Mondial, calibre 28, núme-

ro de fabricación 14.609, marca Felix Sarasqueta, calibre 12, número de fabricación 64.484 y marca Beretta, calibre 12, número de fabricación AA067186, al haber caducado su licencia de armas tipo "E" con fecha 13 de mayo de 2004.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————  
**Secretaría General**

Núm. 547

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1987 (Número de control 614040019873) a don Francisco Bonilla Cantero, con N.I.F. 30.831.100-Z, domiciliado en calle San Pedro, 145 (14857) Nueva Carteya (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 3 de julio de 2004, a las 18'05 horas, en el Paraje La Gorda de Puente Genil (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que debajo del asiento del conductor del vehículo que conducía, matrícula CO-9210-U, portaba una navaja de 7 centímetros de hoja puntiaguda y un total de 17 centímetros, sin necesidad de llevarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————  
**Secretaría General**

Núm. 548

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 350,00 euros (TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1984 (Número de control 6140400198488) a don David Gómez González, con N.I.F. 30.971.697-N, domiciliado en Avenida Cruz de Juárez, 13 4º C (14006) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 4 de junio de 2004, a las 18'30 horas, al ser identificado por funcionarios de la Policía Local en la Avenida Arruzafilla (Canal del Guadalquivir) de esta capital, se comprobó que llevaba una navaja de 11 centímetros de hoja, sin necesidad de portarla en el lugar y momento indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publica-

ción del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————  
**Secretaría General**

Núm. 549

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1963 (Número de control 614040019630) a don Ángel Luis Belmonte Ortega, con N.I.F. 30.972.970-C, domiciliado en Avenida Barcelona, 15 (14010) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 28 de julio de 2004, a las 19'52 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en 432, km. 238, término municipal de Espiel (Córdoba), se comprobó que en el interior del vehículo matrícula 8147-BVP, llevaba una navaja de 7 centímetros de longitud, sin necesidad de portarla en el lugar y momento indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————  
**Secretaría General**

Núm. 550

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1942 (Número de control 614040019423) a don Otmane Kouti, con N.I.F. X2997787-J, domiciliado en calle Polígono del Guadalquivir, 1 7 2 3 (14013) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 18 de junio de 2004, a las 0'10 horas, al ser identificado por funcionarios adscritos a la Comisaría de Distrito Este MIP E-2 en la Plaza de Colón de esta capital, se comprobó que llevaba una navaja de 7 centímetros de longitud, sin necesidad de portarla en el lugar y momento indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

—————  
**Secretaría General**

Núm. 551

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 100,00 euros (CIEN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1880 (Número de control 614040018807) a don Ángel Jiménez Hierro, domiciliado en

calle Barriada Poeta Juan Rejano, 40 BJ IZ (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en los artículos 9.2 y 26 a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 6 de julio de 2004, a las 20'45 horas, en la calle Francisco de Quevedo de Puente Genil (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que no había obtenido el Documento Nacional de Identidad, teniendo la edad establecida para ello.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 552

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1876 (Número de control 614040018765) a don Ángel Jiménez Hierro, domiciliado en calle Barriada Poeta Juan Rejano, 40 B 1 (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 28 de abril de 2004, a las 2'00 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la calle Hermandad de Puente Genil (Córdoba), se comprobó que llevaba en el bolsillo del pantalón un trozo de hachís de 1,2 gramos de peso.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 553

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1869 (Número de control 614040018698) a don Manuel Pérez Frutos, con N.I.F. 30.994.017-E, domiciliado en calle Libertador Lázaro Cárdenas, 13 B 1 (14013) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 17 de agosto de 2004, a las 21'00 horas, al ser identificado por funcionarios adscritos a la Brigada Provincial de Policía Judicial, Grupo V (GRUME-SAF), en el Paseo de la Ribera de esta capital, se comprobó que llevaba un trozo de hachís de 1,6 gramos de peso.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 554

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1861 (Número de control 614040018613) a don Rafael Jiménez Rodríguez, con N.I.F. 30.974.618-N, domiciliado en calle Llanos del Castillo, sin número (14193) El Higuero (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 13 de junio de 2004, a las 22'50 horas, al ser identificado por funcionarios del Cuerpo Nacional de Policía, en la Avenida del Brillante de Córdoba, se comprobó que llevaba una navaja de 8 centímetros de longitud, sin necesidad de portarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 555

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 350,00 euros (TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1851 (Número de control 614040018510) a don Juan Ramón Parra Cao, con N.I.F. 36.519.454-P, domiciliado en Avenida Marañón, 12 9 3 (08904) Hospitalet de Llobregat (L') (Barcelona), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 13 de agosto de 2004, a las 2'50 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en los exteriores del recinto ferial del término municipal de Dos Torres (Córdoba), se comprobó que llevaba en un paquete de tabaco media bellota de hachís una paquetilla de cocaína, manifestando que era de su propiedad y para su consumo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

**Secretaría General**  
Núm. 556

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1833 (Número de control 614040018339) a don Eduardo Castro Cortés, con N.I.F. 33.459.225-K, domiciliado en calle Peso, 2 2 B (14900) Lucena (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 8 de agosto de 2004, a las 1'50 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en el Polígono de las Acacias de Puente Genil (Córdoba), se comprobó que arrojaba al suelo un trozo de hachís.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 557

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1818 (Número de control 614040018182) a don Antonio Cano Sevilla, con N.I.F. 26.978.948-V, domiciliado en calle Veintiocho de Febrero, 10 3 D (14800) Priego de Córdoba (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 6 de junio de 2004, a las 4'55 horas, en la calle Postigos de Priego de Córdoba, al ser identificado por la fuerza denunciante, se comprobó que portaba una navaja de 6,3 centímetros de hoja y una longitud total de 16 centímetros, sin necesidad de llevarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 558

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1817 (Número de control 614040018170) a don Rabah Kaddar, con N.I.F. X2438522Q, domiciliado en calle Blas Infante, 8 (21450) Cartaya (Huelva), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 6 de junio de 2004, a las 23'20 horas, en la Barriada del Carmen de Aguilar de la Frontera (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que en su mano derecha portaba unas tijeras pequeñas con muelle de las usadas para la poda, de 8 centímetros de hoja afilada y puntiaguda y 18 centímetros de longitud total, sin necesidad de llevarlas en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se

le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 559

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1801 (Número de control 614040018017) a don Manuel Martín Arrebola, con N.I.F. 48.867.068-A, domiciliado en calle Alonso de Aguilar, 60 (14920) Aguilar de la Frontera (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 13 de mayo de 2004, a las 20'10 horas, en la Barriada del Carmen de Aguilar de la Frontera (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que en el interior del bolsillo del pantalón portaba una navaja de 7,5 centímetros de hoja y 17,5 centímetros de longitud total, sin necesidad de llevarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 560

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1800 (Número de control 614040018005) a don Alberto Antonio Gómez León, con N.I.F. 30.835.059-V, domiciliado en calle Mesones, 42 (14850) Baena (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 24 de abril de 2004, a las 0'30 horas, en el Polígono Quebracostillas, término municipal de Baena (Córdoba), al ser identificado por la fuerza denunciante, se comprobó que portaba una navaja de 10 centímetros de hoja, sin necesidad de llevarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 562

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1799 (Número de control 614040017992) a don Manuel



Bermúdez Ruiz, domiciliado en calle Arquitecto José Galnares, 4 8 2 C (41013) Sevilla, por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 9 de marzo de 2004, a las 19'30 horas, en la calle Pío XII de Córdoba, al ser identificado por funcionarios adscritos a la Comisaría Distrito Oeste (MIP-2), se comprobó que portaba una navaja de 10 centímetros de hoja, sin necesidad de llevarla en el momento y lugar indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 564

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1792 (Número de control 614040017920) a don Jorge González Vicente, con N.I.F. 12.393.817-Z, domiciliado en calle José María Valdenebro, 19 4 D (14004) Córdoba, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 10 de agosto de 2004, a las 11'40 horas, en la calle Zafiro de Córdoba, al ser identificado por funcionarios adscritos a la Comisaría de Distrito Este (MIP E-2), se comprobó que llevaba una papalina de cocaína.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 565

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 450,00 euros (CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS) y retirada del arma, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1741 (Número de control 614040017414) a don Javaid Iqbal, con N.I.F. X4301270V, domiciliado en calle Los Caños, 6 1º (23004) Jaén, por infracción de lo dispuesto en el artículo 23.a) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, y artículos 147.2, 149.1 y 156.i) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, por los siguientes hechos:

El día 23 de junio de 2004, a las 3'10 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en el Cruce N-432/CP-39, término municipal de Castro del Río (Córdoba), cuando circulaba en el vehículo matrícula J-8050-J, se comprobó que llevaba en el maletero 19 pistolas de aire comprimido, calibre 6 mm., sin necesidad de portarlas en el lugar y momento indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un

mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 567

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS) y retirada del instrumento, que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1718 (Número de control 614040017189) a don Issac Rodríguez Martínez, con N.I.F. 30.977.921-A, domiciliado en calle Guatemala, 24 1 2 (14700) Palma del Río (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 4.1.h) del Real Decreto 137/93, de 29 de enero, Reglamento de Armas, y artículos 23.a) y 28.1.a) y b) de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 3 de agosto de 2004, a las 5'00 horas, tras ser avisada la Fuerza denunciante un vecino de una pelea en la calle Guatemala de Palma del Río (Córdoba), se observa a varias personas discutiendo y se procede a identificarlas, interviniéndole al denunciado un tubo de P.V.C. de 80 centímetros de largo, sin necesidad de portarlo en el lugar y moento indicados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 568

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1661 (Número de control 614040016616) a don Javier Fernández Velasco, con N.I.F. 28.928.028-P, domiciliado en Avenida Luis de Morales, 22 10 C (41018) Sevilla, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 19 de julio de 2004, a las 1'00 hora, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la gasolinera "La Reina", sita en el km. 295 de la N-432, del término municipal de Castro del Río, se comprobó que llevaba en el bolsillo un paquete de tabaco que contenía 2 gramos de hachís.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 569

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1616 (Número de control 614040016161) a don Juan Manuel Rodríguez Blanco, con N.I.F. 08.109.667-M, domiciliado en calle Monte Campamento, 59 BJ IZ (31016) Pamplona (Navarra), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero,

sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 19 de julio de 2004, a las 8'15 horas, en la N-IV, km. 433,800, término municipal de La Carlota (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que en el vehículo que ocupaba, matrícula NA-7375-AW, y dentro de una mochila de su propiedad llevaba una pequeña caja metálica conteniendo papel para liar picaduras de tabaco así como parte de una planta de marihuana.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 570

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/15812 (Número de control 614040015818) a don Manuel Rivero Gómez, con N.I.F. 28.479.683-W, domiciliado en calle Barriada Poeta Juan Rejano, 41 2 Z (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 4 de julio de 2004, a las 5'15 horas, en la Cuesta El Molino, término de Puente Genil (Córdoba), al ser identificado por la Fuerza denunciante, se comprobó que en el interior del bolsillo del pantalón llevaba una paquetera de cocaína con un peso de 0,2 gramos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 571

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1579 (Número de control 614040015790) a don Jacob Calvo Casados, con N.I.F. 75.915.063-K, domiciliado en calle Panaderos, 10 (29311) de Agaidas (La Atalaya) —Málaga—, por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 1 de julio de 2004, a las 23'20 horas, en la CV-216, km. 3, término municipal de Palenciana (Córdoba), al ser identificado por la fuerza denunciante, se comprobó que debajo de la moqueta-esterillo del asiento delantero derecho del vehículo que ocupaba, matrícula MA-3717-BX, llevaba una especie de bolsita de papel conteniendo cocaína.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda

da informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 573

Intentada sin efecto la notificación de resolución con sanción de 301,00 euros (TRESCIENTOS UN EUROS), que se tramita en esta Subdelegación del Gobierno en expediente número 04/1564 (Número de control 614040015648) a don Moisés Jiménez Hierro, con N.I.F. 50.610.423-G, domiciliado en calle Francisco de Quevedo, 6 2º C (14500) Puente Genil (Córdoba), por infracción de lo dispuesto en el artículo 25.1 de la L.O. 1/92, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, por los siguientes hechos:

El día 15 de junio de 2004, a las 3'00 horas, al ser identificado por la Fuerza denunciante en la Avenida de la Estación de Puente Genil (Córdoba), se comprobó que al percatarse de la presencia policial arrojaba al suelo un trozo de hachís de 0,4 gramos de peso.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto, para que sirva de notificación de la misma, advirtiéndole que contra esta resolución podrá interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Ministerio del Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo. Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 13 de enero de 2005.— El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 684

Intentada, sin efecto, la notificación de Recurso, número expediente 54/04, don Francisco Galisteo Sillero, calle Nueva, número 4, 14546-Santaella.

Visto el Recurso de Alzada interpuesto por dicho Sr. Francisco Galisteo Sillero, contra Resolución de este Centro, de fecha 5 de julio de 2004, por la que se le impuso una sanción de 301,00 euros.

La Dirección General de Política Interior, en uso de las facultades en ella delegadas por el apartado undécimo, número 1.2 de la Orden INT/2992/2002 de 21 de noviembre (B.O.E. del 28 de noviembre) ha resuelto Desestimar el Recurso de Alzada interpuesto contra la citada Resolución, que se confirma en todas sus partes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto para que sirva de notificación del citado Recurso, advirtiéndole que contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en cuya circunscripción tenga el domicilio, o se halle la sede del órgano autor del acto originario impugnado, a su elección, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, número 3, en relación con el artículo 14, número 1, segundo, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 46, número 1 de la citada Ley.

Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 19 de enero de 2005.— El Subdelegado del Gobierno P.D. Resolución 23-04-97 (B.O.P. 02-05-97) El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

#### Secretaría General

Núm. 685

Intentada, sin efecto, la notificación de Recurso, número expediente 04/492, don Rachid El Hasnaqui, calle Calderón, 6 Bj, 14640 Villa del Río.

Visto el Recurso de Alzada interpuesto por dicho Sr., contra Resolución de este Centro, de fecha 5 de julio de 2004, por la que se le impuso una sanción de 301,00 euros.

La Dirección General de Política Interior, en uso de las facultades en ella delegadas por el apartado undécimo, número 1.2 de la

Orden INT/2992/2002 de 21 de noviembre (B.O.E. del 28 de noviembre) ha resuelto Desestimar el Recurso de Alzada interpuesto contra la citada Resolución, que se confirma en todas sus partes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto para que sirva de notificación del citado Recurso, advirtiéndole que contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en cuya circunscripción tenga el domicilio, o se halle la sede del órgano autor del acto originario impugnado, a su elección, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, número 3, en relación con el artículo 14, número 1, segundo, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 46, número 1 de la citada Ley.

Para efectuar el pago del importe de la sanción se le advierte que recibirá notificación de la Delegación de Economía y Hacienda informándole donde y en que plazo deberá efectuar el pago.

Córdoba, 19 de enero de 2005.— El Subdelegado del Gobierno P.D. Resolución 23-04-97 (B.O.P. 02-05-97) El Secretario General, Accidental, José Manuel de Siles Pérez de Junguitu.

## ANUNCIOS OFICIALES

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**Consejería de Medio Ambiente**  
**Delegación Provincial**  
**CÓRDOBA**  
**Vías Pecuarias**  
 Núm. 1.801

**Anuncio de Deslinde**  
 Expediente VP/01107/2004

Clasificada por Orden Ministerial de fecha 12 de julio de 1967 y habiendo aprobado el Ilustrísimo señor Viceconsejero de Medio Ambiente, con fecha 3 de diciembre de 2004, el inicio del procedimiento de deslinde de la vía pecuaria denominada Vereda del Pretorio, en el tramo desde el Cinturón Vereda de Córdoba hasta el final de su Recorrido, en el término municipal de Córdoba, y de conformidad con lo previsto en el artículo 19.2 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio (B.O.J.A. n.º 87, de 4 de agosto), se hace público, para general conocimiento, que las operaciones materiales de deslinde de dicha vía pecuaria darán comienzo el día 14 de abril de 2005 a las 9'00 horas en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba.

Posteriormente se recorrerá el tramo propuesto para comprobar el amojonamiento provisional realizado.

Asimismo tal como lo previene el artículo 59 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. número 12 de 14 de enero), el presente anuncio servirá como notificación a los posibles interesados no identificados, a los titulares de bienes y derechos que sean desconocidos, a aquellos respecto de quienes sea ignorado su paradero y a los intentada la correspondiente notificación no se hubieran podido practicar la misma.

En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente asistirá un facultativo designado al efecto.

Todos aquellos que se consideren interesados podrán formular las alegaciones oportunas en dicho acto.

Córdoba, 21 de febrero de 2005.— El Delegado Provincial, Luis Rey Yébenes.

## DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

**INSTITUTO DE COOPERACIÓN CON LA**  
**HACIENDA LOCAL**  
**(Corrección de error)**  
 A N U N C I O

Adoptado acuerdo de rectificación al anuncio de 22 de febrero de 2005 publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm.

36 del 1 de marzo de 2005, anuncio número 1.551, de las correspondientes liquidaciones y en ejercicio de las facultades delegadas por el Excmo. Ayuntamiento de Montilla, la Sra. Vicepresidenta del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local con fecha 2 de marzo de 2005 ha decretado la rectificación del mencionado anuncio, **donde dice:**

“MONTILLA: **Tasa por Suministro de Agua**, Recogida de Basura, Mercado de Abastos y Mercadillo del 4º trimestre de 2004.”

**Debe decir:** “MONTILLA: **Tasa por la Gestión del Ciclo Integral Hidráulico**, Recogida de Basura, Mercado de Abastos y Mercadillo del 4º trimestre de 2004.”

Córdoba a 2 de marzo de 2005.— La Vicepresidenta, Claudia Zafra Mengual.

## AYUNTAMIENTOS

### IZNÁJAR

Núm. 1.234

#### A N U N C I O

Mediante acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria de fecha 29 de diciembre de 2004, se acordó someter a trámite de información pública, el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Iznájar, redactado por el equipo redactor integrado por los Arquitectos don Juan Cantizani Oliva y don Eduardo Zurita Povedano.

Conforme a lo anterior, se anuncia en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, tablón municipal y en uno de los periódicos de mayor difusión provincial, la exposición al público del documento de Avance por período de 30 días, a contar desde el día siguiente al de la última publicación, al objeto de que puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Iznájar, 12 de febrero de 2005.— La Alcaldesa, Isabel Lobato Padilla.

### ZUHEROS

Núm. 1.453

Don Antonio Camacho Molina, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zuheros (Córdoba), hace saber:

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se procede a la publicación íntegra de la parte dispositiva, Ordenanzas Urbanísticas, que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de 21 de diciembre de 2004, insertándose a continuación el texto íntegro para general conocimiento.

#### IV. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

##### IV.1. TÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### CAPÍTULO 1

##### Ámbito, vigencia, modificación, efectos e interpretación de las NN.SS. de Zuheros

##### Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. Las Normas Subsidiarias de Zuheros, son el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las NN.SS. delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. Las presentes NN.SS. tienen la condición de instrumento urbanístico de protección del área delimitada como Conjunto Histórico de Zuheros -expediente actualmente incoado- de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación del patrimonio histórico de ámbito estatal y/o autonómico. La aprobación definitiva de estas NN.SS. estará sometida al informe favorable de la Consejería de Cultura. Ésta podrá delegar en el Ayuntamiento, desde la aprobación definitiva, la competencia para autorizar obras o actuaciones

nes que desarrollen el planeamiento aprobado en los términos que se establecen en la legislación vigente del patrimonio histórico de ámbito estatal y/o autonómico.

3. La aplicación de estas Normas, según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, será conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la gestión y/o ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español y de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **Artículo 1.2. Vigencia y revisión de las NN.SS.**

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de previsiones estipuladas en el documento de NN.SS. de Zuheros, es de cuatro (4) años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las mismas. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de consolidación de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a una nueva Revisión.

2. También se considerará oportuna una nueva Revisión de las NN.SS., aún antes del transcurso de cuatro (4) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación Supramunicipal que comprenda el término de Zuheros y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de la NN.SS. en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y planos de Ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

f) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira las NN.SS.

3. La aprobación de dicha revisión deberá someterse al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del mismo, en el caso de que dicho instrumento de planeamiento posea el carácter de protección del área definida como Conjunto Histórico, de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación del patrimonio histórico de ámbito estatal y/o autonómico.

#### **Artículo 1.3. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.**

1. Se entenderá por modificación de las NN.SS. de Zuheros, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión, y en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. En todo caso se estará a lo dispuesto al respecto en la vigente legislación urbanística.

2. Toda modificación en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico en las presentes NN.SS. estará sometida al informe de la Consejería de Cultura que tendrá carácter vinculante, de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación del patrimonio histórico de carácter estatal y/o autonómico.

#### **Artículo 1.4. Efectos.**

1. La entrada en vigor de estas NN.SS. supone la modificación de las determinaciones de las ordenaciones de igual o inferior rango en cuanto se opongán al mismo.

2. La convalidación de este documento como instrumento de planeamiento urbanístico de protección referido al área delimitada como Conjunto Histórico -expediente actualmente incoado- requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura que tendrá carácter vinculante y se producirá con posterioridad a la aprobación provisional en un plazo máximo de tres meses conta-

dos a partir de la recepción de la documentación correspondiente, y antes de su aprobación definitiva, en concordancia con las determinaciones de la vigente legislación del patrimonio de ámbito estatal y/o autonómico.

3. Desde la aprobación definitiva de este documento, la Consejería de Cultura, según lo establecido en la legislación vigente del patrimonio histórico de ámbito estatal y/o autonómico, podrá delegar en el Ayuntamiento la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado conforme a los términos establecidos en dicha legislación, debiendo no obstante el Ayuntamiento, en todo caso, dar cuenta a la Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento según establece en la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español.

4. Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación de protección del patrimonio histórico de ámbito estatal, las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al planeamiento aprobado serán ilegales y la administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

5. La aplicación de estas Normas será conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la gestión y/o ejecución de la vigente legislación del patrimonio histórico de ámbito estatal y/o autonómico.

#### **Artículo 1.5. Documentación de las Normas Subsidiarias: Contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias de Zuheros integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán de aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendiendo la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa de las NN.SS. de Zuheros, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del las NN.SS. de Zuheros en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Zuheros. Prevalecen sobre los restantes documentos de las NN.SS. para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

c) Plano de clasificación del suelo y categorías en suelo no urbanizable referido al término de Zuheros, a escala 1:10.000, que contiene la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable, constituyendo en relación con este último contenido específico, al ser el único plano de ordenación para esta clase de suelo.

d) Plano de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes, a escala 1:1.000. Contiene la zonificación del suelo urbanizable y urbano, el señalamiento de los usos globales y pormenorizados, el régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como la delimitación de las unidades de ejecución. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.

e) Plano de altura de la edificación, a escala 1:1.000. Define la altura y número de plantas propuestos en cada parcela. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.

f) Plano de protección del patrimonio, a escala 1:1000. Contiene la catalogación y niveles de protección de los distintos edificios, espacios urbanos y otros elementos de interés. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su

contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.

g) Catálogo. Contiene la catalogación de los distintos edificios, espacios urbanos y otros elementos objeto de especial protección, estableciendo el nivel de protección y los criterios de intervención en cada uno de los elementos objeto de catalogación. Es un documento de protección y ordenación, y en la materia de su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los demás.

h) Planos de esquemas de redes de infraestructuras urbanas básicas. Son planos a escala 1:1000 que recogen, de manera esquemática, el trazado de las redes de infraestructuras urbanas básicas, tanto existentes como propuestas, teniendo especial incidencia para prever el conexaso de las nuevas redes a disponer en las zonas de ensanche o crecimiento con las redes ya existentes.

i) El resto de la documentación de las NN.SS. de Zuheros (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las presentes NN.SS.

3. La interpretación de las Normas Subsidiarias de Zuheros corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades que pudieran corresponder a otros organismos como consecuencia del ejercicio de las competencias específicas que les otorgan las diferentes legislaciones específicas de aplicación.

4. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

#### CAPÍTULO 2

##### Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

###### Artículo 1.6. Disposiciones generales.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. La utilización del suelo deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezca el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

###### Artículo 1.7. Deberes y derechos básicos de los propietarios.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes señalados en la vigente legislación urbanística.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

###### Artículo 1.8. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Se estará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística con relación al aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios de los terrenos en los diferentes tipos de suelo, según su clasificación, calificación y/o grado de desarrollo del planeamiento.

#### CAPÍTULO 3

##### Información urbanística

###### Artículo 1.9. La publicación del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta urbanística.
- b) Cédulas urbanísticas.

###### Artículo 1.10. Consulta urbanística.

1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Dicha información deberá ser facilitada en el plazo de un mes y expresará el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, así como la calificación, usos y grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información urbanística.

###### Artículo 1.11. Cédulas urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Municipal Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas urbanísticas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

###### Artículo 1.12. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando las Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración competente.

#### CAPÍTULO 4

##### Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

###### Sección 1. Licencias

###### Artículo 1.13. Actividades sujetas a licencia.

1. Estará sujeta a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o subsuelo que implique o requiera alteraciones de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, o la establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o la modificación de las existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia la ejecución de cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones, y las talas y abatimientos de árboles situados en zonas de uso y dominio público o que estén enclavados en espacios catalogados o se encuentran específicamente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que procedan a la correspondiente licencia urbanística.

4. Los actos que se realicen sin la preceptiva licencia se califican de ilegales y clandestinos. Entran dentro de esta consideración los actos contemplados como tales en la legislación de protección del patrimonio histórico artístico vigente, lo cual será de aplicación en el área definida como Conjunto Histórico y en los elementos regidos por la citada legislación.

5. Quedan sujetos a licencia las modificaciones que, durante el transcurso de la obra, se pretendan introducir con respecto al proyecto aprobado. En todo caso se estará a lo señalado al respecto en las vigentes legislaciones de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico.

###### Artículo 1.14. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

###### Artículo 1.15. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Además contendrá la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación.

2. Se regulará como licencias de carácter urbanístico las que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este

caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de la correspondiente licencia y permiso de inicio de obras que sólo se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto completo (básico y ejecución).

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán de ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

#### **Artículo 1.16. Control de las intervenciones en el ámbito del Conjunto Histórico de Zuheros.**

1. Conforme a lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico, el Ayuntamiento, previa la oportuna delegación por parte de la Administración competente a tales efectos, podrá autorizar directamente las obras que desarrollen estas Normas, y que no estén comprendidas en los supuestos contemplados en la mencionada legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. Dichas autorizaciones o licencias, deberán ser comunicadas a la Administración competente en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento, de acuerdo con la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria para que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea factible la ponderación de su contenido.

4. En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación de las presentes Normas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio de la Administración competente o Ayuntamiento, sea posible la ponderación de lo que se propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrativos, tanto del estado actual como futuro, deberán estar acotados.

5. Los proyectos deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y deberá de ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

### **Sección 2. Licencias de parcelación**

#### **Artículo 1.17. Parcelación urbanística.**

1. Se entiende por parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por el planeamiento.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en el suelo clasificado como no urbanizable.

3. Igualmente no podrá realizarse ninguna parcelación urbanística en el caso de suelo clasificado como apto para urbanizar, donde será necesaria la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, así como del proyecto de compensación o parcelación pertinente, previamente a cualquier actuación de esta índole.

4. Igualmente las parcelaciones urbanísticas vendrán limitadas por lo señalado al respecto en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico que les sea de aplicación.

#### **Artículo 1.18. Proyectos de parcelación.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento le asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos del estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

#### **Artículo 1.19. Licencia de parcelación.**

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo correspondiente si lo hubiera.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado por ellos.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de los terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

### **Sección 3. Licencias de obras**

#### **Artículo 1.20. Clases.**

La licencia urbanística de obras puede ser:

a) De urbanización.

b) De edificación, que comprenden, a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el Título Cuarto de estas Normas.

#### **Artículo 1.21. Licencias de obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas en los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaran pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### **Artículo 1.22. Licencias de obras de edificación.**

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumpla las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, y acceso rodado, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establece en los siguientes artículos en función de los distintos tipos de obras de edificación que se definen en el Título Cuarto de estas Normas, y además la que se establece en los correspondientes Pliegos Técnicos que regulan su redacción por parte de los Organos Colegiales correspondientes y por los, en su caso, aprobados por el Ayuntamiento.

**Artículo 1.23. Documentación específica de los proyectos de obras tendentes a la buena conservación de los edificios y de reforma.**

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras definidas conforme a lo determinado en el Título Cuarto del presente documento los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a) Descripción de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer el mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con

planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a portar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma.

Las obras de reforma deberán contener la siguiente documentación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reforma sobre los mismos.

d) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de reforma de ésta.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**Artículo 1.24. Documentación específica de los proyectos de demolición.**

Podrán suponer la total o parcial desaparición de lo edificado. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la citada demolición. En todo caso deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

**Artículo 1.25. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.**

La documentación exigida para este tipo de obras será:

1. Obra de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparativo de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyecto.

4. Obras de nueva planta.

En el caso de obras de nueva planta, se exigirá, tanto en suelo urbano como en el apto para urbanizar, cuando la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

**Artículo 1.26. Transmisión y modificación de licencias de obras.**

1. La transmisión de licencias de obras deberá de comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá de acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de ambos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Sección 4. Licencia para otras actuaciones urbanísticas**

##### **Artículo 1.27. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.**

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afección del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

##### A) Obras civiles singulares:

Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

##### B) Actuaciones estables:

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y las aperturas de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de escombros o residuos.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y los combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de material y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en los proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallado de solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Aperturas de zanjas y calas.

d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

##### **Artículo 1.28. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

##### **Artículo 1.29. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.**

La realización de los actos vinculados a otras actuaciones urbanísticas, conforme a lo definido en la presente sección, en

cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que les sean de aplicación.

#### **Sección 5. Licencia de ocupación o funcionamiento**

##### **Artículo 1.30. Licencia de ocupación o funcionamiento.**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y las de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencia de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado final de obras cuando la naturaleza de la intervención hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias y permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. En los supuestos contemplados en los apartados 3a), 3b) y 3c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de energía eléctrica, agua y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación preceptiva, constituye infracción urbanística grave, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### **Sección 6. Eficacia de las licencias**

##### **Artículo 1.31. Caducidad de las licencias.**

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias, si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán de solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

##### **Artículo 1.32. Pérdida de la eficacia de las licencias.**

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas

#### **CAPÍTULO 5**

##### **El deber de conservación**

##### **Artículo 1.33. Obligaciones de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público conforme a lo señalado en la vigente legislación urbanística de aplicación. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

##### **Artículo 1.34. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

1. A los efectos previstos en el apartado anterior se entenderá como condiciones mínimas:



## a) En urbanización:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de aceras, calzadas, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización.

## b) En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La cimentación y estructura deberá de conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida que pueda ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3. Condiciones de ornato. La fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalaciones. Serán de aplicación las condiciones señaladas en los apartados a) y b) del presente Artículo.

**Artículo 1.35. Órdenes de ejecución por motivos turísticos y culturales.**

1. El Ayuntamiento y/o las administraciones competentes, conforme a lo regulado en las vigentes legislaciones de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los supuestos contemplados en las mismas por motivos turísticos y/o culturales.

2. El coste de dichas obras, así como las medidas de fomento, cooperación y/o financiación de las mismas, estarán sujetas a lo contemplado al respecto en las mencionadas legislaciones de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico.

**IV.2. TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.****CAPÍTULO 1****Disposiciones generales****Artículo 2.1. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución de las Normas Subsidiarias, corresponden al Ayuntamiento de Zuheros y Administraciones competentes, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones, a los organismos de la Administración Central, Autónoma y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las NN.SS. persiguen.

**Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.**

Para la realización de las Normas Subsidiarias, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrucciones de ejecución.

**CAPÍTULO 2****Instrumentos de ordenación****Artículo 2.3. Definición y clases.**

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del planeamiento jerárquicamente superior.

2. El desarrollo y complemento de las NN.SS. se realizará en especial mediante las siguientes figuras o instrumentos de planeamiento:

a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para suelos aptos para la urbanización.

b) Planes Especiales, que podrán ser de protección, de reforma interior, de sistemas y de infraestructura y servicios.

c) Estudios de Detalle, como complementos de las NN.SS. para el suelo urbano.

d) Otros instrumentos de ordenación, contemplados en la vigente legislación urbanística de aplicación, tales como proyectos de urbanización y catálogos complementarios del planeamiento.

3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamiento a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

**Artículo 2.4. Contenido de los instrumentos de ordenación.**

1. Los instrumentos de ordenación se ajustarán en su desarrollo a la ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, o, en su caso, a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes de las presentes NN.SS.

2. Los instrumentos de ordenación deberán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan para los mismos en la vigente legislación urbanística de aplicación.

**CAPÍTULO 3****Instrumentos de gestión****Artículo 2.5. Delimitación de unidades de ejecución.**

La delimitación de unidades de ejecución no incluidas en las presentes NN.SS., o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 2.6. Sistemas de gestión. Definiciones y Clases.**

Se denominan sistemas de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión integrada.
- b) De gestión simple.

**Artículo 2.7. Instrumentos de gestión integrada.**

1. Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de algunos de los sistemas de actuación definidos en la vigente legislación urbanística.

2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos en la vigente legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

3. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

4. Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas, el Ayuntamiento, en el marco de la legislación autonómica, podrá autorizar sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución a los propietarios de las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

5. Los deberes y cargas de la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma en la que la legislación urbanística establezca.

6. El objeto, documentación mínima, y procedimiento de cada uno de los sistemas de actuación integrada señalados, se ajustarán a las determinaciones establecidas al efecto en la vigente legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 2.8. Instrumentos de Gestión Simple.**

1. Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, siendo su finalidad el

reparto de cargas y beneficios, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no incluir las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, ni tener por finalidad la ejecución de los mismos.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en la vigente legislación urbanística.

b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación de la unidad de ejecución.

2. El objeto y procedimiento de las figuras de gestión simple atenderán en su objeto, documentación mínima y procedimiento, a lo establecido al efecto en la vigente legislación urbanística de aplicación.

#### CAPÍTULO 4

##### Instrumentos de ejecución

###### Artículo 2.9. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen dentro de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización, serán las establecidas en Título Primero de estas Normas.

###### Artículo 2.10. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Planeamiento.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de aguas.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos.
- m) Señalización y marcas.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarios que no tienen como objeto el desarrollo integral de las determinaciones del Planeamiento.

4. Los proyectos de urbanización resolverán el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con las generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

###### Artículo 2.11. Contenido y aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos, cuando menos, por los documentos señalados para los mismos en la vigente legislación urbanística.

2. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística de aplicación.

3. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá constituir el promotor una garantía, a fijar por la administración municipal, sobre el coste de las obras, según presupuesto del proyecto, si la misma no hubiese sido constituida con anterioridad.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

#### IV.3. TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

##### CAPÍTULO 1

##### Aplicación, Clases y tipos de usos

###### Artículo 3.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las presentes Normas Subsidiarias.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Undécimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

###### Artículo 3.2. Uso global.

1. Por su distinto grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que las NN.SS. asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por la propias NN.SS. o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante.

###### Artículo 3.3. Usos pormenorizados.

1. Uso pormenorizado es aquel que las NN.SS. o los instrumentos de planeamiento asignan a un área o sector de suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado o característico: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.

b) Permitido: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos, en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

###### Artículo 3.4. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las NN.SS. o los instrumentos que las desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona en que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

###### Artículo 3.5. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en las presentes NN.SS. y en los instrumentos que lo desarrollan son los siguientes:

##### USOS GLOBALES USOS PORMENORIZADOS

###### 1. Residencial:

1.1. Vivienda unifamiliar.

###### 2. Industrial:

2.1. Almacén.

2.2. Talleres artesanales y pequeña industria.

2.3. Industria.

###### 3. Centros y servicios terciarios:

3.1. Hospedaje y comercio.

3.2. Espectáculos.

3.3. Oficinas.

3.4. Garajes y aparcamientos.

###### 4. Dotacional y servicios públicos:

4.1. Docente.

- 4.2. Deportivo.
- 4.3. SIPS (Servicios de Interés Pco. y Social):
  - 4.3.1. Sanitario.
  - 4.3.2. Asistencial.
  - 4.3.3. Cultural.
  - 4.3.4. Administrativo público.
  - 4.3.5. Mercados y centros comercio básico
  - 4.3.6. Servicios urbanos.
  - 4.3.7. Religioso.
  - 4.3.8. Recreativo-turístico.
- 4.4. Cementerio.

#### 5. Espacios libres:

- 5.1. Espacios libres.

#### 6. Transportes e infraestructura básica:

- 6.1. Viario.
- 6.2. Ferroviario.
- 6.3. Infraestructuras urbanas básicas.

#### 7. Agropecuario.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

### CAPÍTULO 2

#### Condiciones comunes a todos los usos

##### Artículo 3.6. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se determine.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán de cumplirse, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los edificios y sus usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que modifiquen los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

##### Artículo 3.7. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrá establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado en el edificio sobre rasante.
- c) Los garajes o aparcamientos en la medida que se establezca en estas Normas.

##### Artículo 3.8. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

##### Artículo 3.9. Actividades toleradas.

Solamente podrá instalarse en el suelo urbano las actividades que por su propia naturaleza o por la aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaran inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación, debiéndose cumplir además las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO 3

#### Uso residencial

##### Artículo 3.10. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Se entiende por el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar a aquel uso residencial destinado a vivienda que puede encuadrarse dentro de alguno de los tres grupos que a continuación se expresan:

- a) A la vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.
- b) A la agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

c) A la agrupada verticalmente a otro uso distinto del residencial, dentro de un mismo edificio manteniendo cada uso su acceso independiente.

##### Artículo 3.11. Aplicaciones.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en las obras de nueva edificación y de reforma.

##### Artículo 3.12. Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y contarán con al menos dos (2) de sus piezas habitables recayendo sobre calle o espacio libre público, o bien una sola pieza habitable con 18 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima recayendo a calle o espacio libre público.

##### Artículo 3.13. Vivienda interior.

No se autorizan las viviendas interiores, entendidas como aquellas que no cumplan la condición de vivienda exterior expresada en el artículo anterior.

##### Artículo 3.14. Programa de viviendas.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de estancia-comedor-cocina, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, junto con cuarto de baño y/o aseo.

2. Las diferentes piezas de las viviendas cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliera, siempre y cuando éstas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de protección.

##### Artículo 3.15. Altura de los techos.

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil.

Quedan exceptuados del cumplimiento de este valor límite los edificios catalogados, cuando las determinaciones que les afectan obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

### CAPÍTULO 4

#### Uso industrial

##### Artículo 3.16. Definición y usos pormenorizados.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado:

a) Almacenaje:

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

b) Talleres artesanales y pequeñas industrias:

Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

c) Producción industrial:

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

##### Artículo 3.17. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación y en las obras de reforma.

2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra emisión de agentes contaminantes, serán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

**Artículo 3.18. Condiciones del uso de almacenaje.**

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado de almacenaje, en general deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- c) Cumplir, en su caso, las normativas específicas de aplicación para el uso o actividad a implantar.

**Artículo 3.19. Condiciones de uso de talleres artesanales y pequeñas industrias.**

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado de talleres artesanales y pequeñas industrias, en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- c) Cumplir, en su caso, las normativas específicas de aplicación para el uso o actividad a implantar.

**Artículo 3.20. Condiciones de uso industrial.**

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado de industrial, en general deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo. Se cumplirá lo establecido en las condiciones particulares de la zona.
- c) Cumplir, en su caso, las normativas específicas de aplicación para el uso o actividad a implantar.

**CAPÍTULO 5****Uso centros y servicios terciarios****Artículo 3.21. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio, administración, gestión, actividades intermedias, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hospedaje y comercio. El primero es aquel destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas; el segundo está destinado a suministrar mercancías al público mediante venta o a prestar servicios a los particulares.
- b) Espectáculos: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como discotecas, salas de fiestas, etc.
- c) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero u otros. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, sedes de participación política, o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.
- d) Garajes y aparcamientos: Son los espacios destinados a la guarda y/o estacionamiento de vehículos.

**Artículo 3.22. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación y en las obras de reforma.

2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos terciarios, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación como para las de reforma.

**Artículo 3.23. Condiciones generales de uso.**

Las actividades incluidas en dicho uso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- c) Cumplirán, en su caso, toda normativa específica de obligado cumplimiento para dichos usos.

**Sección 1ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado de garajes****Artículo 3.24. Dotación de garajes.**

1. Todos los edificios y locales en los que se prevea, dentro de las presentes Normas Urbanísticas, y en razón de su uso y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de dichas plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

**Artículo 3.25. Emplazamiento y condiciones generales para el uso de garajes.**

1. Los garajes y aparcamientos podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) En planta baja o sótano del edificio, como uso compatible o permitido, siempre que así se establezcan en las condiciones particulares de zona.
- b) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- c) Bajo espacios libres de uso público, siempre que estén autorizados por las presentes NN.SS.

2.- El uso de garaje deberá además cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar dicho uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Cumplir, en su caso, toda la normativa específica de obligado cumplimiento para dicho uso.

**Artículo 3.26. Plaza de aparcamiento.**

1. La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será de doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

**Artículo 3.27. Acceso a los garajes y aparcamientos situados bajo rasante y/o en edificio exclusivo.**

1. Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá coincidente con la alineación exterior y tendrá una altura mínima de dos (2) metros.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

3. Sólo para el caso de garaje vinculado a vivienda unifamiliar, se admitirá una tolerancia en los valores de pendientes máximas para las rampas señaladas anteriormente, siempre que quede perfectamente asegurada en el correspondiente proyecto la funcionalidad de las mismas.

**Artículo 3.28. Altura libre de garajes.**

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo.

**CAPÍTULO 6****Uso dotacional y servicios públicos****Artículo 3.29. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c) Servicios de Interés Público y Social, que comprende a su vez, los siguientes usos:
  - Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica.
  - Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
  - Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la ética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.
  - Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los servicios públicos, y en general de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Religioso, que comprende la celebración de diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Recreativo-turístico, que integra servicios vinculados al ocio y al turismo, incluyendo los que suponen permanencia de personas, tales como camping, alojamientos rurales, hoteles de titularidad pública, etc.

d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

#### **Artículo 3.30. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica de las presentes NN.SS.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinan a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que encuentren.

#### **Artículo 3.31. Implantación de usos dotacionales.**

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que las NN.SS. especifiquen expresamente alguno de ellos.

#### **Artículo 3.32. Condiciones de los usos dotacionales.**

La edificación dotacional cumplirá las condiciones particulares de la zonificación predominante del entorno en que se localice.

Se podrá, no obstante, adaptar o modificar su volumetría mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que determine la posición y forma del edificio, sin que ello suponga en ningún caso modificación alguna sobre el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento de aplicación.

### **CAPÍTULO 7**

#### **Uso espacios libres**

#### **Artículo 3.33. Definición.**

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad

#### **Artículo 3.34. Condiciones del uso de espacios libres.**

1. Los espacios libres que se identifican en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante arbolado y mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.

### **CAPÍTULO 8**

#### **Uso transportes e infraestructuras urbanas básicas**

#### **Artículo 3.35. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso de transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: Es el que destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas). También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

c) Infraestructuras básicas urbanas, constituidos por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.

#### **Artículo 3.36. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a este fin y queden representados como tales en la documentación gráfica de estas NN.SS.

#### **Artículo 3.37. Condiciones del uso de viario.**

1. Las secciones mínimas y las características de los materiales serán los especificados en el Título Sexto de estas Normas.

2. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones de las presentes NN.SS..

#### **Artículo 3.38. Condiciones del uso pormenorizado ferroviario.**

1. Previamente a la actuación sobre cualquier terreno de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y que no afecten al entorno de dichas zonas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaran en los terrenos de uso ferroviario, se regirá por la normativa sectorial específica de aplicación en la materia.

#### **Artículo 3.39. Condiciones para el uso pormenorizado de infraestructuras urbanas básicas.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones de las NN.SS. llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### **Artículo 3.40. Condiciones específicas de las infraestructuras urbanas básicas.**

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

### **CAPÍTULO 9**

#### **Uso agropecuario**

#### **Artículo 3.41. Definición y requisitos.**

1. Tienen uso agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganado.

2. Este uso estará prohibido en suelo urbano y se regirá según lo establecido en el Título Undécimo de estas Normas.

### **IV.4. TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1**

#### **Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones generales de la edificación**

#### **Artículo 4.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. de Zuheros.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### **Artículo 4.2. Tipos de obras de edificación.**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

#### **A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:**

##### **A.1. Obras de conservación y mantenimiento.**

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampo-

co su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y saneamiento de conducciones.

#### A.2. Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

#### A.3. Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

#### A.4. Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

### B) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

### C) Obras de demolición.

Suponen la demolición de un inmueble que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

### D) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

#### D.1. Obras de reconstrucción.

Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

#### D.2. Obras de sustitución.

Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

#### D.3. Obras de ampliación.

Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondiera a la parcela por aplicación de la correspondiente Ordenanza de Zona.

#### D.4. Obras de nueva planta.

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

3. La documentación técnica exigible para cada una de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Primero de estas Normas.

### Artículo 4.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las Ordenanzas de Zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de parcela

#### Artículo 4.4. Definiciones.

Condiciones de parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones de uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un linderos en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de linderos frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en estas Normas, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### Artículo 4.5. Aplicación.

Las condiciones de parcela sólo se aplicarán a las obras de reforma y de nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 4.6. Segregaciones y agregaciones de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas existentes que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, que se señalan en la vigente legislación urbanística y en estas Normas Urbanísticas, y no existe posibilidad de reparación con las colindantes.

#### Artículo 4.7. Condiciones para poder edificar en una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las NN.SS. de Zuheros o los instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

- b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo de tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

- b.2. Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b.1.

c) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan las NN.SS. de Zuheros o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

## d) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las NN.SS. o los instrumentos que la desarrollen en relación con:

- d.1. Superficie: Que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

- d.2. Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase en su caso como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que sean aplicables debido al uso al que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

## CAPÍTULO 3

**Condiciones de situación y forma de los edificios****Sección 1ª. Definición y aplicaciones****Artículo 4.8. Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

**Artículo 4.9. Aplicación.**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección. Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

**Artículo 4.10. Línea de edificación.**

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

**Artículo 4.11. Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas de estas NN.SS., o de los instrumentos que desarrollen a éstas, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona.

2. Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la propia parcela. Está siempre relacionado con el lindero opuesto al frontal, o testero.

3. La línea máxima de edificación marcada, en su caso, en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas, representa la línea que en no puede rebasar en ningún caso la edificación. Está relacionada con el lindero frontal.

**Artículo 4.12. Fachada y medianera.**

1. Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianera o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Artículo 4.13. Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en los que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona y/o instrumentos de desarrollo de las presentes NN.SS.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

**Artículo 4.14. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

**Artículo 4.15. Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.**

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante es considerada como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

**Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación****Artículo 4.16. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, excluidos los cuerpos y/o elementos salientes.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

**Artículo 4.17. Superficie ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación excluidos los cuerpos salientes.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios, tanto de parcela como abiertos a fachada, no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

**Artículo 4.18. Superficie libre de parcela.**

1. La superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de edificabilidad.

2. Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

**Artículo 4.19. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso al que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los

paramentos terminados, y según lo establecido en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta -es decir con la exclusión de todos los espacios públicos- en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 4.20. Cómputo de la superficie edificada.**

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

a) No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, la de los soportales públicos, la de los pasajes de acceso a espacios libres públicos, la de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, la de los balcones, la de los aleros y cornisas, la de los elementos ornamentales en cubierta, y la situada bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

b) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores, y otros análogos, situados sobre rasante.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en uno (1) o en más de sus lados.

#### **Artículo 4.21. Consideración del coeficiente de edificabilidad.**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será este el valor a aplicar.

### **Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

#### **Artículo 4.22. Altura del edificio.**

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del volumen definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura máxima medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

4. En número de plantas la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes, o la letra «D» en el caso de desván.

#### **Artículo 4.23. Altura Máxima.**

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación, según queda definido en el punto 3 del artículo 4.22.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

#### **Artículo 4.24. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, cuyos arranques en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores, presentará pendiente inferior a un cuarenta y cinco por ciento (45%).

b) Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos téc-

nicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPT, y en su defecto el buen hacer constructivo. Se prohíbe disponer depósitos por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

#### **Artículo 4.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor a cien (100) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3. En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la cota de referencia y medición de altura para los volúmenes interiores que no presenten fachada a vial o espacio libre público, se registrará por lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de las alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de setenta y cinco (75) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

#### **Artículo 4.26. Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las NN.SS., consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cincuenta (50) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones de zona de las NN.SS.

c) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.



d) Planta Desván. Es la situada en la última planta del edificio, con cubierta inclinada y cuya altura en fachada desde la cara superior del forjado que le sirve de suelo a la cara superior del forjado de coronación sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **Artículo 4.27. Altura libre.**

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2. Sótanos. La altura libre mínima de los sótanos no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos.

3. Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Se fijan como alturas máximas libres: Para la planta baja, un valor de trescientos treinta (330) centímetros; para las plantas piso, un valor de trescientos (300) centímetros.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado y al Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos, cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

4. Planta desván. No se fija altura libre mínima.

#### **Artículo 4.28. Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a.1) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

a.2) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

b) Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

#### **Artículo 4.29. Dimensión de los patios de ventilación.**

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un quinto (H:5) de la altura máxima de sus paramentos, con un mínimo de doscientos (200) centímetros.

#### **Artículo 4.30. Dimensión de los patios de luces.**

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

3. En todo patio de luces, se permitirá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

#### **Artículo 4.31. Construcciones en los patios.**

En las zonas de uso residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen patios de parcela salvo en las condiciones que expresamente queden exceptuadas en su caso en las presentes Normas.

### **CAPÍTULO 4**

#### **Condiciones de calidad, higiene y seguridad en los edificios**

##### **Artículo 4.32. Definición.**

Son condiciones de calidad, higiene y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

##### **Artículo 4.33. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad, higiene y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación de la zona donde se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

3. Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos de las

mismas catalogados, que por la aplicación de las mismas puedan ver alterados sus valores protegidos.

#### **Sección 1. Condiciones de calidad**

##### **Artículo 4.34. Calidad de las construcciones.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de la Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### **Sección 2. Condiciones higiénicas**

##### **Artículo 4.35. Pieza habitable.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseo.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

c) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces.

3. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación.

##### **Artículo 4.36. Ventilación e iluminación.**

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una dimensión de, al menos, el equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

#### **Sección 3. Condiciones de seguridad**

##### **Artículo 4.37. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.**

Las presentes NN.SS, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Zuheros atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación.

##### **Artículo 4.38. Prevención de incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva de los edificios y personas.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

##### **Artículo 4.39. Prevención de las caídas.**

1. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

### **CAPÍTULO 5**

#### **Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios**

##### **Artículo 4.40. Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así

como los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 4.41. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

**Artículo 4.42. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de estas NN.SS. de Zuheros, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

**Artículo 4.43. Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

**Artículo 4.44. Otras energías.**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, combustibles sólidos, combustibles líquidos u otras energías, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

**Artículo 4.45. Telefonía.**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

**Artículo 4.46. Radio y televisión.**

En todas las edificaciones se instalará, cuando menos, antena para T.V. y radiodifusión en frecuencia modulada.

**Artículo 4.47. Evacuación de aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Artículo 4.48. Evacuación de humos.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y el que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

CAPÍTULO 6

Condiciones estéticas

**Artículo 4.49. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

**Artículo 4.50. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

**Artículo 4.51. Composición y materiales de fachada.**

1. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

2. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso de hueco de proporción acorde con el entorno.

4. Los paramentos verticales de las edificaciones que queden vistas desde los espacios públicos deberán construirse mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón visto, ladrillo visto y las fachadas total o parcialmente alicatadas, así como cualquier otro acabado exterior que no sea a la cal.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas estarán acabadas a la cal no permitiéndose la mampostería en ningún caso.

**Artículo 4.52. Zócalos.**

1. Todas las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura de cincuenta (50) a ciento cincuenta (150) centímetros, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2. Los zócalos tendrán un acabado mediante guarnecido de mortero pintado a la cal.

3. El vuelo del zócalo con respecto al plano de fachada, estará comprendido entre cinco (5) y diez (10) centímetros.

4. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos, terrazos, mamposterías...

**Artículo 4.53. Proporción y tipos de huecos.**

1. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

2. La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja y primera, admitiendo en la planta de desván huecos con formas más diversas.

3. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán ser acordes con lo especificado anteriormente, no permitiéndose huecos que no queden integrados en la composición general del edificio. Además, en el caso de los huecos destinados a instalaciones comerciales o establecimientos públicos quedan expresamente prohibidos los huecos de gran tamaño que impliquen la desaparición del muro portante de fachada (intervenciones tipo escaparate), no pudiendo en ningún caso su ancho superar los ciento cincuenta (150) centímetros.

4. Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

**Artículo 4.54. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.**

1. Quedan prohibidas las carpinterías exteriores de aluminio. En general se recomienda el empleo de madera, y en su defecto, las de acero pintadas en tonos oscuros.

2. Las persianas serán enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros, predominando los verdes y marrones. Quedan prohibidas las persianas enrollables de lamas cuyo funcionamiento se realiza mediante tambor y cinta.

3. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

**Artículo 4.55. Cerrajería**

1. Serán de acero o perfil tubular pintadas en color oscuro, predominando el negro.

2. Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas o una posición central.

3. La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:

- Enrasada con el plano de fachada.
- Volada una distancia menor a quince (15) centímetros con respecto al plano de fachada.
- Ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

**Artículo 4.56. Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en planta baja con las características de los tradicionales. Su vuelo será inferior a quince (15) centímetros y su tratamiento será mediante cierro de reja alineada a dicho vuelo. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en la planta primera y desván. El ancho del vuelo será en cualquier caso inferior a cuarenta (40) centímetros. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

4. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

**Artículo 4.57. Elementos salientes. Aleros y cornisas.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior en cualquier caso a cuarenta (40) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

4. El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinte (20) centímetros.

**Artículo 4.58. Portadas y escaparatés.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de portales o de cualquier otro elemento.

**Artículo 4.59. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2. Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

**Artículo 4.60. Cubiertas.**

1. En el caso de cubiertas inclinadas, se cumplirán las condiciones siguientes:

a) La pendiente máxima admisible será del cuarenta y cinco por ciento (45%) , salvo para cubiertas catalogadas, en donde la pendiente será la existente.

b) La cumbrera se elevará como máximo doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado, salvo que la cubierta esté catalogada, en cuyo caso deberá mantenerse la posición originaria de la cumbrera.

c) Se cubrirán mediante teja cerámica tipo árabe, de color crudo.

2. Las cubiertas de las diferentes zonas o cuerpos edificados que no se encuentran específicamente reguladas por las presentes Normas, serán preferentemente inclinadas de teja, atenderán a las características expresadas en el punto 1 del presente artículo, y se formalizarán conforme a los modelos habituales de Zuheros (como la prolongación de faldones inclinados para cubrir crujeas interiores).

En el caso de empleo de cubiertas planas transitables y/o no transitables, su acabado será mediante material cerámico y/o pétreo de color próximo al de la teja (tonos ocres), y en ningún caso, para las de tipo transitable, el ingreso a las mismas supondrá la aparición de castilletes o cualquier otro tipo de edificación por encima de la altura máxima permitida.

3. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

4. En general, no es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose resolver preferentemente mediante el vuelo de las piezas de canal -meones- con respecto al alero de remate del edificio.

5. En el caso de emplear canalón, será de cinc o acero para pintar en los tonos tradicionales de Zuheros (blanco, verde o marrón en tonos oscuros). Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones y se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros, medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público.

**Artículo 4.61. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 4.62. Protección de elementos naturales.**

1. Protección de la vegetación y arbolado.

El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

Igualmente deberá procederse a la protección del arbolado y/o elementos vegetales ubicados en espacios libres privados de parcelas cuando los mismos aparezcan como elementos protegidos en el correspondiente Catálogo del presente documento.

2. Protección de restos de rocas.

Se recomienda el mantenimiento y protección de los restos de rocas existentes en el núcleo.

Cuando así se establezca en el presente documento, se deberá mantener las mismas características, superficie, posición y tratamiento que poseen los restos de rocas protegidos en relación con las edificaciones y entorno existentes.

**Artículo 4.63. Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida y situación de los elementos de instalaciones en los edificios.**

1. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento de las chimeneas tradicionales en la arquitectura de Zuheros.

2. Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

3. Las antenas de televisión, radio, o de cualquier telecomunicación deberán situarse en la edificación evitando impactos negativos sobre la imagen urbana de Zuheros, quedando expresamente prohibida su colocación en las fachadas de los edificios vinculadas a calles o espacios públicos.

4. Se prohíben los aparatos o unidades exteriores de climatización vistos por encima de la altura máxima permitida y/o ubicados en fachadas a vial o espacio público, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos, o en fachadas vinculadas a patios interiores.

**TÍTULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.****Sección 1ª. Disposiciones generales****Artículo 5.1. Aplicación.**

Las normas contenidas en este título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

**Artículo 5.2. Ejecución de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con las condiciones de estas normas y las prescripciones técnicas establecidas por el Ayuntamiento.

**Sección 2ª. La urbanización de los sistemas viarios****Artículo 5.3. Dimensión y características de las sendas públicas.**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (120) centímetros.

No obstante atendiendo a la especial configuración del casco consolidado, en los supuestos en los que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

2. Teniendo en cuenta la excesiva pendiente que poseen la mayoría de las sendas públicas del núcleo de Zuheros, el acceso a las edificaciones podrá realizarse mediante bancadas o paratas, cuyo ancho será igual o mayor a ochenta (80) centímetros.

3. Las vías nuevas de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de la necesidad de dicha determinación.

4. Toda vía nueva que cuente con circulación rodada presentará un ancho total mínimo de seis (6) metros. En el caso de suelos aptos para urbanizar destinados a uso global industrial, el ancho total mínimo del viario será de doce (12) metros.

5. Será de aplicación la legislación sectorial vigente de aplicación relativa a la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

**Artículo 5.4. Condiciones de diseño del viario.**

1. Las carreteras de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de las NN.SS. es vinculante en lo referente a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen.

3. Para el dimensionado del resto de las vías se atenderá los siguientes criterios:

a) Aceras, los valores establecidos en el Artículo 5.3.

b) Calzadas:

b.1) En las vías el aparcamiento podrá ser: En línea, con una sección de ancho mínimo doscientos veinte (220) centímetros; en batería, con una sección de ancho mínimo quinientos (500) centímetros; y en espiga, con una sección de ancho mínimo cuatrocientos (400) centímetros.

b.2) Las bandas de circulación serán de ancho trescientos cincuenta (350) centímetros en viarios principales, y de trescientos (300) centímetros en el resto del viario medio, atendiendo a las condiciones de velocidad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

**Artículo 5.5. Pavimentación de sendas peatonales y vías públicas.**

1. La pavimentación de las sendas peatonales y aceras se realizará mediante el empleo de piedra natural, preferentemente utilizando cantos rodados de tamaño medio o fino.

2. Las calzadas dispondrán su pavimento teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Dicho pavimento será de piedra natural, preferentemente de cantos rodados de tamaño medio.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante resalte de bordillo de piedra caliza. Quedan exceptuadas de este criterio las calles que cuenten con circulación compartida.

4. La pavimentación de sendas peatonales y vías públicas atenderá en todo caso a lo dispuesto en la Sección Quinta del presente Capítulo, relativa a condiciones estéticas.

**Artículo 5.6. Calles de circulación compartida.**

1. En este tipo de calles se evitará la separación entre calzada y acera; por consiguiente no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. La pavimentación de este tipo de sendas se realizará mediante piedra natural, preferentemente mediante cantos rodados de tamaño medio o fino.

3. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

4. Se estará en todo caso a lo señalado en la Sección Quinta del presente Título, relativa a las condiciones estéticas de las obras de urbanización.

**Sección 3ª. Urbanización de los espacios libres****Artículo 5.7. Urbanización.**

1. La urbanización se acomodará a la configuración primitiva del terreno, debidamente integrada a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos, respetando y poniendo en alza aquellos valores de interés ambiental y paisajístico existentes.

2. Se recomienda que los terrenos destinados a espacios libres de uso y dominio público respondan a un tratamiento basado en adecuaciones naturalistas, incorporando e integrando los elementos naturales existentes, y empleando especies autóctonas propias de la zona, evitando el destino de grandes superficies a césped, dado el excesivo consumo de agua que implica dicho tratamiento y la ausencia de referencias al mismo en este sector de la provincia.

**Artículo 5.8. Servidumbres de infraestructuras.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto a efectos de tratamiento y diseños adecuados

**Sección 4. Las infraestructuras urbanas básicas****Artículo 5.9. Dimensionado de redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prevenir la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

**Artículo 5.10. Red de abastecimiento.**

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará un consumo interno mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o área servida se dispondrán redes y elementos accesorios que, incluso podrán salir fuera del sector, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

3. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento.

4. El diámetro mínimo será de cincuenta (50) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

5. El agua de abastecimiento, deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes y la legislación específica vigente de aplicación.

**Artículo 5.11. Red de saneamiento.**

1. El sistema será unitario, en donde la red general recogerá tanto las aguas fecales como las pluviales.

2. Los diámetros mínimos a emplear serán de treinta (30) centímetros en el exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada para tráfico rodado o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

4. La canalización de agua potable distará como mínimo cincuenta (50) centímetros de la red de saneamiento, medido entre

las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la de agua potable a un nivel superior.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en los suelos clasificados como urbanos y aptos para la urbanización.

6. En el caso de que las aguas residuales generadas no sean compatibles con las características de la red municipal de saneamiento, serán sometidas a depuración previa, cumpliéndose en todo caso con lo establecido en la legislación específica vigente de aplicación.

**Artículo 5.12. Disposiciones generales de otras conducciones.**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. En toda nueva urbanización, se dispondrán obligatoriamente canalizaciones subterráneas para el trazado de las conducciones correspondientes a cualquier tipo de servicio urbano.

**Sección 5. Condiciones estéticas**

**Artículo 5.13. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para garantizar el mantenimiento de aquellos aspectos ligados al tratamiento y a las características generales de los espacios públicos, que contribuyen favorablemente en la imagen urbana del núcleo, y a garantizar en aquellas zonas de nueva creación su integración y adecuación al entorno. Tales condiciones hacen referencia a las características de los materiales, mobiliario urbano, instalaciones y en general, a cualquier elemento que contribuya en este sentido en la imagen urbana.

**Artículo 5.14. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

**Artículo 5.15. Condiciones estéticas.**

1. La pavimentación de las sendas peatonales y aceras se realizará mediante el empleo de piedra natural, preferentemente mediante cantos rodados de tamaño medio o fino.

2. El pavimento de las calzadas será de piedra natural, preferentemente de chino de tamaño medio.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará mediante bordillo de piedra caliza, a excepción de las calles de circulación compartida.

4. Para el caso de las calles de circulación compartida, la pavimentación se realizará mediante piedra natural, preferentemente a través de cantos rodados de tamaño medio o fino.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas se realizarán mediante mampostería o fábricas de ladrillo enfoscadas, y en cualquier caso se acabarán mediante pintado a la cal.

6. Queda terminantemente prohibida la utilización del aplacado mediante lajas de piedra en cualquier elemento que participe en la definición de un espacio público.

7. El tratamiento de todos aquellos elementos que queden vistos desde el espacio público, tales como jardineras, poyetes, etc., será mediante acabado a la cal.

8. Será obligatoria la disposición en canalizaciones enterradas de los tendidos correspondientes a los diversos servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía...

Quedan prohibidos los tendidos aéreos.

9. Todos aquellos elementos ligados a los servicios urbanos mencionados en el anterior punto -contadores de suministro, cajas de registro, armarios...- deberán tener un tratamiento externo acorde con las composiciones y materiales de acabado tradicionales en la arquitectura de Zuheros.

10. Excepcionalmente podrá admitirse el empleo de otros materiales en el tratamiento de espacios públicos con carácter singular, siempre que respondan a una reflexión sobre los modos tradicionales y pongan en alza los valores de la escena urbana, siendo preceptiva la aprobación del proyecto correspondiente por parte de la administración competente en el ámbito de actuación.

11. En el caso de los viarios del suelo apto para urbanizar con uso global industrial se permite el empleo de otros materiales en el acabado de calzadas y acerados, aunque en el planeamiento co-

rrespondiente de desarrollo habrá de quedar suficientemente justificadas las soluciones adoptadas, que deberán considerar la mejor integración posible de la intervención con el entorno próximo.

**IV.6. TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.**

**CAPÍTULO 1**

**Disposiciones generales**

**Artículo 6.1. La red de sistemas y sus clases.**

1. La red de sistemas del municipio de Zuheros, está constituida por el suelo, las edificaciones o instalaciones, públicas o privadas, que las presentes NN.SS., a través de su Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas o de sus instrumentos de desarrollo, califiquen para alguno de los usos globales de centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.

**Artículo 6.2. Condiciones de uso y edificación.**

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales, particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas que les sean de aplicación, así como las determinaciones correspondientes a la legislación general y/o sectorial que les sean de afección.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas recogidos en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas de las presentes NN.SS., se ajustarán a las condiciones de la calificación de la zona predominante en su entorno, si bien podrán modificar sus condiciones de posición y forma, atendiendo a su especificidad, mediante la realización de un Estudio de Detalle, que no supondrá en ningún caso aumento del aprovechamiento urbanístico asignado a dicha zona.

3. En el caso de edificaciones de usos docentes y/o sanitarias, se aplicarán las condiciones que se deriven del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.

**CAPÍTULO 2**

**Sistemas locales y sistemas generales**

**Sección 1. Disposiciones comunes**

**Artículo 6.3. Definiciones.**

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece este documento de NN.SS., conforme al modelo de ordenación que se adopta por este documento para el municipio de Zuheros.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales, cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva complementan la estructura general y orgánica.

**Artículo 6.4. Titularidad y régimen urbanístico.**

1. Los sistemas pueden ser de titularidad y gestión pública o privada.

2. Los terrenos destinados a los sistemas estarán afectados al uso o servicio que determinan las presentes NN.SS. de Zuheros.

**Sección 2. Sistemas locales**

**Artículo 6.5. Elementos de los sistemas locales.**

1. Los sistemas locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas, servicios de interés público y social, y los espacios públicos o zonas verdes, que no formen parte de los sistemas generales.

2. La ejecución de las zonas verdes consideradas como sistemas locales corresponderá a los propietarios de las unidades de gestión en que éstas se hayan incluidas.

**Artículo 6.6. Obtención de suelo para sistemas locales.**

La cesión de los terrenos correspondientes a sistemas locales será obligatoria y se formalizará mediante los sistemas de gestión previstos por las NN.SS. de Zuheros y en aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación.

**Sección 3. Sistemas Generales**

**Artículo 6.7. Los sistemas generales.**

1. Los sistemas generales son:

- a) El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y los centros de transporte.
- b) El de espacios libres de ámbito general.
- c) El de dotaciones y servicios públicos de ámbito general.
- d) El sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes generales de abastecimiento, saneamiento, depuración de aguas, tendido eléctrico y telecomunicaciones.

2. La ejecución de los sistemas generales corresponde a la administración actuante.

**Artículo 6.8. Procedimientos de obtención de sistemas generales.**

La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se realizará por expropiación o mediante los sistemas de gestión previstos por las NN.SS. de Zuheros y conforme a lo señalado en la vigente legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 6.9. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución.**

1. Las actuaciones previstas en suelo urbano destinadas a la obtención de terrenos calificados como sistemas no incluidos en unidades de ejecución, y cuya ejecución se realizará mediante expropiación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación, son las siguientes:

- **AE-1.** Prolongación de calle Tras las Casas.

Obtención y ejecución del sistema viario público correspondiente a la prolongación de la calle Tras las Casas y su conexión con el vial previsto en el Plan Parcial PP-1. Actualmente el terreno es de propiedad privada, habiéndose calificado en las presentes NN.SS. como sistema viario.

2. En el caso de las actuaciones que se prevén en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos calificados como sistemas, su ejecución se realizará mediante expropiación de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística de aplicación.

- **AE-2.** Parque Periurbano de Zuheros.

Obtención y ejecución del sistema de espacios libre de dominio y uso público ubicado entre el Castillo-Palacio, el borde oeste y norte del núcleo urbano y la carretera de Doña Mencía a Luque. Los terrenos son de titularidad pública y privada en la actualidad, encontrándose clasificados como suelo no urbanizable con la categoría de suelo no urbanizable del sistema de espacios libres-Parque Periurbano.

**IV.7. TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

**CAPÍTULO 1**

**Disposiciones Generales**

**Artículo 7.1. Delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros.**

1. Se recoge en el Plano de Protección del Patrimonio de las presentes NN.SS. la delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros.

2. La convalidación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como instrumento urbanístico de protección referido al Conjunto Histórico -expediente actualmente incoado-, requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, que podrá delegar en el Ayuntamiento la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado en los términos que establezca la vigente legislación, debiendo, no obstante, dar cuenta a la Administración competente, en cumplimiento de lo dispuesto en la citada legislación vigente, de las autorizaciones o licencias concedidas, en el plazo de 10 días desde su otorgamiento.

3. La aplicación de estas Normas se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

**Artículo 7.2. Aplicación de las Normas de protección.**

1. Las normas contenidas en este Título se aplicarán a las parcelas, edificios, espacios urbanos, lugares y sitios y componentes naturales que los acompañan, que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Protección del Patrimonio y/o recogidos en el correspondiente Catálogo.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, del Patrimonio Arqueológico, de los Espacios Urbanos, y de Lugares y Sitios.

**CAPÍTULO 2**

**Protección del Patrimonio Edificado**

**Sección 1. Disposiciones Generales**

**Artículo 7.3. Aplicación de las Normas de protección.**

Las normas contenidas en este Título se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Protección del Patrimonio y recogidos en el correspondiente Catálogo del Patrimonio Edificado.

**Artículo 7.4. Niveles de protección.**

1. Las presentes NN.SS., en su documentación, determinan el nivel de protección de cada inmueble catalogado, estableciendo los siguientes niveles de protección:

A: Protección Monumental.

B: Protección Integral.

C: Protección Estructural.

2. Cada nivel de protección se establece en función de los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, y que se encuentran recogidas en la correspondiente ficha de catálogo. Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección se requerirá un levantamiento exhaustivo de los mismos, que recoja los elementos de interés expresados en la correspondiente ficha de catálogo así como todos aquellos otros que puedan aparecer.

3. En general, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo así como la modificación del nivel de protección asignado por la presentes Normas requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse a través de una modificación de carácter puntual. En su documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la misma.

**Artículo 7.5. Condiciones particulares de parcelación.**

No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y en el Plano de Protección del Patrimonio.

Además, deberán cumplir lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

**Artículo 7.6. Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona donde se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones y/o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y elementos objeto de catálogo, que las hacen acreedoras de dicha protección.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes normas generales de uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se les rehabilite o ponga en servicio.

**Artículo 7.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos catalogados.**

1. Los bienes inmuebles protegidos catalogados no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.) sólo podrá concederse conforme a los términos que se establece en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de afección.

2. La declaración de ruina de un inmueble protegido catalogado, conllevará la ejecución a cargo del propietario del bien de todas las actuaciones y medidas que sean necesarias para impedir la desaparición del inmueble y de sus elementos de valor y que, en todo caso, aseguren evitar daños a las personas. La demolición de los elementos afectados por la ruina sólo será factible en el caso de imposibilidad técnica manifiesta de recuperación de los mismos, y previa autorización expresa de la administración competente.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos catalogados, no darán lugar a actos de demolición, salvo imposibilidad técnica manifiesta de recuperación o mantenimiento de los elementos afectados, y requerirán en todo caso la autorización de la administración competente, debiéndose prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

**Artículo 7.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

1. Los elementos protegidos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones de las pre-

sentes NN.SS., no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación los rótulos, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que altere el carácter de los elementos unitarios, y que perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos.

Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de estas NN.SS.

3. En los casos anteriores, y en los elementos y/o edificios discordantes que se señalan en las correspondientes fichas de Catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes Normas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios conforme al artículo siguiente de estas Normas.

#### **Artículo 7.9. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado.**

1. Los elementos protegidos catalogados por las presentes NN.SS. deberán ser conservados por sus propietarios en los términos que establecen las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Toda actuación de los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos protegidos catalogados, deberá responder a lo establecido en cuanto a condiciones de uso y/o ubicación en la legislación de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos protegidos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

4. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el C.G.P.H.A. se regirá por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

5. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser inmediata la aplicación de los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia, y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de los Organismos procedentes, cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones al respecto de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

### **Sección 2. Niveles de protección**

#### **1. Protección Monumental.**

##### **Artículo 7.10. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El Nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental en el correspondiente Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- El Castillo-Palacio, declarado B.I.C.
- Iglesia de los Remedios en la Plaza de la Paz.

##### **Artículo 7.11. Condiciones particulares de edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas. Deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

#### **2. Protección Integral.**

##### **Artículo 7.12. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El Nivel de Protección Integral es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de protección Integral en el correspondiente Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- Calle Pozo N1 2.

##### **Artículo 7.13. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen la unidad original.

3. Los elementos y construcciones catalogadas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

#### **3. Protección Estructural.**

##### **Artículo 7.14. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El Nivel de Protección Estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en el Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes edificios:

- Calle Barrera Nº 4.
- Calle Barrera Nº 17.
- Calle Barrera Nº 23.
- Calle Barrera Nº 29.
- Calle Barrera Nº 38.
- Calle Barrera Nº 39.
- Calle Barrera Nº 40.
- Calle Barrera Nº 44.
- Calle Barrera Nº 47.
- Calle Barrera Nº 49.
- Calle Barrera Nº 57.
- Calle Cerrillo Nº 2, y Barrera Nº 1.
- Calle Cerrillo Nº 3.
- Calle Cerrillo Nº 5.
- Calle Cerrillo Nº 10.
- Calle Cerrillo Nº 16.
- Calle Cerrillo Nº 17.
- Calle Cerrillo Nº 19.
- Calle Cerrillo Nº 20.
- Calle Cerrillo Nº 28.
- Calle Cerrillo Nº 33.
- Calle Cerrillo Nº 34.
- Calle Cerrillo Nº 39.
- Calle Cerrillo Nº 43.
- Calle Cruces Nº 1.
- Calle Cruces Nº 3.
- Calle Cruces Nº 5.
- Calle Cruces Nº 7.
- Calle Horno Nº 3.
- Calle Horno Nº 9.
- Calle Horno Nº 11.

-Calle Horno Nº 14.  
 -Calle Horno Nº 16.  
 -Calle Horno Nº 24.  
 -Calle Horno Nº 26.  
 -Calle Horno Nº 30.  
 -Calle Horno Nº 32.  
 -Calle Horno Nº 48.  
 -Calle Horno Nº 50.  
 -Calle Horno Nº 54.  
 -Calle Horno Nº 58.  
 -Calle Horno Nº 66.  
 -Calle Horno Nº 76.  
 -Calle Horno Nº 78.  
 -Calle Horno Nº 80.  
 -Calle Hoya Nº 2.  
 -Calle Hoya Nº 4.  
 -Calle Hoya Nº 5.  
 -Calle Hoya Nº 12.  
 -Calle Hoya Nº 24.  
 -Calle Hoya Nº 26.  
 -Calle Hoya Nº 28.  
 -Calle Hoya Nº 30.  
 -Calle Hoya Nº 31.  
 -Calle Hoya Nº 34.  
 -Calle Hoya Nº 35.  
 -Calle Hoya Nº 39.  
 -Calle Hoya Nº 44.  
 -Calle Hoya Nº 47.  
 -Calle Hoya Nº 48.  
 -Calle Hoya Nº 50.  
 -Calle Hoya Nº 52.  
 -Calle Hoya Nº 58.  
 -Calle Hoya Nº 60.  
 -Calle Llana Nº 7.  
 -Calle Llana Nº 9.  
 -Calle Llana Nº 14.  
 -Calle Llana Nº 18.  
 -Calle Llana Nº 20.  
 -Calle Llana Nº 30.  
 -Calle Llana Nº 33.  
 -Calle Llana Nº 36.  
 -Calle Llana Nº 38.  
 -Calle Llana Nº 39.  
 -Calle Llana Nº 42.  
 -Calle Llana Nº 48.  
 -Calle Llana Nº 49.  
 -Calle Llana Nº 50.  
 -Calle Llana Nº 53.  
 -Calle Llana Nº 54.  
 -Calle Llana Nº 56, y Mirador Nº 2.  
 -Calle Llana, Nº 57, y Tercias sin Nº  
 -Calle Mina Nº 2.  
 -Calle Mina Nº 8.  
 -Calle Mina Nº 16.  
 -Calle Mirador Nº6.  
 -Calle Mirador Nº11.  
 -Calle Mirador Nº31.  
 -Calle Mirador Nº35.  
 -Calle Mirador Nº37.  
 -Calle Mirador Nº43.  
 -Calle Nueva Nº 8.  
 -Calle Nueva Nº 16, y Horno Nº 7.  
 -Calle Nueva Nº 17.  
 -Calle Nueva Nº 18.  
 -Calle Nueva Nº 19.  
 -Calle Nueva Nº 20.  
 -Calle Nueva Nº 21.  
 -Calle Nueva Nº 23.  
 -Calle Nueva Nº 24.  
 -Calle Nueva Nº 26.  
 -Calle Parralejo Nº 1.  
 -Calle Parralejo Nº 3.  
 -Calle Parralejo Nº 6.  
 -Calle Parralejo Nº 8.  
 -Calle Parralejo Nº 11.

-Calle Pozo Nº 3.  
 -Calle Pozo Nº 4.  
 -Calle Pozo Nº 5.  
 -Calle Pozo Nº 8.  
 -Calle Pozo Nº 10.  
 -Calle Pozo Nº 12.  
 -Calle Pozo Nº 16.  
 -Calle Pozo Nº 19.  
 -Calle Pozo Nº 20.  
 -Calle Pozo Nº 29.  
 -Calle Pozo Nº 33.  
 -Calle Pozo Nº 37.  
 -Calle Santos Nº 1.  
 -Calle Santos Nº 9.  
 -Calle Santos Nº 10.  
 -Calle Santos Nº 21.  
 -Calle Santos Nº 26.  
 -Calle Santos Nº 40.  
 -Calle Santos Nº 42.  
 -Calle Santos Nº 50.  
 -Calle Santos Nº 58.  
 -Calle Tercias Nº 3.  
 -Calle Tercias Nº 12.  
 -Calle Tercias Nº 14.  
 -Calle Tercias Nº 16.

#### **Artículo 7.15. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma en la «área de protección estructural» definida para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo, de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas, mientras que en el resto de la parcela se permitirán obras de nueva planta siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo -área de protección volumétrica- y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación incluidos dentro del «área de protección estructural» ante la obligación de mantenerlos íntegramente.

#### **Sección 31. Condiciones de intervención**

#### **Artículo 7.16. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos.**

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural, o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., y sobre sus entornos, tanto se encuentren declarados, con expediente incoado o propuesto en las vigentes NN.SS., quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. En el correspondiente Plano de Protección del Patrimonio de las presentes NN.SS. se recoge la delimitación propuesta para los entornos de BIC, por lo que:

a) los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

b) en aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio histórico artístico de aplicación.

#### **Artículo 7.17. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimi-



das deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

#### **Artículo 7.18. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección integral.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

4. Cuando la obra alterase alguna de las características básicas del edificio, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

#### **Artículo 7.19. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con

lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la «área de protección estructural», definida en la correspondiente ficha de catálogo, sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento, y de reforma en la que no se afecten los elementos catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo que definen las principales características arquitectónicas del edificio.

4. En la «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, definida por la «área de protección estructural» y la propuesta situada en la «área de protección volumétrica», respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.

c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.

f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección estructural» y la propuesta definida en la «área de protección volumétrica».

g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

#### **Artículo 7.20. Intervención singular.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a parcelas catalogadas o no catalogadas. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o espacios urbanos a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

#### **Artículo 7.21. Intervenciones sobre elementos protegidos catalogados.**

1. A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, con los elementos unitarios protegidos catalogados que conforman el Conjunto Histórico y dentro del ámbito de actuación de estas Normas, las

intervenciones que sobre ellos puedan recaer se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

## 2. Estructura portante.

a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga o pórticos adintelados que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición de los elementos horizontales de forjado.

b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores ambientales, paisajísticos y estéticos de dichos elementos.

e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y espesor del elemento original.

## 3. Características exteriores de la edificación.

### a). Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando estos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

a.2. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por estas NN.SS.

### b). Elementos de cerrajería.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

### c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

### d). Carpintería.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando

proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

### e). Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

El acabado será a la cal sin ningún tipo de elemento alterador.

## 4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

b) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

## 5. Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otros en fachadas de la edificación.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

## 6. Medidas de seguridad.

a). Deberá darse cumplimiento a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

## Artículo 7.22. Áreas de rehabilitación integrada.

1. El ámbito de la Delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros se conceptúa como Área de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Dicha Área de Rehabilitación Integrada tiene por objeto el desarrollar los objetivos sociales, económicos y culturales de las presentes Normas y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios, espacios, y sitios y lugares.

3. El Ayuntamiento instará la declaración del citado ámbito como Área de Rehabilitación Integrada a los efectos de lo previsto en el R.D. 244/85, así como la declaración de Área de Actuación Preferente para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características del delimitado.

#### **Artículo 7.23. Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Zuheros.**

1. El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan al Conjunto Histórico de Zuheros, promoverá, en colaboración con las Administraciones competentes en dicha materia, la realización de un Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Zuheros, donde se contemplan, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.
  - La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
  - Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia del uso de talleres artesanos en las plantas bajas, y el uso de alojamiento en las superiores.
  - La rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas.
  - La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico que se concretan en el correspondiente Catálogo.
  - La mejora de los cuerpos traseros de la edificación, y en especial para aquéllos que sean visibles desde calles o espacios libres públicos.
  - Estudio de homogeneización de materiales y elementos constructivos para el tratamiento de fachadas.
  - La rehabilitación social de Zuheros con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
  - La revitalización económica y cultural de Zuheros, mediante el fomento de la implantación y rehabilitación de usos y actividades vitalizadoras, y en tal sentido aplicando las previsiones de la ordenanza de intervención singular.
2. Para la consecución de estos objetivos debería profundizarse en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para concluir las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

#### **Artículo 7.24. Medidas de fomento.**

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.
2. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.
3. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico y otras legislaciones, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.
4. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural y bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establecen en la vigente legislación en materia

de protección del patrimonio histórico artístico, en la forma que determine la Administración competente.

5. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de las presentes NN.SS. establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio edificado.

### **CAPÍTULO 3**

#### **Protección del Patrimonio Arqueológico**

##### **Artículo 7.25. Bienes objeto de protección.**

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

##### **Artículo 7.26. Patrimonio arqueológico.**

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados dentro del ámbito de las presentes Normas, son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establece la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.
2. Las investigaciones de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, podrán ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece la vigente legislación en materia de patrimonio histórico artístico.
3. En lo relativo al descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este artículo se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

##### **Artículo 7.27. Bienes del patrimonio arqueológico.**

1. Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito de estas Normas los que se relacionan en el Catálogo de las presentes NN.SS., y los que en el desarrollo de las mismas alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.
2. En el caso de hallazgos casuales de interés arqueológico en cualquier clase de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección arqueológica, que establece, entre otras circunstancias, la obligación de los propietarios y/o promotores de costear a su cargo las intervenciones arqueológicas de urgencia que fueran precisas realizar.
3. A través del desarrollo del denominado Plan Especial de la Villa de Zuheros (PE-1), contemplado en las presentes NN.SS de Zuheros, se establecerán las pertinentes cautelas arqueológicas a contemplar en dicho ámbito, relacionado con el núcleo fundacional de Zuheros.

Hasta que dicho planeamiento de desarrollo no cuente con aprobación definitiva, y posea vigencia y eficacia, la competencia en su ámbito corresponderá a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que velará, entre otras circunstancias, por la adecuada protección del patrimonio arqueológico.

4. Según los datos facilitados por la Consejería de Cultura de la Junta Andalucía, existen los siguientes yacimientos de interés científico situados en el término municipal de Zuheros, que son los siguientes:

- Cueva de los Murciélagos.
- Recinto fortificado de la Fuente del Carmen. (\*)
- Castillo de Allende. (\*)
- Camino de Zuheros a Carretera de Doña Mencía. (\*)
- Camino de las Laderas. (\*)
- Camino de Zuheros a la Fuente de la Mora. (\*)
- Camino de Zuheros al Cerro de la Chiva. (\*)
- Majuelo Negro. (\*)
- Cueva de las Laderas.
- Abrigo del Bailón II.
- Covacha o abrigo de la Nava.
- Casería de Guerra o Minerva.
- Poblado del Cerro Pavón.

- La Tejera.
- La Oreja de la Mula.
- Casa de Muza.

(\*) Cuenta con perímetro de protección definido por la Conserjería de Cultura.

#### **Artículo 7.28. Medidas de protección.**

1. En los suelos en los que existen yacimientos de interés se establece un área de protección en la que la edificación y urbanización se regulará según lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la zona de protección arqueológica.

3. La protección de las zonas arqueológicas incorpora su mantenimiento y fomento y el de las características generales de su ambiente.

4. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

5. En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

#### **Artículo 7.29. Medidas de fomento.**

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de las presentes NN.SS. establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arqueológico.

### **CAPÍTULO 4**

#### **Protección de los Espacios Urbanos**

##### **Artículo 7.30. Bienes objeto de protección.**

De acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico, se consideran bienes de protección específica aquellos espacios urbanos representativos del carácter del Conjunto Histórico de Zuheros, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Espacios Urbanos.

##### **Artículo 7.31. Espacios urbanos catalogados.**

1. Se caracterizan por un trazado de marcado carácter orgánico, con continuos ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología de carácter rural, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, imágenes de edificios de valor histórico, vistas panorámicas de interés de la campiña y del Cañón del río Bailón, pavimentado de calles a través de chino de grano medio, y predominio de elementos vegetales y restos de rocas.

2. Resultado del análisis realizado, los espacios urbanos objeto de protección son los siguientes:

- A.1 .- Entorno del Castillo- Palacio e Iglesia.
- A.2 .- Callejón del Mirador de la Villa.
- A.3 .- Adarve Tras el Ayuntamiento.
- A.4 .- Callejón del Mirador de Escominillas.
- A.5 .- Entorno C/ Tercias.
- A.6 .- Adarve A.6 en C/ Llana.
- A.7 .- Adarve A.7 en C/ Llana.
- A.8 .- Adarves A.8 en C/ Cerrillo.
- A.9 .- Adarve A.9 en C/ Llana.
- A.10.- Adarve A.10 en C/ Llana.
- A.11.- Acceso por c/ Barrera.
- A.12.- Calle Hoya.

3. La delimitación de los espacios urbanos catalogados engloba a las edificaciones que configuran y cualifican a dichos espacios urbanos. En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el catálogo del patrimonio edificado las condiciones de protección e intervención definidas en éste, garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos. En el resto de los edificios

incluidos dentro del ámbito de los espacios urbanos catalogados -no pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado y calificados como Casco Urbano vinculado a los Espacios Urbanos Catalogados- las condiciones de intervención se establecen en las ordenanzas correspondientes a su calificación y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

4. Los espacios urbanos A.1 y A.2 se encuentran incluidos dentro del PE-1, «Plan Especial de la Villa de Zuheros», por lo que cualquier alteración o intervención sobre dichos espacios estará supeditada a la aprobación definitiva de dicha figura de planeamiento, y hasta entonces a la autorización expresa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

##### **Artículo 7.32. Elementos protegidos catalogados.**

1. Los elementos protegidos catalogados de cada espacio urbano se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo de espacios urbanos y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

2. Los elementos protegidos catalogados recogidos en el catálogo de espacios urbanos están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público; tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, etc...

3. Los elementos protegidos catalogados recogidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se corresponden con todos aquellos aspectos que perteneciendo a los edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados y que no están incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios.

##### **Artículo 7.33. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza la volumetría existente, el valor de la parcelación existente y en general el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dichos espacios.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, y demás elementos que participen en la escena urbana, recogidos en las correspondientes fichas de catálogo y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

3. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos espacios.

4. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos protegidos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico.

6. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de estas NN.SS. y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas de catálogo y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del catálogo y Anejo del catálogo de espacios urbanos, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón de las presentes Normas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

**Artículo 7.34. Anejo del catálogo de espacios urbanos: Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados.**

1. Aparecen en este Anejo todos aquellos edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados, no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, que participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios. Estos edificios poseen escaso valor arquitectónico y por tanto no son inmuebles catalogados. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores espaciales que participan en la cualificación de los espacios urbanos catalogados a los que se vinculan.

2. Los edificios incluidos en este Anejo, son los siguientes:

- Calle Barrera Nº 8.
- Calle Barrera Nº 9.
- Calle Barrera Nº 10.
- Calle Barrera Nº 11.
- Calle Barrera Nº 12.
- Calle Barrera Nº 13.
- Calle Barrera Nº 15.
- Calle Barrera Nº 19.
- Calle Barrera Nº 21.
- Calle Barrera Nº 25.
- Calle Barrera Nº 26.
- Calle Barrera Nº 27.
- Calle Barrera Nº 28.
- Calle Barrera Nº 30.-Calle Barrera Nº 31.
- Calle Barrera Nº 32.
- Calle Barrera Nº 33.
- Calle Barrera Nº 34.
- Calle Barrera Nº 35.
- Calle Barrera Nº 35A.
- Calle Barrera Nº 36.
- Calle Barrera Nº 37.
- Calle Barrera Nº 41.
- Calle Barrera Nº 42.
- Calle Barrera Nº 45.
- Calle Barrera Nº 46.
- Calle Barrera Nº 51.
- Calle Barrera Nº 53.
- Calle Barrera Nº 55.
- Calle Barrera Nº 59.
- Calle Cerrillo Nº 13.
- Calle Cerrillo Nº 23.
- Calle Cerrillo Nº 25.
- Calle Cerrillo Nº 27.
- Calle Cerrillo Nº 29.
- Calle Cerrillo Nº 30.
- Calle Cerrillo Nº 31.
- Calle Cerrillo Nº 35.
- Calle Cerrillo Nº 37.
- Calle Cerrillo Nº 41.
- Calle Horno Nº 1.
- Calle Horno Nº 3.b.
- Calle Horno Nº 4.
- Calle Horno Nº 5.
- Calle Horno Nº 6.
- Calle Horno Nº 8.
- Calle Horno Nº 10.
- Calle Horno Nº 12.
- Calle Horno Nº 13.
- Calle Horno Nº 17.
- Calle Horno Nº 20.
- Calle Horno Nº 22.
- Calle Horno Nº 28.
- Calle Horno Nº 34.
- Calle Horno Nº 36.
- Calle Horno Nº 38.
- Calle Horno Nº 40.
- Calle Horno Nº 42.
- Calle Horno Nº 44.
- Calle Horno Nº 46.
- Calle Horno Nº 52.
- Calle Horno Nº 56.
- Calle Horno Nº 60.
- Calle Horno Nº 62.
- Calle Horno Nº 64.
- Calle Horno Nº 68.
- Calle Horno Nº 70.
- Calle Horno Nº 72.
- Calle Horno Nº 74.
- Calle Horno Nº 82.
- Calle Hoya Nº 1.
- Calle Hoya Nº 3.
- Calle Hoya Nº 6.
- Calle Hoya Nº 7.
- Calle Hoya Nº 8.
- Calle Hoya Nº 9.
- Calle Hoya Nº 10.
- Calle Hoya Nº 11.
- Calle Hoya Nº 13.
- Calle Hoya Nº 14.
- Calle Hoya Nº 15.
- Calle Hoya Nº 16.
- Calle Hoya Nº 17.
- Calle Hoya Nº 18.
- Calle Hoya Nº 19.
- Calle Hoya Nº 20.
- Calle Hoya Nº 21.
- Calle Hoya Nº 22.
- Calle Hoya Nº 23.
- Calle Hoya Nº 25.
- Calle Hoya Nº 27.
- Calle Hoya Nº 29.
- Calle Hoya Nº 32.
- Calle Hoya Nº 33.
- Calle Hoya Nº 36.
- Calle Hoya Nº 37.
- Calle Hoya Nº 38.
- Calle Hoya Nº 40.
- Calle Hoya Nº 41.
- Calle Hoya Nº 42.
- Calle Hoya Nº 43.
- Calle Hoya Nº 45.
- Calle Hoya Nº 46.
- Calle Hoya Nº 49.
- Calle Hoya Nº 51.
- Calle Hoya Nº 54.
- Calle Hoya Nº 55, y Mina Nº 18.
- Calle Hoya Nº 56.
- Calle Hoya Nº 62.
- Calle Hoya Nº 64.
- Calle Hoya Nº 66.
- Calle Hoya Nº 68.
- Calle Llana Nº 5.
- Calle Llana Nº 6.
- Calle Llana Nº 8.
- Calle Llana Nº 10.
- Calle Llana Nº 11.
- Calle Llana Nº 12.
- Calle Llana Nº 13.
- Calle Llana Nº 15.
- Calle Llana Nº 16.
- Calle Llana Nº 31.
- Calle Llana Nº 32.
- Calle Llana Nº 34.
- Calle Llana Nº 35.
- Calle Llana Nº 37, y Cerrillo Nº 21.
- Calle Llana Nº 40.
- Calle Llana Nº 41.
- Calle Llana Nº 43.
- Calle Llana Nº 59.
- Calle Mirador Nº1.
- Calle Nueva Nº 1, y Mirador Nº 2.
- Calle Nueva Nº 2.
- Calle Nueva Nº 4.
- Calle Nueva Nº 33, y Tercias Nº 9.
- Calle Nueva Nº 35.

- Calle Pozo Nº 32 y 34.
- Calle Tercias Nº 1.
- Calle Tercias Nº 2.
- Calle Tercias Nº 5.
- Calle Tercias Nº 6.
- Calle Tercias Nº 7.
- Calle Tercias Nº 8.
- Calle Tercias Nº 10.
- Calle Tercias Nº 18.
- Calle Tercias Nº 20.

**Artículo 7.35. Criterios de intervención sobre los edificios incluidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos: Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados.**

1. Los edificios recogidos en este Anejo, calificados como caso urbano vinculado a los espacios urbanos catalogados, podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona y en las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos.

2. En las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos para cada edificio se definen los criterios de intervención que debe cumplir cualquier obra que se realice en el mismo, mediante la definición de una "área de protección espacial" y el establecimiento de unos criterios de intervención que garanticen el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores espaciales del edificio que configuran y cualifican el espacio urbano catalogado al que se vincula.

3. En la "área de protección espacial", definida para cada edificio en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se permitirán obras de nueva planta, si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas para dicha área. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta situada en la "área de protección espacial", respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha del anejo del catálogo de espacios urbanos y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

4. Los elementos catalogados recogidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se corresponden con todos aquellos aspectos que perteneciendo a los edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios, y por tanto son elementos catalogados del espacio urbano al que la edificación se vincula.

5. Quedarán fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos. Deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir dichos elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón de estas Normas.

6. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- d) Estudio de integración y articulación de la edificación situada en la «área de protección espacial» en relación con la edificación propuesta localizada en el resto de la parcela.
- e) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud del proyecto de demolición en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

**Artículo 7.36. Intervención singular.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la

imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios pertenecientes al Anejo del catálogo de espacios urbanos. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o los espacios urbanos catalogados a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

**Artículo 7.37. Medidas de fomento.**

1. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio histórico artístico en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de las presentes NN.SS., establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos espacios urbanos.

**CAPÍTULO 5**

**Protección de Sitios y Lugares**

**Artículo 7.38. Bienes objeto de protección.**

1. De acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico se consideran bienes de protección específica a aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categorías que contemplan las presentes NN.SS. son las siguientes:

- 2.1. Paisajes y vistas.
- 2.2. Parajes naturales.
- 2.3. Otros elementos.

**Artículo 7.39. Paisajes y vistas.**

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde los enclaves en los que se sitúan los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito de estas NN.SS., que se encuentran recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, los paisajes y vistas objeto de protección son los vinculados a los enclaves siguientes:

- V.1- Sitio de la Cruz Blanca.
- V.2- Mirador de la Crta. de la Cueva de los Murciélagos I.
- V.3- Mirador de la Crta. de la Cueva de los Murciélagos II.
- V.4- Mirador de Escominillas.
- V.5- Mirador de la Villa.
- V.6- Mirador de la Plaza de la Paz.

**Artículo 7.40. Parajes naturales.**

1. Se consideran parajes naturales de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, los parajes objeto de protección son los siguientes:

- PN.1- Cañón del Río Bailón.
- PN.2- Polje de la Nava.
- PN.3- Cueva de los Murciélagos y alrededores.
- PN.4- Entorno puente del ferrocarril.

**Artículo 7.41. Otros elementos.**

1. Encontramos en el término municipal una serie de elementos tales como eras y fuentes secundarias salpicadas por todo el ámbito serrano, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante del territorio y posibilidad para albergar otros usos consideramos de interés. Junto a ellos cabe señalar elementos ligados a la arquitectura civil, ingeniería o tradición religiosa.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

- 0.1 - Puente del ferrocarril.
- 0.2 - Fuente de las Pilas.
- 0.3 - Fuente de la Rebola.
- 0.4 - Fuente Fuenfria.
- 0.5 - Fuente de la Zorra.
- 0.6 - Fuente de la Zarza.
- 0.7 - fuente del Carmen.
- 0.8 - Otras Fuentes.
- 0.9 - Todas las eras.
- 0.10- Todas las cruces.

#### **Artículo 7.42. Medidas de protección.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos sitios y lugares.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos sitios.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. El Ayuntamiento o Administración competente podrá exigir la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración en el ambiente.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos sitios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de estas NN.SS.

6. Cualquier tipo de intervención o actuación sobre aquellos sitios o lugares que se encuentren en el ámbito del Parque Natural de las Sierras Subbéticas se someterá a las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural, y en todo caso se orientará a su conservación y mantenimiento con las características formales y de uso actuales.

7. Cualquier alteración o intervención sobre los entornos de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., estará supeditada a la autorización expresa de la Administración competente.

8. Toda intervención en el ámbito de las presentes NN.SS. deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afectación de los valores de interés atribuidos a los paisajes y vistas, parajes naturales y otros elementos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y/o puesta en valor.

#### **Artículo 7.43. Medidas de fomento.**

1. Las actuaciones en bienes declarados B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establece en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos lugares y sitios.

### **IV.8. TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **Determinaciones generales**

#### **Artículo 8.1. Suelo urbano.**

Suelo urbano es el delimitado como tal en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

#### **Artículo 8.2. Contenido.**

1. En los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las NN.SS. prevén su desarrollo mediante instrumentos de planeamiento que responden a los objetivos especificados en las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en las presentes NN.SS. de Zuheros, sin

perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

2. En el resto del suelo urbano, las NN.SS. se contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas que lo estructuran, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones.

#### **Artículo 8.3. Condiciones generales previas a la edificación.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las NN.SS. de Zuheros y el planeamiento que en su caso las desarrollan, en especial las establecidas en el apartado anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente, en su caso, la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo, y el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c) Que esté totalmente ejecutada, en su caso, la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplido previamente, en su caso, los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente; en especial para aquellas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de carga, gravámenes y ocupantes de dicha unidad de ejecución.

2. En aquellas áreas que no integren o constituyan unidades de ejecución determinadas por estas NN.SS. de Zuheros, podrán ser expedidas licencias por el Ayuntamiento de acuerdo con los usos pormenorizados establecidos en las normas zonales, así como con las alineaciones aplicables a la parcela, y siempre que la ejecución de aquellas obras no hubiera de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole establecidos en las presentes NN.SS.

#### **Artículo 8.4. Edificación previa a la condición de solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de los terrenos incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los señalados en la vigente legislación urbanística de aplicación.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

#### **CAPÍTULO 2**

##### **Gestión de suelo urbano**

#### **Artículo 8.5. Carga de cesión gratuita de los propietarios de suelo urbano.**

El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano será el establecido en la vigente legislación urbanística de aplicación.

#### **Artículo 8.6. Delimitación y fijación del sistema de actuación en las unidades de ejecución.**

1. La delimitaciones de unidades de ejecución realizadas por estas NN.SS. de Zuheros, son las grafadas en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

2. Las delimitaciones de las unidades de ejecución, si no estuvieran grafadas, así como la modificación de las ya definidas cuando proceda, atenderán a lo estipulado para tales circunstancias en la vigente legislación urbanística de aplicación.

3. El sistema de gestión aplicable a cada unidad de ejecución será el fijado en la ficha correspondiente. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo señalado en la vigente legislación urbanística de aplicación.

#### **Artículo 8.7. Ejecución de las obras de urbanización.**

La ejecución de las obras de urbanización contenidas en las unidades de ejecución de las presentes NN.SS. atenderá a lo

dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación, y sus reglamentos de desarrollo, conforme a lo señalado para los diversos sistemas de gestión y ejecución del planeamiento en la citada legislación.

#### **IV.9. TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO.**

##### **CAPÍTULO 1**

##### **Disposiciones preliminares**

##### **Artículo 9.1. Condiciones particulares de zona.**

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las generales que se establecen en los Títulos Tercero, Cuarto y Séptimo, regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

##### **Artículo 9.2. Zonas.**

Las presentes NN.SS. de Zuheros en función de los objetivos que persiguen, distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Casco urbano consolidado.
- Casco urbano vinculado a los Espacios Urbanos Catalogados.
- Casco urbano correspondiente al Catálogo del Patrimonio Edificado.
- Ensanche residencial.

Las unidades de ejecución correspondientes a las áreas de expansión, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas.

##### **CAPÍTULO 2**

##### **Condiciones particulares de la zona casco urbano consolidado**

##### **Artículo 9.3. Delimitación de la zona.**

1. La zona casco urbano consolidado la componen sectores significados por su carácter histórico, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de sus valores y de su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse sus valores tipológicos y la relación arquitectura-espacio urbano que son propios del tejido que comprende esta zona.

2. Las condiciones particulares del presente capítulo se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como casco urbano consolidado en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

##### **Artículo 9.4. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada, como de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas. Ahora bien, sólo se permitirá la agregación de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

b) No perjudique al contenido, carácter y tratamiento del patrimonio edificado.

c) Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas tenga una superficie igual o menor a cincuenta (50) m<sup>2</sup>.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica -manzana- donde se encuentren ubicadas, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

##### **Artículo 9.5. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Alineación,

Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, excepto en los casos que en dicho plano aparezca recogida o grafiada una línea máxima de edificación o de fondo máximo edificable.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el plano correspondiente. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

##### **Artículo 9.6. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

2. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en parcelas de superficie igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de los usos y las generales de la edificación establecidas en el presente documento.

3. La ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

4. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

5. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en el correspondiente Plano de Calificación, Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

6. En aquellas parcelas en las que por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 1 de este Artículo, se permitirán realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

##### **Artículo 9.7. Ocupación bajo rasante.**

No se permitirá la construcción bajo la rasante.

##### **Artículo 9.8. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado para cada parcela en el Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.

En el caso de que la altura grafiada sea de dos plantas más desván (PB+1+D), dicha altura podrá extenderse hasta un fondo máximo de diez (10) metros, computado con los mismos criterios anteriormente expuestos.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros para el frente de parcela, en el que dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

En el caso de que la altura grafiada sea de dos plantas más desván (PB+1+D), dicha altura podrá extenderse, con el mismo criterio de medición anterior, hasta un fondo máximo de diez (10) metros.

3. Para el resto de la parcela, el número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1), que tendrá el carácter de máximo.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

- Para edificios de dos plantas mas desván (PB+1+D), se fija una altura máxima de setecientos ochenta (780) centímetros.

##### **Artículo 9.9. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.



**Artículo 9.10. Edificabilidad neta.**

1. La edificación de nueva planta o reforma, tendrá la siguiente edificabilidad en función de la superficie de parcela:

Superficie solar	Edificabilidad neta
Mayor de 50 m <sup>2</sup> s.	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
Igual o menor a 50 m <sup>2</sup> s.	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

2. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones mínimas de higiene establecidas en las presentes Normas.

**Artículo 9.11. Patios.**

Se permitirán únicamente los patios de parcela que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 9.12. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como en la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro de las presentes NN.SS. como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe a dos aguas. La cumbrera de la cubierta no superará en ningún caso los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

**Artículo 9.13. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y situaciones de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

**Artículo 9.14. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso determinado de la zona será el residencial en su categoría de VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2. Además de los expresamente grafiados en el plano de calificación, usos y sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Almacén.
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje y comercio.
- Espectáculos.
- Oficinas.
- Garajes y aparcamientos.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.

**CAPÍTULO 3****Condiciones particulares de la zona de casco urbano vinculado a los Espacios Urbanos Catalogados****Artículo 9.15. Delimitación de la zona.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación de los Espacios Urbanos Catalogados y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. A través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente que participan en la configuración y cualificación a su vez de la imagen urbana de dichos Espacios Urbanos Catalogados de Zuheros.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como casco urbano vinculado a los Espacios Urbanos Catalogados en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

**Artículo 9.16. Área de protección espacial.**

Se entenderá por "área de protección espacial" a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados@. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del "Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos". Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del espacio urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

**Artículo 9.17. Condiciones particulares de parcelación.**

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

2. Estas parcelas podrán ser no obstante objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados de los espacios urbanos a los que se vincula la edificación.

c) Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito la unidad morfológica -manzana y/o espacio urbano catalogado- donde se encuentren ubicadas las parcelas a agregar, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

**Artículo 9.18. Alineación a vial.**

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas del Anejo del Catálogo los Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados@.

**Artículo 9.19. Ocupación de parcela.**

1. En la "área de protección espacial" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la correspondiente ficha del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados@.

2. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

**Artículo 9.20. Ocupación bajo rasante.**

No se permitirá la construcción bajo la rasante.

**Artículo 9.21. Altura y número de plantas.**

1. En la «área de protección espacial» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en las correspondientes fichas del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Podrán ser las siguientes:

a. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b. Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

c. Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d. Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB).

e. Expresada con el código 1+D.

La altura propuesta será de una planta más desván (PB+D).

f. Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1).

g. Expresada con el código 2+D.

La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+1+D).

2. En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección espacial", el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), medido según los criterios expresados en las condiciones generales de la edificación.

3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para una planta más desván (PB+D), se fija una altura máxima de cuatrocientos ochenta (480) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

- Para dos plantas más desván (PB+1+D), se fija una altura de máxima de setecientos ochenta (780) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección espacial, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

#### **Artículo 9.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

#### **Artículo 9.23. Edificabilidad neta.**

1. La edificación resultante, tendrá una edificabilidad neta de uno con seis metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$ ). Este valor de edificabilidad tendrá carácter de máximo y estará siempre sometido a las condiciones de ocupación y altura establecidas para cada parcela.

2. Aquellas parcelas cuya superficie sea igual o menor de cincuenta (50) metros cuadrados, tendrán una edificabilidad neta de dos metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ t}$ ), siempre y cuando lo permitan las condiciones de ocupación y altura definidas en esa parcela y se cumplan las condiciones mínimas de higiene.

3. En el cómputo de la edificabilidad la edificación situada sobre la denominada "área de protección espacial" participará de igual modo y con los mismos criterios de medición que el resto de la edificación.

#### **Artículo 9.24. Patios.**

Se permitirán únicamente los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

#### **Artículo 9.25. Condiciones particulares de estética.**

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección espacial" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del AAnexo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificios vinculados a Espacios Urbanos Catalogados@.

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

2. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección espacial" podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

3. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

4. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

#### **Artículo 9.26. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a la relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

#### **Artículo 9.27. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso determinado de la zona será el residencial en su categoría de VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2. Además de los expresamente grafiados en el plano de calificación, usos y sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Almacén.
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje y comercio.
- Espectáculos.
- Oficinas.
- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.

### CAPÍTULO 4

#### **Condiciones particulares de la zona de casco urbano correspondiente al Catálogo del Patrimonio Edificado**

##### **Artículo 9.28. Delimitación de la zona.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con la zona denominada como casco urbano correspondiente al Catálogo del Patrimonio Edificado, en donde se pretende mantener y potenciar las características arquitectónicas y tipológicas de la edificación existente, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen o intervienen de forma decisiva en la imagen urbana del Conjunto Histórico de Zuheros.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como casco urbano correspondiente al Catálogo del Patrimonio Edificado en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

##### **Artículo 9.29. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.**

1. Se entenderá por "área de protección estructural" en cada parcela, a aquella zona que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano de Protección del Patrimonio. En la edificación incluida dentro de dicha "área de protección estructural" deberán mantenerse los elementos catalogados en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

2. Se entenderá por "área de protección volumétrica" a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano de Protección del Patrimonio. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado. Asimismo, deberán mantenerse, en su caso, los elementos catalogados en dicha "área de protección volumétrica" recogidos en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

##### **Artículo 9.30. Condiciones particulares de parcelación.**

No se permitirán las agregaciones y segregaciones para las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y en el Plano de Protección del Patrimonio.

**Artículo 9.31. Alineación a vial.**

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas de catálogo.

**Artículo 9.32. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la ocupación será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no afecten a los elementos objeto de catalogación y que cumplan lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, se cumplirá lo siguiente:

a) En la "área de protección estructural" de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.

b) En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

**Artículo 9.33. Ocupación bajo rasante.**

No se permitirá la construcción bajo la rasante.

**Artículo 9.34. Altura y número de plantas.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo con lo establecido en el Título VII de esta Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, se cumplirá lo siguiente:

a) En la "área de protección estructural" de cada parcela, la altura y número de plantas serán las de la edificación existente.

b) En la "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo. Podrán ser las siguientes:

b.1. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b.2. Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

b.3. Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

b.4. Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB).

b.5. Expresada con el código 1+D.

La altura propuesta será de una planta más desván (PB+D).

b.6. Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1).

b.7. Expresada con el código 2+D.

La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+1+D).

c) En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección estructural" ni como "área de protección volumétrica", el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), medido según los criterios expresados en las condiciones generales de la edificación.

d) La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para una planta más desván (PB+D), se fija una altura máxima de cuatrocientos ochenta (480) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

- Para dos plantas más desván (PB+1+D), se fija una altura de máxima de setecientos ochenta (780) centímetros.

e) En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar y/o situar en el área de protección estructural y/o volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

**Artículo 9.35. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

**Artículo 9.36. Edificabilidad neta.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación siempre que se cumpla con lo establecido en el Título VII de estas Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Estructural, se cumplirá lo siguiente:

a) La edificabilidad resultante, tendrá una edificabilidad neta de uno con seis metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$ ). Este valor de edificabilidad tendrá carácter de máximo y estará siempre sometido a las condiciones de ocupación y altura establecidas para cada parcela.

b) Aquellas parcelas cuya superficie sea igual o menor de cincuenta (50) metros cuadrados, tendrán una edificabilidad neta de dos metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$ ), siempre y cuando lo permitan las condiciones de ocupación y altura definidas en esa parcela y se cumplan las condiciones mínimas de higiene.

c) En el cómputo de la edificabilidad la edificación situada sobre la denominada "área de protección estructural" y "área de protección volumétrica" participará de igual modo y con los mismos criterios de medición que el resto de la edificación.

**Artículo 9.37. Patios.**

Se permitirán únicamente los patios de parcela que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 9.38. Condiciones particulares de estética.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural dentro del "área de protección integral" se cumplirán las condiciones de estética resultantes de la aplicación de las determinaciones contempladas en el Título VII de estas Normas.

2. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera se situará a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

3. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección estructural" ni "área de protección volumétrica" podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

4. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco con altura mínima de doscientos (200) centímetros.

5. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

**Artículo 9.39. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso determinado de la zona será el residencial en su categoría de VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2. Además de los expresamente grafiados en el plano de calificación, usos y sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Almacén.
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje y comercio.
- Espectáculos.
- Oficinas.
- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS

## CAPÍTULO 5

**Condiciones particulares de la zona de ensanche residencial****Artículo 9.40. Delimitación de la zona.**

1. Esta zona se corresponde básicamente con las zonas de ensanche residencial propuestas en suelo urbano. Debido a que en la mayoría de los casos, dada la escasa dimensión del núcleo urbano de Zuheros, estas zonas de ensanche se corresponden con operaciones de sellado y colmatación del tejido urbano, las determinaciones de esta zona están íntimamente relacionadas con las establecidas en la zona denominada como Casco Urbano Consolidado.

2. Las condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como ensanche residencial en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

**Artículo 9.41. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: Quinientos cincuenta (550) centímetros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este Artículo.

Las condiciones de aplicación sobre la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de zona establecidas en este Capítulo.

**Artículo 9.42. Alineación a vial.**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, salvo en el caso de que aparezca grafiada en dicho plano una línea máxima de edificación.

**Artículo 9.43. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

3. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

4. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en el correspondiente Plano de Calificación, Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

5. En aquellas parcelas en las que por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 1 de este Artículo, se permitirán realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

**Artículo 9.44. Ocupación bajo rasante.**

Se permite la construcción bajo rasante con una ocupación máxima del cien por cien (100%) de la superficie de parcela siempre que se destine dicha construcción a uso pormenorizado exclusivo de garajes y aparcamientos.

**Artículo 9.45. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1). Tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal el número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1) y tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros en el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal al edificio.

3. Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1).

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

**Artículo 9.46. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

**Artículo 9.47. Edificabilidad neta.**

1. La edificación tendrá una edificabilidad neta de uno con cuatro metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ).

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

**Artículo 9.48. Patios.**

Se permitirán únicamente los patios de parcela que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 9.49. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en las presentes NN.SS. como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre se elevará a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

**Artículo 9.50. Intervención singular en la zona de ensanche residencial.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, se admite la posibilidad de intervenciones de carácter público y social que contribuyan a la conservación y revitalización del núcleo urbano de Zuheros, y que se aparten de algunos de los parámetros fijados en las ordenanzas que regulan esta zona.

2. Se permitirán intervenciones públicas de carácter singular en la zona calificada de ensanche residencial siempre y cuando concurren todas y cada uno de los siguientes circunstancias:

a) La intervención responda a un proyecto de arquitectura unitario que englobe, cuando menos, a un frente completo de manzana.

b) La intervención posea carácter público y social, debiendo estar destinada a Viviendas de Protección Oficial u otro régimen de protección previsto por la legislación específica vigente de aplicación.

3. En el caso de intervención singular, contemplado en el apartado anterior, será de aplicación todo lo establecido en las ordenanzas que regulan la zona de ensanche residencial, excepto en lo siguiente:

a) No se establece condición de parcela mínima.

b) No se establece determinación sobre la ocupación de parcela neta. La edificabilidad neta en cualquier caso no superará los uno con cuatro metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ).

c) Se permitirá el retraqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en el Plano de Alineación, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, siempre que ello responda a una composición de ritmo uniforme en el frente de la manzana.

d) El tratamiento de cubierta será predominantemente de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre se elevará a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

e) Se admitirán soluciones volumétricas que se separen de las emanadas de la aplicación de la normativa establecida para esta calificación en el presente documento, siempre que se justifique su integración con la edificación del entorno y se basen en una mejora de la adecuación de la nueva edificación a la topografía y el paisaje existente.

f) Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a esta zona de ensanche residencial.

4. Este tipo de intervenciones de carácter singular exigirá el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá en este caso carácter vinculante.

**Artículo 9.51. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

**Artículo 9.52. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso determinado de la zona será el residencial en su categoría de VIVIENDA UNIFAMILIAR, exclusivamente en los términos que se establecen para la misma en los apartados 2.a y 2.c. del artículo 3.10. de las presentes NN.SS.

2. Además de los expresamente grafiados en el plano de calificación, usos y sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Almacén.
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje y comercio.
- Espectáculos.
- Oficinas.
- Garajes y aparcamientos.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.

**CAPÍTULO 6**

**Ejecución del planeamiento en suelo urbano**

**Artículo 9.53. Unidades de ejecución en suelo urbano.**

En las siguientes FICHAS DE PLANEAMIENTO se recogen las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en las presentes Normas Subsidiarias de Zuheros.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-1.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Tras calle Mirador".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 875 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Colmatación de la manzana existente y la formalización de la fachada desde la carretera de Luque con la ejecución de un nuevo vial.

- La actuación propuesta garantizará su integración con el tejido urbano y la adecuación a la topografía existente

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:** Sistema viario: 365 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-2.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Fachada al Río Bailón y acceso por calle Barrera".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 2.300 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Público.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

**OBJETIVOS:**

- Formalización de la fachada al Barranco del Río Bailón y acceso al núcleo por la Calle Barrera mediante la ejecución de una pieza residencial de borde.

- Resolución de las diferencias de cota existentes entre el final de la calle Barrera y las piezas de borde propuestas mediante la ejecución de elementos de urbanización apropiados, tales como rampas, escaleras...

- Integración de los elementos naturales próximos.

- Adecuación de la propuesta al entorno definido por los Espacios Urbanos Catalogados A.11 y A.4, "Acceso por calle Barrera" y "Callejón del Mirador de Escominillas", respectivamente.

- La actuación propuesta garantizará su integración en el tejido urbano existente y preservará los valores paisajísticos relacionados con el paisaje extrínseco (imagen del núcleo de Zuheros desde el acceso por calle Barrera y en la presencia en las vistas existentes desde el Mirador de Escominillas) e intrínseco (vistas del entorno natural próximo).

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:** Sistema viario: 1.020 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-3.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Junto al Mercado".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 625 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Resolver el vacío existente junto al mercado, mediante un espacio libre de cesión gratuita que se relaciona con el barranco del Río Bailón a través de la incorporación del Mirador de Escominillas. Ubicación vinculante del espacio libre propuesto junto al desnivel existente entre las traseras de las edificaciones vinculadas a la calle Horno y la rasante natural del terreno incluido en este ámbito

- Sellado de las traseras de las edificaciones existentes con acceso por la calle donde se sitúa el Hogar de Ancianos mediante edificación residencial.

- Previsión de un pasaje peatonal en planta baja del equipamiento público que permita conectar la Plaza del Mercado y el espacio libre previsto en la UE-3.

- Integración en la propuesta de los elementos naturales y vegetales existentes.

- Adecuación de la propuesta al entorno definido por los Espacios Urbanos Catalogados A.11 y A.4, "Acceso por calle Barrera" y "Callejón del Mirador de Escominillas", respectivamente.

- Se deberá garantizar la estabilidad del elemento natural donde se asientan las edificaciones anteriores.

- Se preservarán los valores paisajísticos intrínsecos (presencia del entorno natural próximo en el ámbito) como continuidad del Mirador de Escominillas.

- Se asegurará la integración de los elementos naturales y vegetales existentes, en especial el almendro de cierto porte situado en la zona próxima al mirador de Escominillas.

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Espacios libres de dominio y uso público: 330 m<sup>2</sup>s.

SIPS: 60 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-4.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Tras las Casas I".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 1.390 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Establecimiento de un espacio libre junto al paseo público de uso peatonal, obtenido por cesión gratuita, como elemento de transición entre el borde del suelo urbano y el Parque Natural.

- Tratamiento del espacio libre mediante intervenciones de carácter blando que pongan en alza los valores paisajísticos y naturales de dicha zona.

- Revitalización de la calle Tras las Casas a través de la conexión y transparencia hacia el espacio libre y paseo peatonal propuesto.

- Se garantizará la integración en el tejido urbano existente y la preservación de los valores paisajísticos extrínsecos (imagen del núcleo urbano desde los miradores situados en cotas superiores del núcleo de Zuheros).

- El espacio libre propuesto debe entenderse como adecuación naturalista que ponga en alza los valores paisajísticos y naturales de este sector. Además, la propuesta de intervención integrará los elementos naturales, afloramientos calizos y arbolados existentes.

- Se garantizará la no existencia de problemas de infiltraciones y posible riesgo de inundación en las edificaciones propuestas como consecuencia del agua procedente del drenaje natural de la ladera.

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 120 m<sup>2</sup>s.

Espacios libres de dominio y uso público: 690 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- Entendimiento del Proyecto de Urbanización como instrumento de desarrollo de las presentes NN.SS. que coadyuva a la estrategia de protección del conjunto histórico. Su aprobación definitiva queda sometida el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá carácter vinculante.

- Igualmente los proyectos de edificación vinculados a esta unidad de ejecución UE-4 requerirán igualmente la autorización de la Consejería de Cultura.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-5.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Tras las Casas II".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 1.925 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Establecimiento de un espacio libre junto al paseo público de uso peatonal, obtenido por cesión gratuita, como elemento de transición entre el borde del suelo urbano y el Parque Natural.

- Tratamiento del espacio libre mediante intervenciones de carácter blando que pongan en alza los valores paisajísticos y naturales de dicha zona.

- Revitalización de la calle Tras las Casas a través de la conexión y transparencia hacia el espacio libre y paseo peatonal propuesto.

- Integración en la propuesta de los elementos naturales, rocas y arbolado existentes.

- Se garantizará la integración en el tejido urbano existente y la preservación de los valores paisajísticos extrínsecos (imagen del núcleo urbano desde los miradores situados en cotas superiores del núcleo de Zuheros).

- El espacio libre propuesto debe entenderse como adecuación naturalista que ponga en alza los valores paisajísticos y naturales de dicho sector. Además la propuesta de intervención integrará los elementos naturales, afloramientos calizos y arbolados existentes.

- Se garantizará la no existencia de problemas de infiltraciones y posible riesgo de inundación en las edificaciones propuestas como consecuencia del agua procedente del drenaje natural de la ladera.

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 200 m<sup>2</sup>s.

Espacios libres de dominio y uso público: 970 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- Entendimiento del Proyecto de Urbanización como instrumento de desarrollo de las presentes NN.SS. que coadyuva a la estrategia de protección del conjunto histórico. Su aprobación definitiva queda sometida el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá carácter vinculante.

- Igualmente los proyectos de edificación vinculados a esta unidad de ejecución UE-5 requerirán igualmente la autorización de la Consejería de Cultura.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-6.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Tras las Casas III".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 840 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Público.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

**OBJETIVOS:**

- Revitalización de la calle Tras las Casas a través de la conexión y transparencia hacia el espacio libre y paseo peatonal propuesto.

- Integración en la propuesta de los elementos naturales, rocas y arbolado existentes.

- Se garantizará la integración en el tejido urbano existente y la preservación de los valores paisajísticos extrínsecos (imagen del núcleo urbano desde los miradores situados en cotas superiores al núcleo de Zuheros).

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 88 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- Entendimiento del Proyecto de Urbanización como instrumento de desarrollo de las presentes NN.SS. que coadyuva a la estrategia de protección del conjunto histórico. Su aprobación definitiva queda sometida el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá carácter vinculante.

- Igualmente los proyectos de edificación vinculados a esta unidad de ejecución UE-6 requerirán igualmente la autorización de la Consejería de Cultura.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-7.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Tras las Casas IV".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 845 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Revitalización de la calle Tras las Casas a través de la conexión y transparencia hacia el espacio libre y paseo peatonal propuesto.

- Integración en la propuesta de los elementos naturales, rocas y arbolado existentes.

- Se garantizará la integración en el tejido urbano existente y la preservación de los valores paisajísticos extrínsecos (imagen del núcleo urbano desde los miradores situados en cotas superiores al núcleo de Zuheros).

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 70 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- Entendimiento del Proyecto de Urbanización como instrumento de desarrollo de las presentes NN.SS. que coadyuva a la estrategia de protección del conjunto histórico. Su aprobación definitiva queda sometida el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá carácter vinculante.

- Igualmente los proyectos de edificación vinculados a esta unidad de ejecución UE-7 requerirán igualmente la autorización de la Consejería de Cultura.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-8.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Conexión carretera de la Cueva y eje viario de suelo apto para urbanizar".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 300 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Apertura del vial que unirá la Carretera de la Cueva con el eje vertebrador propuesto en el suelo definido como apto para urbanizar.
- Colmatación de la edificación existente en la manzana con frentes a carretera de la Cueva y c/ Parralejo.

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona de casco urbano consolidado.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 144 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de esta unidad de ejecución se realizará paralelamente o con posterioridad al desarrollo del PP-1.
- Se estará a lo señalado para la UE-8 en el acuerdo del Pleno de la Excm. Diputación de Córdoba en relación con el documento de aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Zuheros, basado en el informe emitido por el Servicio de Carreteras a los efectos del artículo nº 35.1. de la Ley 8/2002 de Carreteras de Andalucía.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-9.**

**NOMBRE:** Unidad de Ejecución: "Conexión calles Santos y Mirador".

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 5.600 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Formalización del acceso al núcleo por la calle Santos a través de un espacio libre, obtenido mediante cesión gratuita, como balcón a la campiña y ligado a la edificación aislada, de titularidad pública, situada en la calle Hoya nº 2.

La ejecución de dicho espacio libre correrá a cargo de la administración municipal.

- Conexión entre las calle Mirador y Santos a través de un paseo de borde con vistas a la campiña.

- Colmatación de la manzana residencial con fachada a calle Pozo.

- Integración en la propuesta de los elementos naturales existentes.
- La actuación propuesta garantizará su integración con el tejido urbano existente, la adecuación a la topografía existente, y preservará los valores paisajísticos y ambientales relacionados con el paisaje extrínseco (imagen del núcleo de Zuheros desde los miradores situados en cotas superiores al núcleo situados en la carretera de la Cueva) e intrínseco (vistas de la campiña desde calle Santos y otras).

**CALIFICACIÓN:** Ensanche residencial.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a la zona ensanche residencial.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Sistema viario: 1.850 m<sup>2</sup>s.

Espacios libres de dominio y uso público: 970 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- Se estará a lo señalado para la UE-9 en el acuerdo del Pleno de la Excm. Diputación de Córdoba en relación con el documento de aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Zuheros, basado en el informe emitido por el Servicio de Carreteras a los efectos del artículo nº 35.1. de la Ley 8/2002 de Carreteras de Andalucía.

**Artículo 9.54. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano.**

En las siguientes **FICHAS DE PLANEAMIENTO** se recogen las actuaciones previstas en suelo urbano destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas no incluidos en unidades de ejecución, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en las presentes NN.SS. de Zuheros.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA AE-1.**

**NOMBRE:** Actuación expropiatoria A Prolongación calle Tras las Casas@.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Proyecto de urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 90 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA:** Pública.

**OBJETIVOS:**

- Obtención y ejecución del sistema viario público previsto como prolongación de la calle Tras las Casas para su conexión con la vía vertebradora de la ordenación del PP-1.

**CALIFICACIÓN:** Sistema viario.

**APROVECHAMIENTO:**

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

Sistema viario: 90 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

**Artículo 9.55. Plan Especial de la Villa de Zuheros.**

En la siguiente ficha de planeamiento se recogen las actuaciones previstas en suelo urbano y suelo no urbanizable del Sistema de Espacios Libres-Parque Periurbano correspondientes al área delimitada para su desarrollo mediante la redacción de un Plan Especial, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en las presentes NN.SS. de Zuheros.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PE-1.**

**NOMBRE:** "Plan Especial: La Villa de Zuheros".

**CLASE DE SUELO:** Urbano y no urbanizable.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Especial.

**SUPERFICIE APROX.:** 17.050 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Pública.

**OBJETIVOS:**

- Análisis pormenorizado previo a cualquier propuesta de intervención relacionada con los elementos singulares de la zona, tales como el Castillo-Palacio, Iglesia, restos de murallas y torreones, como de los espacios públicos, edificaciones que los conforma y elementos naturales vinculados a los mismos.

- Mejora urbana del sector, relacionada con todos aquellos elementos cualificadores de sus espacios: Edificios públicos, pavimentación, mobiliario urbano.

- Obtención mediante expropiación del espacio público situado junto al torreón aislado de la muralla de Zuheros(V1). Integración y conexión con el Paseo de la Constitución y Callejón del Mirador de la Villa.

- Valoración por parte del Plan Especial a redactar de la necesidad de consolidación y cualificación del Paseo de la Constitución mediante la ejecución de un equipamiento público como el propuesto, mediante el sellado de las medianeras existentes en las traseras de las viviendas con acceso desde la calle del Mirador, ocupando la posición del antiguo Matadero, y estudiando la posible conexión con el Mirador de la Villa.

- Expropiación del suelo clasificado como no urbanizable situado en el entorno próximo del Castillo-Palacio, (V2) con el objeto de garantizar cualquier intervención en dicho entorno así como en el espacio ocupado por el antiguo recinto amurallado de la Villa de Zuheros.

- Velar por el interés arqueológico del sector, determinando los criterios arqueológicos de intervención en el ámbito delimitado, basados en la elaboración de una propuesta de zonificación arqueológica y de una normativa de protección arqueológica, donde se fijan los niveles de protección, modos de intervención y vías de financiación de las labores arqueológicas a realizar en el ámbito del Plan Especial.

- Deberá preservarse los valores paisajísticos y ambientales derivados del paisaje extrínseco ( imagen del núcleo urbano de Zuheros por sus accesos desde Doña Mencía, Baena y Luque y desde los miradores situados en cotas superiores al núcleo de Zuheros) y paisaje intrínseco (vista de la campiña y Parque Natural desde las Plazas de la Paz y de la Constitución, y desde el Mirador de la Villa).

- Conservación del entorno natural del Castillo- Palacio y del recinto amurallado: elementos singulares (afloramientos calizos de cierta singularidad, entre los que destaca la piedra del Alfilerero) y vegetación formada por matorral y encinas de poco porte ligados a fuertes pendientes.

- Garantizar los valores patrimoniales: Castillo-Palacio de Zuheros y entorno, y restos del recinto amurallado.

**CALIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO:** Suelo urbano: Varias;

Suelo no urbanizable del Sistema de Espacios Libres-Parque Periurbano.

**APROVECHAMIENTO:** El correspondiente a las diversas zonas calificadas.

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

Espacios libres de dominio y uso público (a expropiar):

V1.	375 m <sup>2</sup> s.
V2.	7.600 m <sup>2</sup> s.
V total	7.975 m <sup>2</sup> s.
SIPS.	350 m <sup>2</sup> s.

**OBSERVACIONES:**

- El ámbito del Plan Especial coincide con el entorno propuesto para el B.I.C. Castillo-Palacio de Zuheros.

- Cualquier tipo de obra o intervención que se realice en el ámbito de este Plan Especial, previamente a su aprobación, requerirá, en cualquier caso, la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

**IV.10. TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.****CAPÍTULO 1****Determinaciones generales****Artículo 10.1. Delimitación.**

1. Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos clasificados como tales de las presentes NN.SS. de Zuheros.

**Artículo 10.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.**

1. Se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en la información gráfica de las presentes NN.SS. de Zuheros.

2. Los Planes Parciales se redactarán de acuerdo con lo establecido en estas Normas y al contenido del presente título.

3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y condiciones que para los mismos señala la vigente legislación urbanística y lo señalado para su desarrollo particular en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

4. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo especificado en los Títulos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto de estas Normas, y atenderán a regular las tipologías edificatorias designadas para los mismos.

**Artículo 10.3. Régimen urbanístico del suelo.**

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo apto para urbanizar, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la vigente legislación urbanística de aplicación.

2. Los propietarios del suelo apto para urbanizar tendrán derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación establecido para los mismos en la vigente legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 10.4. Actuaciones en suelo apto para urbanizar, previas al desarrollo de los sectores.**

1. En los sectores de suelo apto para urbanizar no podrá edificarse hasta tanto:

- No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- No se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en la vigente legislación urbanística de aplicación.
- No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras ni instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

**Artículo 10.5. Áreas de reparto.**

1. En aplicación de la legislación urbanística vigente, y específicamente de lo señalado para los documentos de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se establecen dentro del suelo apto para urbanizar del término municipal de Zuheros dos áreas de reparto. Cada sector de suelo apto para urbanizar constituye un área de reparto independiente, coincidente con el ámbito correspondiente a dicho sector.

**Artículo 10.6. Depuración de aguas residuales en los sectores de suelo apto para urbanizar.**

1. Las aguas residuales generadas en los nuevos suelos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento del municipio.

2. En el caso de que en los nuevos suelos industriales se instale alguna industria cuyas aguas residuales no sean compa-

tibles con las características de la red de saneamiento municipal, las aguas residuales serán sometidas a depuración previa.

3. Asimismo, en el caso de que no sea posible la conexión de la red de saneamiento de alguno de dichos suelos industriales con la red general, el Plan Parcial de desarrollo correspondiente deberá recoger la previsión de suelo para la ubicación de una estación depuradora de aguas residuales.

**CAPÍTULO 2****Relación de sectores clasificados como aptos para la urbanización****Artículo 10.7. Sectores clasificados como suelo apto para urbanizar en las presentes NN.SS. de Zuheros.**

A continuación se adjuntan las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores clasificados como suelo apto para urbanizar, con el conjunto de objetivos y determinaciones establecidos por estas NN.SS. para los mismos.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PP-1.**

**NOMBRE:** Plan Parcial "Residencial junto a la Carretera de la Cueva".

**CLASE DE SUELO:** Apto para urbanizar.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 15.980 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privado.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Consolidación del borde de ciudad, entendido como transición entre «campo-ciudad», a través de un espacio libre (V1) en contacto con las traseras de la calle Santos y la disminución de la densidad edificatoria a medida que nos alejamos del núcleo y nos aproximamos al Parque Natural.

- Revitalización de la calle Tras de las Casas, a través de su conexión mediante las nuevas aperturas con la Carretera de la Cueva, y con las calles Cruces y Santos.

- Planteamiento de un espacio libre (V2), de uso peatonal, en contacto con la carretera de la Cueva, obtenido por cesión obligatoria y gratuita en desarrollo de esta unidad, como zona de protección del Parque Natural, ligado al sistema de espacios libres existentes en la calle Cruces y Mirador de la Carretera de la Cueva, y consolidando los valores ambientales y paisajísticos existentes. En este espacio queda expresamente prohibido el trazado de viales rodados.

- Los espacios libres V1 y V2 del Plan Parcial se ejecutarán mediante tratamientos blandos e incorporación de los elementos (eras) y otros valores naturales existentes de interés, al objeto de la puesta en alza de los valores paisajísticos de la zona.

- Los tratamientos vegetales de los espacios libre se realizarán mediante el empleo de especies autóctonas.

- Carácter vinculante de la situación de los espacios libres, S.I.P.S., equipamiento docente, y del eje central viario del sector.

- Disposición de acceso rodado a las viviendas exclusivamente a través del eje central viario, cuyo trazado es vinculante.

- Necesidad de realización de un estudio de las tipologías residenciales a implantar, considerando la adecuación de las mismas a la posición urbana de borde, realidad topográfica, y situación de transición entre ciudad edificada y campo.

- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura tradicional del núcleo de Zuheros, mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

- Las parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con claro predominio del macizo sobre el hueco. Dichos paramentos verticales deberán construirse mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal, prohibiéndose expresamente los acabados mediante bloques de hormigón visto, fábricas de ladrillo visto, así como las fachadas total o parcialmente alicatadas. En todo caso la composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal. Las fachadas deberán además componerse unitariamente en todas las plantas del edificio. Quedarán prohibidas las carpinterías exteriores de aluminio; en general, es recomendable el empleo de madera, y en su defecto, las de acero para pintar en tonos oscuros. Las cubiertas se resolverán como inclinadas acabadas con teja curva cerámica tipo árabe.



- Realización de un estudio de integración paisajística considerando la percepción visual del núcleo de Zuheros desde este sector, y la presencia de la intervención a plantear en determinadas panorámicas características en el entendimiento visual de Zuheros, tales como desde la carretera de acceso a la Cueva de los Murciélagos, desde los miradores vinculados a ésta, desde otros enclaves, etc.

- Resolución de los problemas derivados del agua procedente de la escorrentía natural de la ladera.

- Quedará garantizada la estabilidad y seguridad de los terrenos en contacto con las traseras de las edificaciones con fachada a Santos.

**USO GLOBAL:** Residencial.

**TIPOLOGÍA:** Vivienda unifamiliar.

**DENSIDAD MÁXIMA:** 25 viviendas/hectárea.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**TECHO MÁXIMO A MATERIALIZAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP-1:** Superficie del sector x 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Espacios libres de dominio y uso público.

V1 1.075 m<sup>2</sup>s.

V2 8.300 m<sup>2</sup>s.

V Total 9.375 m<sup>2</sup>s.

Equipamiento docente: Según Anexo Reglamento de Planeamiento.

SIPS: Según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES:**

- Entendimiento del Plan Parcial a redactar, además de como figura de planeamiento de desarrollo de las presentes NN.SS. en suelo apto para urbanizar, como instrumento de planeamiento que coadyuva a la estrategia de protección del conjunto histórico. Su aprobación definitiva queda sometida el informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que tendrá carácter vinculante.

- El Plan Parcial de desarrollo del Sector PP-1 será sometido a informe de la Junta Rectora del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, no pudiendo desarrollarse dicho sector residencial hasta la emisión del citado informe con carácter favorable

- Se adjuntan dos propuestas de ordenación con carácter orientativo, debiendo fijarse la ordenación de la zona en el correspondiente Plan Parcial, atendiendo en cualquier caso a los objetivos, determinaciones y observaciones señalados en la presente ficha.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PP-2.**

**NOMBRE:** Plan Parcial «Industrial junto a camino a Baena@

**CLASE DE SUELO:** Apto para urbanizar.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

**SUPERFICIE APROX.:** 39.980 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Público.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Expropiación.

**OBJETIVOS:**

- Entendimiento de la propuesta como medio de conexión entre el núcleo urbano de Zuheros y la dotación existente con uso de camping y piscina municipal.

- Justificación de la no afección, por el desarrollo del Sector, de la denominada Colada de Las Pilas al Vadillo.

- La ubicación de los S.I.P.S. correspondientes al Plan Parcial de carácter industrial junto a las instalaciones existentes con uso de camping y piscina municipal.

- La solución del contacto de la propuesta con el cementerio mediante la ubicación de un espacio libre de dominio y uso público.

- Tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público propuestos mediante su arbolado con especies autóctonas (olivos, chaparros, matorrales...).

- Compatibilización de la ordenación propuesta por el Plan Parcial con las edificaciones ya existentes en el sector, contemplando, en todo caso, un ancho mínimo de viario rodado de 12 m.

- Ordenación del Sector mediante el empleo de dos tipologías industriales: la de mayor escala, de uso de industria, vinculada hacia el Camino de Baena; la segunda, de uso almacén agrícola, ubicada con carácter vinculante al oeste del Sector, presentando fachada hacia la futura Vía Verde prevista sobre el antiguo trazado ferroviario.

- La tipología de industria responderá obligatoriamente a los siguientes parámetros:

• Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

• Número máximo de plantas: 2.

- La tipología de uso almacén agrícola, responderá a los siguientes parámetros:

• Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

• Parcela máxima: 250 m<sup>2</sup>.

• Número máximo de plantas: 1

- Valoración por parte de la propuesta del posible mantenimiento y rehabilitación de la nave principal vinculada a la Carretera de Baena del antiguo edificio existente -molino aceitero-.

- Necesidad de un estudio tipológico, a reflejar en las ordenanzas del Plan Parcial, de las edificaciones propuestas que las hagan compatibles con una posible reutilización con fines turísticos -industrias artesanas de interés turístico- a través de la intervención, si se considera necesario, en las edificaciones existentes.

- Tratamiento de los espacios libres interiores a las parcelas de uso industrial a contemplar en la ordenación propuesta por el Plan Parcial mediante tratamiento con predominio de arbolado y especies vegetales, que favorezcan la integración de las edificaciones en el paisaje del entorno.

- Estudio de integración paisajística donde se considere la percepción visual del sector en relación con Zuheros desde el nuevo eje viario Andújar-Lucena, y desde el propio núcleo urbano (enclaves como la Plaza de la Paz).

- La relación del Sector con la Vía Verde prevista sobre el antiguo trazado ferroviario mediante la ejecución de una franja de tratamiento blando y arbolado de ancho mínimo 5 m.

**USO GLOBAL:** Industrial.

**TIPOLOGÍAS:** Industria y almacén agrícola.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**TECHO MÁXIMO A MATERIALIZAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP-2:** Superficie del sector x 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

Espacios libres de dominio y uso público: Según Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Equipamiento deportivo y SIPS: Según Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES:**

- La franja de 5 m. de tratamiento blando con arbolado vinculada a la Vía Verde prevista en el antiguo trazado ferroviario, no se computará a efectos de cumplimiento de la superficie mínima del sistema de espacios libres de cesión gratuita y obligatoria.

- Se justificará en todo momento la no afección por el desarrollo del Sector PP-2 a la vía pecuaria denominada Colada de Las Pilas al Vadillo, así como el cumplimiento de la legislación sectorial vigente de aplicación.

- Se estará a lo señalado para el área PP-2 en el acuerdo del Pleno de la Excm. Diputación de Córdoba en relación con el documento de aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Zuheros, basado en el informe emitido por el Servicio de Carreteras a los efectos del artículo nº 35.1. de la Ley 8/2002 de Carreteras de Andalucía.

**IV.11. TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

CAPÍTULO 1

Ámbito, régimen jurídico y zonificación

**Artículo 11.1. Ámbito.**

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.

2. Serán de aplicación en los suelos incluidos en las categorías del suelo no urbanizable grafadas en el Plano de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo no Urbanizable, referido al término municipal de Zuheros.

**Artículo 11.2. Régimen jurídico de la propiedad del suelo no urbanizable.**

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre dicho tipo de suelo impongan estas NN.SS. de Zuheros y los instrumentos que las desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**Artículo 11.3. Normas Complementarias.**

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba.

**Artículo 11.4. Zonificación en suelo no urbanizable.**

Se corresponde con las delimitadas en el correspondiente plano de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros. La ordenación del suelo no urbanizable se ha realizado sobre la base de las siguientes categorías y subcategorías:

- Suelo no urbanizable-Parque Natural de las Sierras Subbéticas
- Suelo no urbanizable -Parque Natural de las Sierras Subbéticas- Protección Paisajística Integral.
- Suelo no urbanizable de protección paisajística.
- Suelo no urbanizable de especial protección conforme Reglamento de Vías Pecuarias:
  - o Vías pecuarias.
  - o Vía pecuaria-carretera.
- Suelo no urbanizable del sistema viario:
  - o Carreteras.
  - o Otras vías o caminos.
- Suelo no urbanizable del sistema de espacios libres.
  - o Parque Periurbano.
  - o Vía verde.
- Suelo no urbanizable de carácter ordinario tipo 1.
- Suelo no urbanizable de carácter ordinario tipo 2.

**CAPÍTULO 2****Normativa de carácter general para cualquier categoría de suelo no urbanizable****Artículo 11.5. Ámbito.**

Las normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación para todas las edificaciones, instalaciones y usos a implantar en el suelo clasificado como no urbanizable dentro del término municipal de Zuheros.

**Artículo 11.6. Núcleo de población.**

1. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos comunes, 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.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares), y/o de tramitación contenidas en el presente Título.

3. 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 inferior 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, o de cualquier otra clase de energía, 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 de la actividad agraria.

**Artículo 11.7. Tipos de edificaciones e instalaciones.**

Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en once tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas normas de carácter general, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos, y en concreto, las normativas que regulan las condiciones a cumplir por las edificaciones y sus usos contenidas en las presentes Normas.

Estos once tipos de edificaciones o instalaciones son los que siguen:

- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda.
- Infraestructuras interurbanas.

**Artículo 11.8. Condiciones de implantación.**

1. En el ámbito de las presentes NN.SS. de Zuheros se consideran condiciones de implantación para los diferentes usos y actividades en suelo no urbanizable:

- Las que se señalen en la legislación urbanística vigente de aplicación.

- Las derivadas del cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad.

- Las derivadas del cumplimiento de la normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba y la legislación vigente del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la actividad, edificación u obra a implantar en suelo no urbanizable, se cumplirán las condiciones particulares de implantación que para cada tipo se señalen en el gráfico explicativo incluido en este mismo Capítulo y/o se reflejen en el articulado correspondiente incluido en este Título.

3. No obstante, dependiendo del tipo de edificación o instalación, y de las condiciones de la parcela, y por causas suficientemente justificadas, podrá eximirse de las condiciones particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, a ejes de carreteras y a 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 exista posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

**Artículo 11.9.- Condiciones de la edificación en suelo no urbanizable.**

1. Condiciones estéticas y paisajísticas generales.

Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose todos aquellos tratamientos que tengan carácter provisional.

Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.

En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m. de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3, ó con muros de contención de altura inferior a 2,5 m. 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.

2. Cerramiento de finca.

En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

Excepcionalmente, y basándose en las especiales características de las instalaciones o edificaciones y/o en su necesidad de protección y seguridad, se podrá autorizar cerramientos con formalización y características específicas.

3. Vertidos.

Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección, y en concreto, a lo señalado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará, mediante los estudios necesarios, la no existencia de riesgo de afectación a la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

#### 4. Otras condiciones.

Además de las condiciones generales de la edificación especificadas, se cumplirán las particulares que para cada tipo de edificación o instalación figuren en su artículo correspondiente.

#### **Artículo 11.10. Tramitación.**

1. En la tramitación de las obras en el suelo no urbanizable se contemplará lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación.

2. En cualquier caso, con carácter general, y para todos los tipos de edificación, se justificará el cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad de la edificación o instalación, así como el cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, de la legislación patrimonial de aplicación y la proveniente de las afecciones existentes en determinadas zonas del suelo clasificado como no urbanizable. En algunas de estas zonas el procedimiento de autorizaciones viene específicamente señalado por normativas sectoriales de afección (caso del Parque Natural de las Sierras Subbéticas).

#### **Artículo 11.11. Fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas NN.SS. de Zuheros que resulten disconformes con las mismas quedan fuera de ordenación.

2. De acuerdo con la legislación urbanística vigente de aplicación no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

3. No obstante, el órgano competente podrá autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Que no estén en ruina.
- Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico y la normativa sectorial aplicable.
- 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 en su situación anterior.
- 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.

#### **Artículo 11.12. Prevenciones de las parcelaciones urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún tratándose de una actuación no conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

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

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios dados en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuente con encintado de aceras.
- Disponer de servicios de abastecimiento para el conjunto, mediante canalizaciones subterráneas; o de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con centro de transformación común a todas ellas; o de red de saneamiento con recogida única; o de cualquiera de los anteriores u otros servicios discurriendo por espacios comunes.
- Contar con instalaciones comunes de centros sociales, sanitarios, de ocio y recreo u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas, o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas no permanentes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones y actuaciones administrativas a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir posibilidad de constitución de núcleo de población.

#### **Artículo 11.13. Parcelaciones rústicas.**

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la vigente legislación agraria y a lo señalado, en su caso, para cada tipo de edificación, en la normativa del presente documento.

2. Dependiendo del tipo de cultivo, se establecen como superficies mínimas de parcelas las definidas como unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural:

Regadío: 0,25 Ha.

Secano: 2,50 Ha.

#### **Artículo 11.14. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.**

La obtención de sistemas generales en el ámbito del suelo no urbanizable se realizará en su caso mediante el sistema de expropiación, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación.

### CAPÍTULO 3

#### **Normas particulares para cada tipo de edificación**

#### **Artículo 11.15. Edificación agrícola.**

##### 1. Definición.

Se trata de una edificación vinculada necesariamente a una explotación agrícola y/o ganadera, y que sirve de asiento a la finca.

##### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación señaladas en la presente normativa, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima.

En el suelo no urbanizable que no sea de específica protección, bien por el P.E.P.M.F. de Córdoba, o por cualquier otra legislación y/o normativa sectorial, dependiendo del tipo de cultivo, se establecen como superficies mínimas de parcelas, a efectos de la posibilidad de edificar en ellas las que siguen:

Regadío: 1,00 Ha.

Vid y olivo: 2,50 Ha.

Otros cultivos de secano: 3,00 Ha.

Dehesa, monte, encinar, etc.: 10,00 Ha.

No obstante, el órgano competente, en el caso de parcelas existentes históricamente que cuente con menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos:

Se fija en 500 m. la distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos.

En el caso de que en una finca el cortijo o asentamiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar dicha edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de la edificación, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección del P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras:

Se cumplirá lo que se disponga en la vigente legislación de carreteras.

##### 3. Usos.

La explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

- Viviendas para los propietarios o personal empleado en la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinarias, 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.

Para la edificación agrícola se admiten una o dos plantas, con una altura máxima de siete (7) metros desde la cota de referencia. Se autorizarán torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50% de su perímetro.

- Separación a linderos.

Parcela de regadío: 25 m.

Parcela de secano: 50 m.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie total de la finca.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

Se atenderá a los siguientes parámetros:

- La cubierta deberá ser, con carácter general, del tipo inclinada.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encajarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y dispondrá su forma sensiblemente cuadrangular.

- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de las edificaciones rurales existentes en la comarca.

#### 5. Tramitación.

Para la tramitación de las edificaciones agrícolas se estará conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

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.

Asimismo, se justificará el cumplimiento de la normativa de protección, del Plan Especial de Protección del Medio Físico, y todas aquéllas vinculadas a cualquier otro tipo de afección.

### Artículo 11.16. Servicio de Carreteras.

#### 1. Definición.

Son aquellas 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:

- Parcela mínima.

No se establece.

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos.

Se establece en 500 m.

- Distancia mínima a eje de carreteras.

Se fija en 25 m., con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

- Distancia máxima a eje de carreteras.

Se fija en 100 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones.

Será de 250 m., salvo que se agrupen en "áreas de servicios de carreteras". Estas áreas podrán contar con un máximo de tres edificaciones de "servicios de carreteras", y cumplirán las mismas condiciones de implantación que los "servicios de carretera" individualizados, salvo la distancia mínima entre una determinada "área" y otro servicio de carretera que será mayor a 250 x N m., siendo N el número de edificaciones que integren el área.

#### 3. Usos.

Se admiten los siguientes usos para este tipo de edificaciones:

- 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.

Para este tipo de edificaciones se admiten una o dos plantas, con una altura máxima de 7 m. desde la cota de referencia.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

#### 5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a red general próxima o mediante producción propia, así como red de saneamiento interior, con enganche a red general o mediante sistema propio adecuado para dicha función, así como se deberá contar con acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos con un mínimo de tres plazas por edificio destinado a servicio de carreteras.

#### 6. Tramitación.

La implantación de los "servicios de carreteras", salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, se tramitará conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación, y se tendrá en cuenta las limitaciones establecidas en la vigente Ley de Carreteras.

Para su autorización por el órgano competente 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 una "área de servicios", se acompañarán además los siguientes datos:

o Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que se puedan apreciar las condiciones de implantación para "área de servicio" que figuran en esta ficha.

o Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el área.

o 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 Plan Especial de Protección del Medio Físico.

- Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.

### Artículo 11.17. Edificación Pública.

#### 1. Definición.

Se consideran como tales las edificaciones de titularidad o uso público implantadas en suelo no urbanizable.

#### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos.

Se establece en 500 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones.

Se establece en 100 m.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carretera.

Se establece en 50 m.

- Parcela mínima.

No se establece.

#### 3. Usos.

Dentro de este tipo de edificación, se admiten los siguientes usos:

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles, paradores vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético con uso público.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa 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 el medio rural).

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La edificación tendrá un máximo de 2 plantas, con una altura máxima de siete (7) metros desde la cota de referencia. Excepcio-

nalmente, el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas de la edificación de titularidad pública, valorando que no produzca en ningún caso impacto negativo.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

#### 5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable y energía eléctrica mediante conexión a la red general o mediante producción propia, red de saneamiento interior enganchada a la red general o mediante sistema propio adecuado para dicha función, así como contar con acceso rodado.

#### 6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente deberá presentarse en el Ayuntamiento correspondiente, 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 basándose en 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 generales y 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.C.

#### **Artículo 11.18. Instalación deportiva y recreativa**

##### 1. Definición.

Se entiende por instalaciones deportivas y recreativas en suelo no urbanizable las destinadas a actividades relacionadas con el ocio, el turismo, el esparcimiento y las prácticas deportivas, que por razón de su naturaleza, o de la gran superficie de espacios libre que demandan, o de cualquier otra razón suficientemente justificada, requieren su implantación necesariamente en el medio rural.

##### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras.

Se fija en 50 m.

- Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones.

Se fija en 100 m.

- Parcela mínima.

No se establece

##### 3. Usos.

Los usos admisibles para este tipo de instalaciones son los que siguen:

- Zonas de acampada.
- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.
- Clubes 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 permanente. 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.C.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La edificación tendrá un máximo de una planta.

- Separación a linderos.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

Las edificaciones ocuparán en planta el 10 % como máximo de la superficie total de la parcela.

##### 5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable y energía eléctrica mediante conexión a la red general o mediante producción propia, red de saneamiento interior enganchada a la red general o mediante sistema propio adecuado para dicha función, así como contar con acceso rodado.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número basándose en la ocupación real máxima de la instalación.

##### 6. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente 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 basándose en 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 generales y particulares de implantación.

- Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial específica deportiva de aplicación-

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.C.

#### **Artículo 11.19. Instalación Agropecuaria.**

##### 1. Definición.

Se trata de la 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 a núcleos urbanos.

Se fija en 1.000 m.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras.

Se fija en 50 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones.

Se establece en 250 m.

- Parcela mínima.

Se establece en una (1) hectárea.

No obstante, el órgano competente, en el caso de parcelas existentes históricamente que cuente con menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a una explotación agropecuaria que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

##### 3. Usos.

Se admiten como usos de las instalaciones agropecuarias:

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.

- Establos de ganado, vaquerizas 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 ó 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

- Ocupación.

Las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

##### 5. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente 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 11.20. Industria.**

##### 1. Definición.

Se entiende por industria en suelo no urbanizable toda edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos que por su naturaleza no puedan situarse en suelo urbano.

##### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos.

Se fija en 2.000 m.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras.

Se fija en 200 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones.

Se fija en 500 m. No obstante, podrá situarse a menos de 500 m. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

- Parcela mínima.

5.000 metros.

##### 3. Usos.

El uso admitido para este tipo de edificaciones es el de industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para el guarda.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura.

Atendiendo a la naturaleza de las funciones que alberga, la industria podrá tener la altura que precise. En caso de superar las dos plantas, o los siete (7) m. de altura desde la cota de referencia, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

- Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 25 m. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

La edificación no superará en planta el 50 % de la superficie de la parcela.

##### 5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable y energía eléctrica mediante conexión a la red general o mediante producción propia, red de saneamiento interior enganchada a la red general o mediante sistema propio adecuado para dicha función, así como contar con acceso rodado.

##### 6. Tramitación.

La implantación de estas industrias en el medio rural se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente 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 basándose en la no existencia de suelo vacante apto para la implantación de la industria. Se entenderá que no hay Suelo Urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, o cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su implantación en el Suelo Urbano disponible.

- Justificación del 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 del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.C.

#### **Artículo 11.21. Instalaciones extractivas.**

##### 1. Definición.

Se entiende por instalación extractiva a toda aquella destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

##### 2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población, de zonas de interés paisajístico, de cauces fluviales, de grandes masas forestales, de edificaciones en el medio rural, etc., valorándose lo perjudicial que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación, y su impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), la Comisión podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación en suelo no urbanizable establecido para las industrias.

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de los cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

##### 3. Usos.

Se admiten como usos para este tipo de instalaciones:

- Minas a cielo abierto.

- Minas subterráneas.

- Canteras.

- Graveras.

En las instalaciones de minas y canteras, se podrá construir una vivienda para su 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 P.E.P.M.F.C.), los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, 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 y no alteran la geomorfología de la zona.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá ésta además cumplir:

- Altura.

La necesaria en función de la naturaleza de la actividad desarrollada. En caso de superar las dos plantas o los siete (7) m. de altura desde la cota de referencia, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

##### 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 lo establecido en la legislación vigente de aplicación. Para su autorización por órgano competente deberá presentarse 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 núcleos de población próximos, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, montes protegidos y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad de emplazamiento.

- Estudio previo de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

#### **Artículo 11.22. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**

##### 1. Definición.

Se entiende por edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### 2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas 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.C.

No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente 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 aplicarán las condiciones particulares de implantación de las industrias en suelo no urbanizable.

### 3. Usos.

Se admiten los siguientes usos para este tipo de edificaciones:

- Casetas de peones camioneros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestación de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones 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 TV.
- 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 ó 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación a linderos.

La edificación principal se situará a más de 25 m. 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 montañas, entorno próximo a embalses, riberas de los 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 de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación. A dicha solicitud se 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.C.
- En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado de "implantación" del presente artículo, es decir, que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación allí señaladas.
- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las "condiciones estéticas y paisajísticas" de esta normativa.

## Artículo 11.23. Vertedero.

### 1. Definición.

Se entiende por vertedero a aquellas instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, será de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos.

Se fija en 2.000 m.

- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras.

Se fija en 500 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones y condiciones específicas de ubicación.

Se fija en 1.000 m. En el caso de vertederos de tierras y escombros limpios se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras).

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 el órgano competente un estudio detallado de este 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.C., se asegurará la ausencia de impacto ambiental, y en especial se garantizará la no afectación de los recursos hidrológicos.

- Parcela mínima.

No se establece.

### 3. Usos.

Se admiten los siguientes usos vinculados a este tipo de instalaciones:

- 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.

Como máximo una planta.

- Separación a los linderos.

25 m.

- 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. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero de Residuos Sólidos Urbanos (R.S.U.).

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 estos "vertederos" se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.
- Justificación, mediante los estudios oportunos, de la no afectación de los recursos hidrológicos.
- Justificación de que los vientos dominantes no puedan 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.

El órgano competente 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, y restituyendo, a su conclusión, a las condiciones primitivas en que se encontraban los terrenos.

## Artículo 11.24. Vivienda.

### 1. Definición.

Se entiende por vivienda en suelo no urbanizable a la edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar.

### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, será de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos.

Se fija en 1.000 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones.

Se fija en 200 m.

No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

- Parcela mínima.

Será la determinada para cada tipo de cultivo en el artículo referido a la edificación agrícola en suelo no urbanizable, con la excepcionalidad contemplada en el mismo para parcelas históricas de menor superficie.

3. Usos.

Sólo se admite el uso de vivienda unifamiliar.

4. Tramitación.

La implantación de cualquier vivienda en suelo no urbanizable se tramitará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

Para su autorización por el órgano competente deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, 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 del P.E.P.M.F.C

5. Condiciones particulares de la edificación

- Altura.

Podrá contar con una altura de una o dos plantas, no superando en ningún caso los seiscientos cincuenta (650) cm. desde la cota de referencia.

- Ocupación.

La edificación ocupará en planta el 1% como máximo de la superficie total de la parcela.

- Separación a linderos.

La edificación estará situada a una distancia mínima de 15 m. de los linderos de parcela.

- Composición.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto 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 encalarán.

- Cubiertas.

Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

- Cerramiento de parcela.

Es deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este Título.

#### **Artículo 11.25. Infraestructuras interurbanas.**

1. Tipos.

Se clasifican las infraestructuras interurbanas en los siguientes tipos:

- De superficie:

- Carreteras.
- Vías férreas.
- Canales.

- Aéreas:

- Líneas de alta tensión.
- Líneas telefónicas
- Subterráneas:
  - Redes de agua.
  - Emisarios.
  - Gasoductos.
  - 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 tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terra-

plenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la 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 razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, 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 los núcleos urbanos deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500 m. medidos desde el final de la población.

3. Subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

4. Protección ambiental.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el P.E.M.F.C.

5. Tramitación.

La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente de aplicación.

#### **CAPÍTULO 4**

#### **Determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba**

##### **Artículo 11.26. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas definidas como áreas de protección en el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba, y recogidas en el plano de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros.

2. En estas áreas de protección se cumplirán además de las determinaciones establecidas para el suelo no urbanizable, las establecidas en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba y todas las contenidas en este Título.

##### **Artículo 11.27. Determinaciones P.E.P.M.F.**

Según el P.E.P.M.F. se encuentran Catalogados en el Término Municipal de Zuheros los siguientes espacios y bienes protegidos: **PE-2. Polje de la Nava.**

(I.A) Protección Integral. Calificación correspondiente a Paraje Natural de Excepcional Interés.

Afecta a los términos municipales de Zuheros y Cabra. Su delimitación se corresponde con la grafiada en el plano de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable referido al Término Municipal.

Es una de las formas típicas kársticas de gran calidad geomorfológica. Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, son de aplicación específicamente las Normas Particulares 31 y 33, relativas al nivel de Protección Integral y a la calificación de Parajes Naturales de Excepcional Interés.

##### **CS-21. Sierra de Cabra.**

(II.A) Protección compatible. Calificación correspondiente a Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Afecta a los términos municipales de Doña Mencía, Zuheros, Luque, Priego de Córdoba, Carcabuey y Cabra. Su delimitación se corresponde con la grafiada en el plano de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros.

Es una zona que posee valores de interés zoológico, botánico, geomorfológico, arqueológico, histórico y paisajístico.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, son de aplicación específicamente las vigentes Normas Particulares 35 y 37, relativas al nivel de Protección Especial y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

##### **PS-2. Cueva de los Murciélagos y alrededores.**

(II.F) Protección compatible. Calificación correspondiente a Paisajes sobresalientes.

Afecta a los términos municipales de Zuheros y Luque. Su delimitación se corresponde con la grafiada en el plano de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros.

El interés principal se encuentra en la Cueva de los Murciélagos, de gran valor arqueológico y cultural. Es una zona de gran interés paisajístico y geomorfológico.



Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, son de aplicación específicamente las vigentes Normas Particulares 35 y 36, relativas al nivel de Protección Especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente.

#### CAPÍTULO 5

##### Normas específicas de suelo no urbanizable- Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba

###### Artículo 11.28. Ámbito de aplicación.

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Zuheros grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros.

2. Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal de Zuheros definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba en el decreto 232/1988, de 31 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Zuheros se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continúa por el camino vecinal 72".

3. En esta zona se cumplirán, además de las determinaciones establecidas con carácter general para todo suelo no urbanizable, las disposiciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba, aprobados por decreto 79/1994, y las específicas contenidas en este Capítulo.

###### Artículo 11.29. Régimen de Protección.

1. Se cumplirá lo establecido en el Capítulo II de la Ley 2/1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas para su protección.

2. Se estará a lo señalado en las disposiciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba en relación con las actividades, actuaciones y explotaciones a llevar a cabo dentro de la delimitación del Parque Natural de las Sierras Subbéticas que afecta al término municipal de Zuheros.

3. Para las zonas incluidas en la categoría de Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba en el suelo clasificado como no urbanizable en el término municipal de Zuheros, que se encuentran contempladas en el Catálogo del P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba como espacio y bien protegidos, será de aplicación, además de la normativa anteriormente citada, lo dispuesto en los apartados 31, 32, 35, 36 y 37 de la Normas de Protección del citado documento, adoptándose el criterio más restrictivo que en cualquier caso asegure la mayor protección.

###### Artículo 11.30. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.

1. En la categoría de Suelo No Urbanizable de Parque Natural de las Sierras Subbéticas, no se permitirán otras construcciones y edificaciones que las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y aquellas de utilidad pública o interés social.

Tendrán la consideración en este caso de construcciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas a la gestión del Parque Natural y el desarrollo público en el mismo.

2. No obstante, en las áreas de interés especial correspondientes a las denominadas Zonas de Protección Grado A y Grado B del vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales incluidas dentro del Parque Natural, y pertenecientes al término municipal de Zuheros, sólo se permitirán las construcciones o edificaciones de utilidad pública o interés social destinadas a la gestión del Parque Natural y el desarrollo público del mismo.

3. Cualquier cambio de uso estará sometido al procedimiento reglado de autorización recogido en el presente capítulo, y de

afección correspondiente a la normativa sectorial vigente de aplicación.

###### Artículo 11.31. Zonas de Protección.

1. Se considerará lo señalado en el Capítulo I del Título VI y en la Cartografía de Ordenación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), así como en el Título IV del Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, en lo relativo a la zonificación de protección que establecen dichas normativas y que afecte al término municipal de Zuheros:

\* Zona de Protección Grado A.

- Zona legal de servidumbre de las márgenes del cauce del río Bailón.

\* Zonas de Protección Grado B.

Dentro del Subgrupo I:

- El Lobatejo.

- Sierra de Zuheros.

- Cumbre del Lobatejo.

Dentro del Subgrupo II:

- Polje del Complejo de la Nava.

- Río Bailón (excepto zona de servidumbre).

\* Zonas de protección Grado C.

- No se establecen zonas con este grado de protección dentro del término municipal de Zuheros.

\* Zonas de protección Grado D.

- Sin definición cartográfica concreta, se establece este grado de protección para los bosques perenne-caducifolios, los bosques maduros (básicamente encinas), y la vegetación de ribera.

2. Se estará a lo dispuesto para la regulación de estas Zonas de Protección en el Capítulo II del Título VI del P.O.R.N.

3. En cuanto a los criterios de intervención sobre las mencionadas Zonas de Protección, se estará a lo señalado en el Título III del P.R.U.G. vigente.

###### Artículo 11.32. Régimen de autorizaciones.

1. En aplicación del artículo 13.1 de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, deberá contar con autorización de la Agencia del Medio Ambiente (A.M.A.) toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural de las Sierras Subbéticas, además de otras autorizaciones necesarias que, en su caso, sean exigidas por otras normativas de carácter sectorial.

2. En las actuaciones sobre suelo no urbanizable dentro del Parque Natural se estará a lo señalado en el Capítulo I del Título II del P.O.R.N. del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, así como a lo estipulado en la Sección 40 del Capítulo I del Título I del vigente P.R.U.G. del Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

3. El otorgamiento de autorizaciones por la A.M.A. se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el artículo 16 de la Ley Autonómica 2/1989 de 18 de julio.

4. También estarán sometidas a las autorizaciones a otorgar por la A.M.A., las actividades sujetas a autorización o licencia en materia urbanística. Se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, a cuyo efecto el interesado presentará por duplicado la documentación precisa en el Ayuntamiento.

En el plazo de diez (10) días el Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe facultativo a la Agencia de Medio Ambiente. Ésta evacuará informe, que vinculará si fuera denegatorio, y remitirá el expediente en el plazo de dos meses a la administración urbanística correspondiente.

Los plazos establecidos para la concesión de autorizaciones o licencias en materia urbanística, quedarán en suspenso, en tanto se lleve a cabo la tramitación dispuesta en el apartado anterior.

Además, se estará a lo señalado en el Capítulo II del Título II del vigente P.O.R.N.

###### Artículo 11.33. Limitaciones de derechos.

1. La declaración de los espacios naturales protegidos conllevará la de utilidad pública a efectos de expropiación de los bienes y derechos afectados.

2. Serán indemnizables las limitaciones singulares de derechos reales que supongan una lesión efectiva para sus titulares, por afectar a facultades en ejercicio cuyo contenido esté permitido en suelo no urbanizable.

3. Los terrenos incluidos dentro de los límites de un espacio natural protegido, estarán sujetos a servidumbre forzosa de instalación de las señales que los identifiquen.

4. La Junta Andalucía, a través de la Agencia del Medio Ambiente, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos ínter vivos de los terrenos situados en el interior de los espacios declarados protegidos, en los términos previstos en la Ley Autonómica 4/1989, de 27 de marzo.

5. Se cumplirá, además de lo anterior, lo establecido en el Capítulo V de la Ley autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

#### **Artículo 11.34. Régimen sancionador.**

Se cumplirá lo establecido en el Capítulo VI de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

#### **Artículo 11.35. Criterios de intervención sobre los edificios existentes y de nueva planta.**

1. Las construcciones existentes en la categoría de suelo no urbanizable de Parque Natural de las Sierras Subbéticas, término municipal de Zuheros, son las que se indican a continuación:

- Cortijo Dornajuelo.
- Casa en las Pilas.
- Cortijo de D.Francisco Camacho.
- Cortijo de Pedro Rebolla.
- Edificio junto al cortijo Barranco (hoy en ruinas).
- Casa Jarjarilla.
- Cortijo Moreno.
- Cortijo Prados del Duque.
- Construcciones en el Cerro de los Murciélagos.
- Edificación residencial junto Cerro de los Murciélagos.
- Casilla en el Cerro del Zumacal.
- Cortijo Cueva de la Torca (La Majada).
- Cortijo de las Melladas.
- Cortijo de la Ventilla.
- Cortijo de Fuenfría (hoy en ruinas) .

2. Como edificación de interés cabe señalar:

\* Cortijo de la Torca (La Majada).

Cortijo serrano destinado fundamentalmente a la actividad ganadera (ovejas y cabras). La edificación, de considerable dimensión en comparación con otras construcciones de la zona, se compone funcionalmente de viviendas, cuadras, cobertizos para ganado y zona de pajar. La obra es esencialmente de mampostería y cal y la cubierta de teja cerámica curva, aunque existen cobertizos de estructura metálica y cubierta de chapa. Se encuentra ubicado en zona de sierra caliza, con encinas dispersas, en un paraje de interés paisajístico en pleno Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

3. Sobre los edificios existentes se permitirán obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de nueva planta de ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados que, en su caso, estén presentes en las edificaciones existentes, por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

4. En general, se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, principalmente en lo referente a las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones, de forma que se adapten a las constantes tipológicas de la zona, tales como:

- Edificaciones con cuerpo central generalmente de planta cuadrada o rectangular de una altura.
- Muros con muy escasa presencia de huecos y apariencia de muros de espesor tradicional.
- Tejados con remate a dos/cuatro aguas, con cubierta de teja tipo árabe.

- Enfoscado exterior a la llana, pintado a la cal en tonos blancos.
- Carpintería exterior de madera; puertas de hoja simple partida o hoja doble, con remaches metálicos; ventanas con postigos.
- Enrejado de hierro sencillo en ventanas, empotrado en muros de carga o marcos de la carpintería exterior.
- Fachadas sobrias; sólo la principal con elementos funcionales o decorativos (porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas, frecuentemente encajados y pintados de tonos diferentes al resto de la fachada).

#### **Artículo 11.36. Elementos de interés incluidos en la zona de suelo no urbanizable calificada como Parque Natural de las Sierras Subbéticas**

1. Yacimientos arqueológicos.

Entre los yacimientos arqueológicos de interés científico incluidos en esta zona del término municipal de Zuheros podemos señalar:

- Cueva de los Murciélagos.
- Recinto fortificado de la Fuente del Carmen. (\*)
- Castillo de Allende. (\*)
- Camino de Zuheros a Carretera de Doña Mencía. (\*)
- Camino de las Laderas. (\*)
- Camino de Zuheros a la Fuente de la Mora. (\*)
- Camino de Zuheros al Cerro de la Chiva. (\*)
- Majuelo Negro. (\*)
- Cueva de las Laderas.
- Abrigo del Bailón II.
- Covacha o abrigo de la Nava.
- Casería de Guerra o Minerva.
- Casa de Muza.

(\*) Cuenta con perímetro de protección definido por la Consejería de Cultura.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación, así como a las determinaciones que le sean de aplicación del Catálogo del Patrimonio Arqueológico de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

Para cada yacimiento arqueológico se establece un área de protección, bien definida y fijada específicamente por la Consejería de Cultura, bien basada en un círculo de radio 250 m. en torno al yacimiento. En dicha área, cualquier tipo de actuación a realizar requerirá el informe favorable con carácter vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que se estimen necesarias.

En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección.

2. Otros elementos de interés

Entre otros pueden señalarse:

- Fuente de las Pilas.
- Fuente de la Rebola.
- Fuenfría.
- Fuente de la Canaleja.
- Fuente de la Zorra.
- Fuente de la Zarza.
- Fuente del Carmen.
- Eras.

Se estará a lo señalado en el Catálogo de Sitios y Lugares-Parajes Naturales-Otros elementos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

Queda expresamente prohibida toda actividad que suponga deterioro, menoscabo o peligro para la integridad de los elementos de interés reseñados, procurándose en caso de mal estado de conservación o ruina, actuaciones de recuperación que los devuelvan a su estado original y/o pongan en alza sus valores ambientales y paisajísticos.

#### **CAPÍTULO 6**

#### **Normas específicas del Suelo No Urbanizable-Parque Natural de las Sierras Subbéticas-Protección Paisajística Integral**

#### **Artículo 11.37. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas definidas como tal en los planos de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros y plano de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas, de las presentes NN.SS. de Zuheros.

2. En esta zona, ubicada en el borde Sur del núcleo urbano de Zuheros, serán de aplicación la normativa general correspondiente al suelo no urbanizable, las determinaciones específicas correspondientes al Parque Natural de las Sierras Subbéticas - P.O.R.N y P.R.U.G.-, así como la normativa específica contenida en este Capítulo.

**Artículo 11.38. Régimen de Protección.**

1. A esta zona, definida como Suelo no Urbanizable- Parque Natural de las Sierras Subbéticas- Protección Paisajística Integral, le será de aplicación lo señalado en el Capítulo 5 de las presentes normas.

2. Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los valores ambientales y paisajísticos de dicho entorno.

3. Queda prohibida la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, construcción y/o edificación, temporal o permanente, que no se relacione con los usos o actividades expresamente permitidos en el siguiente artículo.

**Artículo 11.39. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.**

1. Se consideran permitidos dentro de esta categoría de suelo no urbanizable en el término municipal de Zuheros, los siguientes tipos de edificaciones, que atenderán a la regulación específica que para los mismos se establece en el Capítulo 3 del presente Título:

- Instalaciones deportiva y recreativa: Uso parques recreativos naturales. Entendidos como adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública, de manera que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que posee esta zona.

2. En la zona próxima al vial de acceso por el Sur al núcleo urbano de Zuheros, se posibilita, complementariamente al uso de parques recreativos naturales de utilidad pública, y con carácter temporal, el de aparcamiento de carácter público, que deberá atender a las determinaciones establecidas en la ficha correspondiente al PI-1.

3. Además, todas las actividades anteriormente mencionadas estarán sometidas a lo establecido en los vigentes P.O.R.N. y P.R.U.G. de afección sobre el Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

4. Las propuestas de intervención en esta zona quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico y de protección del medio ambiente, además de atender las condiciones necesarias para la obtención de la licencia según lo establecido en estas normas.

**CAPÍTULO 7**

**Normas específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística**

**Artículo 11.40. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable referido al término municipal de Zuheros.

2. En esta zona se cumplirán además de las determinaciones generales establecidas para suelo no urbanizable, todas las contenidas en este Capítulo.

**Artículo 11.41. Régimen de Protección.**

1. Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los valores ambientales y paisajísticos de dicho entorno.

2. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los valores protegidos.

**Artículo 11.42. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.**

1. Se consideran permitidos dentro de esta categoría de suelo no urbanizable en el término municipal de Zuheros, los siguientes tipos de edificaciones, que atenderán a la regulación específica que para los mismos se establece en el Capítulo 3 del presente Título:

- Edificación agrícola.  
- Edificación pública.  
- Instalaciones deportiva y recreativa: usos zona de acampada y parques recreativos naturales, entendidos como adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública, de manera que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona.

- Infraestructuras periurbanas.

2. Se exigirá estudio de integración paisajística para aquellas actividades, instalaciones y construcciones que participen o in-

tervengan en la formalización de la nueva fachada o vista panorámica de Zuheros desde el eje viario Andújar-Lucena, o que afecten al entorno del puente del ferrocarril, o intervengan en las visiones de la campiña desde el núcleo urbano.

**Artículo 11.43. Criterios de intervención sobre las edificaciones existentes y de nueva planta.**

1. Las construcciones existentes en esta categoría de suelo no urbanizable en el término municipal de Zuheros, son las que siguen:

- Casería de Guerra o Minerva.
- Molino de Balbuena.
- Casa junto al Molino del Conde de Luque.
- Molino del Conde de Luque.

2. Como edificaciones de interés cabe señalar:

\* Casería de Guerra o Minerva.

Se trata de un edificio agropecuario de estructura compleja, que hoy se encuentra abandonado y semiderruido, y que probablemente contara con almazara hidráulica, hoy ya desmantelada. La fábrica es de tapial y mampostería, y las cubriciones se resuelven mediante teja cerámica curva.

\* Molino de Balbuena.

Antiguo molino aceitero, con prensa de viga de madera, conservando aún la torre de contrapeso, aunque la nave de la viga de prensa aparece arruinada, ocupando hoy la zona de molienda una vivienda en mal estado, y la del antiguo patio molinero un huerto. La fábrica de la torre es de tapial y mampostería, con remate cilíndrico. Todo el edificio aparece cercado mediante muro de mampostería y tapial.

3. Sobre los edificios existentes se permitirán obras de conservación y mantenimiento, reforma y ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados presentes en las edificaciones existentes por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica tipo árabe, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

4. En general, cualquier construcción responderá a una reflexión sobre la tipología agropecuaria tradicional, y sus acabados exteriores en fachadas serán a la cal, con carpinterías de madera y cubiertas inclinadas y acabadas con tejas cerámicas tipo árabe, evitando paños de longitudes, en proyección horizontal, superiores a 4 m.

**Artículo 11.44. Elementos de interés incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.**

1. Yacimientos arqueológicos.

Entre los yacimientos arqueológicos de interés científico incluidos en esta zona del término municipal de Zuheros podemos señalar:

- Camino de Zuheros a Carretera de Doña Mencía. (\*)
- Casería de Guerra o Minerva.
- Poblado del Cerro Pavón.

(\*) Cuenta con perímetro de protección definido por la Consejería de Cultura.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación, así como a las determinaciones que le sean de aplicación del Catálogo del Patrimonio Arqueológico de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

Para cada yacimiento arqueológico se establece un área de protección, bien definida y fijada específicamente por la Consejería de Cultura, bien basada en un círculo de radio 250 m. en torno al yacimiento. En dicha área, cualquier tipo de actuación a realizar requerirá el informe favorable con carácter vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que se estimen necesarias.

En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección.

2. Otros elementos de interés

Entre otros pueden señalarse:

- Fuente junto Puente del Ferrocarril.
- Puente del Ferrocarril.

Se estará a lo señalado en el Catálogo de Sitios y Lugares-Parajes Naturales y Otros elementos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

Queda expresamente prohibida toda actividad que suponga deterioro, menoscabo o peligro para la integridad de los elementos de interés reseñados, procurándose en caso de mal estado de conservación o ruina, actuaciones de recuperación que los devuelvan a su estado original y/o pongan en alza sus valores ambientales y paisajísticos.

#### CAPÍTULO 8

### Normas específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección conforme al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

#### Artículo 11.45. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable del término municipal de Zuheros, así como en el plano de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas, de las presentes NN.SS. de Zuheros.

Esta categoría de suelo no urbanizable responde al cumplimiento del Decreto 1.555/1998 "Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía", artículo 39, mediante el cual, todas las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Zuheros tendrán la consideración de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, por su propia naturaleza de vía pecuaria, a excepción de las incluidas en el ámbito de suelo urbano, que serán desafectadas según el procedimiento recogido en la legislación sectorial vigente de aplicación y según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por las que se aprueban las correspondientes medidas fiscales y administrativas.

#### Artículo 11.46. Subcategorías del suelo no urbanizable de especial protección conforme al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. En el ámbito de las presentes NN.SS. de Zuheros, se diferencian dos subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección conforme al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria.
- Suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria-carretera.

2. Dentro de la subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria, quedan incluidas las siguientes vías pecuarias que discurren a través del término municipal de Zuheros, las cuales quedan reflejadas en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable y de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas de las presentes NN.SS. de Zuheros:

- Vereda de Metedores. Ancho 20,89 metros.
- Vereda Marchaniega. Ancho 20,89 metros.
- Colada de Doña Mencía a Carcabuey. Ancho:10 metros.
- Colada de las Pilas al Vadillo. Ancho 10 metros.
- Colada de Zuheros a Priego. Ancho 10 metros.
- Colada del Pozuelo. Ancho 10 metros.
- Colada de Doña Mencía a Luque, por Zuheros. Ancho 10 metros.

Quedan excluidos de esta subcategoría los tramos de vías pecuarias que coinciden con carreteras, que a su vez se incluyen en la subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria-carretera, y que se recogen en el siguiente número de este mismo artículo.

3. Dentro de la subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria-carretera, se han incluido aquellos tramos de las vías pecuarias descritas con anterioridad que coinciden con el trazado de carreteras en las que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha producido una mutación demanial. Dichos casos quedan reflejados en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo No Urbanizable y de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas de la presente Revisión de las NN.SS. de Zuheros, y que dentro del término municipal de Zuheros son los que siguen:

- Vía de Metedores, en sus tramos coincidentes con el eje Andujar-Lucena.

- Colada de las Pilas al Vadillo, en sus tramos coincidentes con la carretera de Doña Mencía a Luque, con la salida Sur a la anterior desde Zuheros y con la de Zuheros a Baena.

- Colada de Zuheros a Priego, en sus tramos coincidentes con la carretera de Zuheros a la Cueva de los Murciélagos.

- Colada de Doña Mencía a Luque por Zuheros, en sus tramos coincidentes con la carretera de Doña Mencía a Luque y con la salida Norte a ésta desde Zuheros.

#### Artículo 11.47. Régimen de Protección.

1. Para ambas subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección, conforme al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, será de aplicación lo establecido en el Decreto 155/1998 "Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

2. Para el caso de la subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria-carretera, será además de aplicación específicamente la vigente Ley de Carreteras, así como el resto de las normativas sectoriales de afección que fuesen de aplicación.

#### CAPÍTULO 9

### Normas específicas del Suelo No Urbanizable del Sistema Viario

#### Artículo 11.48. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable del término municipal de Zuheros, así como en el plano de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas, de las presentes NN.SS. de Zuheros.

Esta categoría de suelo no urbanizable corresponde con el sistema viario existente que discurre por el suelo no urbanizable del término municipal de Zuheros.

#### Artículo 11.49. Subcategorías del suelo no urbanizable del sistema viario.

1. En el ámbito de las presentes NN.SS. de Zuheros, se diferencian dos subcategorías del suelo no urbanizable del sistema viario:

- Suelo no urbanizable del sistema viario, carreteras.
- Suelo no urbanizable del sistema viario, otras vías o caminos.

2. Dentro de la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema viario, carreteras, se han distinguido las siguientes vías en el documento de NN.SS. de Zuheros:

- Eje Andújar-Lucena.
- Carretera de Doña Mencía a Luque.
- Carretera de Zuheros a Baena (conexión viaria de Zuheros con el eje Andújar-Lucena).
- Carretera de Zuheros a la Cueva de los Murciélagos.
- Carreteras de salida, Norte y Sur, de Zuheros a la carretera de Doña Mencía a Luque.

3. Dentro de la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema viario, otras vías o caminos, se incluyen el resto de vías y/o caminos no incluidos en la subcategoría descrita en el anterior número, no coincidentes con vías pecuarias (ya que en este caso estarían incluidas en el suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaria-carretera), ubicados dentro del término municipal de Zuheros.

#### Artículo 11.50. Régimen de Protección.

1. Para la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema viario, carretera, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

2. Para el caso de la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema viario, otras vías o caminos, será de aplicación la vigente Ley de Carreteras y/o las diferentes legislaciones sectoriales de afección, que les fueran de aplicación en función de su naturaleza y/o dominio.

#### CAPÍTULO 10

### Normas específicas del Suelo No Urbanizable del Sistema de Espacios Libres

#### Artículo 11.51. Ámbito de aplicación.

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable, y en el plano de Alineaciones, Calificación, Usos y Rasantes del presente documento de NN.SS. de Zuheros.

Se incluyen en esta categoría aquellas áreas del suelo no urbanizable de Zuheros, que por sus características naturales, geológicas y/o de situación se proponen como intervenciones de

las administraciones públicas al objeto de incorporarlas al sistema de espacios libres.

2. En estas áreas se cumplirán las determinaciones establecidas con carácter general para suelo no urbanizable, y las específicas contenidas en el presente Capítulo.

**Artículo 11.52. Subcategorías del Suelo No Urbanizable del sistema de espacios libres.**

1. Dentro del suelo no urbanizable del sistema de espacios libres distinguimos las siguientes subcategorías:

- Parque Periurbano.
- Vía verde.

2. La zona correspondiente a la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema de espacios libres, parque periurbano, corresponde a un conjunto de terrenos al Oeste del núcleo urbano de Zuheros, que dadas sus características geológicas, ambientales y paisajísticas, se prevé su incorporación, a través de un adecuado tratamiento naturalista, al sistema de espacios libres.

3. La zona correspondiente a la subcategoría de suelo no urbanizable del sistema de espacios libres, vía verde, corresponde al trazado de la vía férrea, hoy en desuso, sobre la que hay previstas intervenciones desde las administraciones públicas para su conversión en vía verde.

**Artículo 11.53. Régimen de Protección.**

1. Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los valores ambientales y paisajísticos de dichas zona.

2. Queda prohibida la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, construcción y/o edificación, temporal o permanente, que no se relacione con los usos o actividades expresamente permitidos en el siguiente artículo.

**Artículo 11.54. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.**

1. En la subcategoría denominada suelo no urbanizable del sistema de espacios libres, parque periurbano, sólo se admiten los siguientes tipos de edificaciones:

- Instalaciones de naturaleza deportiva y/o recreativa: uso parques recreativos naturales. Entendidas como adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública, de manera que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona.
- Infraestructuras periurbanas que ineludiblemente deban localizarse en esta zona.

En la zona próxima a la carretera Luque-Doña Mencía, y en el área actualmente ocupada por la Cooperativa Olivarrera, en un futuro, y tras el correspondiente proceso de traslado de la misma, podrá albergarse como alternativa al uso de adecuación naturalista y recreativa, y con carácter temporal, el uso de aparcamiento público, que responderá a lo establecido en la ficha correspondiente a la AE-2.

Las propuestas de intervención en esta zona quedarán sometidas, preceptivamente, al informe vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, además de atender las condiciones necesarias para la obtención de la licencia según lo establecido en estas normas.

2. En la subcategoría denominada suelo no urbanizable del sistema de espacios libres, vía verde, sólo serán admisibles los siguientes tipos de edificaciones:

- Instalaciones deportivas y recreativas, exclusivamente en su variedad de parque recreativo natural.
- Infraestructuras interurbanas que ineludiblemente deban localizarse en esta zona.

3. En el caso de la subcategoría denominada suelo no urbanizable del sistema de espacios libres, parque periurbano, podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los valores protegidos para estos terrenos.

**CAPÍTULO 11**

**Normas específicas para el Suelo No Urbanizable de Carácter Ordinario Tipo 1**

**Artículo 11.55. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas garfiadas en dicha categoría en los planos de Clasificación del Suelo y de Categorías en Suelo No Urbanizable, y de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas del documento de NN.SS. de Zuheros.

Se concibe esta zona como no apta en la actualidad para desarrollos urbanísticos, por no ser compatible con el modelo de planificación territorial previsto por estas NN.SS.

2. En esta área se cumplirán las determinaciones establecidas con carácter general para suelo no urbanizable, y las específicas contenidas en el presente Capítulo.

**Artículo 11.56. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.**

1. En la zona delimitada en la presente categoría, sólo se admiten el siguiente tipo de edificaciones:

- Infraestructuras interurbanas que inexcusablemente tengan que situarse en esta zona.

2. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, si no ponen en peligro la protección perseguida.

3. En todo caso, cualquier actuación que se encuentre afectada por el ámbito del Conjunto Histórico legalmente definido, requerirá la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

**CAPÍTULO 12**

**Normas específicas del Suelo No Urbanizable de Carácter Ordinario Tipo 2**

**Artículo 11.57. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Clasificación del Suelo y Categorías en Suelo No Urbanizable y de Alineaciones, Calificación, Usos y Rasantes del documento de NN.SS. de Zuheros.

Se concibe esta zona como no apta en la actualidad para desarrollos urbanísticos, por no ser compatible con el modelo de planificación territorial previsto por estas NN.SS.

2. En estas áreas se cumplirán las determinaciones establecidas con carácter general para suelo no urbanizable, y las específicas señaladas en el presente Capítulo.

**Artículo 11.58. Usos, edificaciones e instalaciones permitidas.**

1. En la zona delimitada con la presente categoría, sólo se admiten los siguientes tipos de edificaciones:

- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalaciones deportiva y recreativa.
- Instalaciones agropecuarias.
- Industria.
- Edificaciones vinculadas a las grandes infraestructuras que en su caso inexcusablemente deban implantarse en esta zona.
- Vertederos: uso vertedero de escombros.
- Viviendas.
- Infraestructuras interurbanas que inexcusablemente deban implantarse en esta zona.

2. Se exigirá cumplimentar el procedimiento reglamentario de protección ambiental regulado por la legislación vigente de aplicación para todas aquellas actividades, construcciones e instalaciones de las señaladas que afecten a recursos naturales tanto superficiales como que afecten al subsuelo.

**Artículo 11.59. Criterios de intervención sobre las edificaciones existentes y de nueva planta.**

1. Las edificaciones existentes incluidas en esta categoría del Suelo No Urbanizable, son las que siguen:

- Casería de Pandeire.
- Cortijo Tejera .
- Molino de los Frailes .
- Casa junto arroyo Transportilla.

2. Como edificación de cierto interés cabe señalar:

- \* Molino de los Frailes.

Antiguo molino aceitero con sistema de prensado mediante viga de madera, del que se conserva aún la torre de contrapeso, aunque muy transformado en la actualidad.

3. Sobre los edificios existentes se permitirán obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de nueva planta de ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados presentes en las edificaciones existentes por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica tipo árabe, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

4. En general, cualquier construcción responderá a una reflexión sobre la tipología funcional agropecuaria tradicional.

**Artículo 11.60. Elementos de interés incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Ordinario Tipo 2.**  
**1. Yacimientos arqueológicos.**

Entre los yacimientos arqueológicos de interés científico incluidos en esta zona del término municipal de Zuheros podemos señalar:

- La Tejera.
- La Oreja de la Mula.

(\*) Cuenta con perímetro de protección definido por la Consejería de Cultura.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación, así como a las determinaciones que le sean de aplicación del Catálogo del Patrimonio Arqueológico de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

Para cada yacimiento arqueológico se establece un área de protección, bien definida y fijada específicamente por la Consejería de Cultura, bien basada en un círculo de radio 250 m. en torno al yacimiento. En dicha área, cualquier tipo de actuación a realizar requerirá el informe favorable con carácter vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que se estimen necesarias.

En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección.

**CAPÍTULO 13**

**Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales y proyectos de intervención pública en suelo no urbanizable**

**Artículo 11.61. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.**

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las actuaciones previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en las presentes NN.SS. de Zuheros.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA AE-2.**

**NOMBRE:** Actuación expropiatoria "Parque Periurbano de Zuheros".

**CLASE DE SUELO:** No Urbanizable.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:**

**SUPERFICIE APROX.:** 47.940 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA:** Pública.

**OBJETIVOS:**

- Obtención de los terrenos que actualmente sean de propiedad privada, mediante expropiación.

- Preservación y puesta en alza del entorno del Castillo-Palacio y su entorno, así como los restos de recinto amurallado, junto con el borde del Conjunto Histórico de Zuheros en contacto con la zona.

- Adecuación naturalista con carácter recreativo, que permita el uso y disfrute público de la zona compatibilizado con la conservación de sus valores naturales y paisajísticos.

- Posibilitar la ubicación de un aparcamiento de utilidad pública, de uso temporal, con carácter complementario al uso de adecuación naturalista y recreativa, a situar en la zona actualmente ocupada por la Cooperativa Olivarrera, cuando las instalaciones de la misma caigan en desuso o se trasladen a otra zona. Este uso de aparcamiento público requerirá la realización de un estudio de integración paisajística que considere la percepción visual de la zona desde el núcleo urbano de Zuheros, desde el exterior (eje Andújar-Lucena), así como las visuales que desde el propio aparcamiento público se tendrían, a su vez, del núcleo urbano.

- Se garantizará la no afectación de las vías pecuarias "Colada de Doña Mencía a Luque por Zuheros", y "Colada de las Pilas al Vadillo", que discurren por la zona norte de la intervención, entre la Cooperativa y el núcleo urbano, y por el borde oeste del ámbito.

- Se preservarán los valores paisajísticos y ambientales existentes, relacionados con el paisaje extrínseco (incidencia en la imagen del núcleo urbano de Zuheros desde el exterior) y con el paisaje intrínseco (incidencia en las vistas de la campiña y Parque Natural desde las Plazas de la Paz y de la Constitución, desde los Miradores de la Villa y de Escominillas, y desde los miradores situados a cotas superiores del núcleo de Zuheros).

- Mantenimiento e integración de los elementos singulares de interés (afloramientos calizos) y vegetación formada por matorral y encinas de poco porte ligados a fuertes pendientes

- Garantizar, en su caso, el interés arqueológico de esta zona: proximidad al asentamiento árabe y cristiano.

**CATEGORÍA:** Suelo no urbanizable del sistema de espacios libres-Parque Periurbano.

**APROVECHAMIENTO:**

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

**Superficie total a expropiar:** 47.940 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- La actual Cooperativa Olivarrera se mantendrá hasta tanto no se produzca el cese de la actividad, o el traslado de la misma a otra zona adecuada para dicho uso.

- Será preceptiva la aprobación, por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para cualquier actuación a realizar.

- Debe tenerse en cuenta que parte del ámbito correspondiente a este sector está afectada por el "Plan Especial de la Villa de Zuheros, PE-1".

**Artículo 11.62. Proyecto de intervención de carácter público previsto en suelo no urbanizable.**

En la siguiente FICHA DE PLANEAMIENTO se recoge el proyecto de intervención pública previsto en la categoría de suelo no urbanizable del sistema de espacios libres-Parque Natural de las Sierras Subbéticas-Protección Paisajística Integral, con los objetivos y determinaciones a contemplar en el mismo.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PI-1.**

**NOMBRE:** Proyecto de intervención "Área libre acceso suroeste a Zuheros".

**CLASE DE SUELO:** No urbanizable.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:**

**SUPERFICIE APROX.:** 1.940 m<sup>2</sup>s.

**INICIATIVA:** Pública.

**OBJETIVOS:**

- Adecuación naturalista y recreativa del sector, posibilitando el uso temporal y complementario de aparcamiento público, con el mantenimiento de los elementos naturales (vegetación y afloramientos de roca natural) de interés.

- Se realizará un estudio de integración paisajística que considere la percepción visual de la zona desde el núcleo urbano de Zuheros, y los efectos de la intervención en el entorno natural próximo.

- Preservar los valores relacionados con el interés ambiental del sector relacionado con el paisaje extrínseco (incidencia en la imagen del núcleo urbano de Zuheros y en especial en la percepción del Barranco del Bailón).

**CATEGORÍA:** Parque Natural de las Sierras Subbéticas-Protección Paisajística Integral.

**APROVECHAMIENTO:**

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

**Superficie total de la intervención:** 1.940 m<sup>2</sup>s.

**OBSERVACIONES:**

- La intervención propuesta deberá contar con informe favorable, de carácter vinculante, de la Consejería de Cultura y de la Consejería de Medio Ambiente.

**IV.12. TÍTULO DUODÉCIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

**CAPÍTULO 1**

**Legislación sectorial de afectación y determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Ambiental**

**Artículo 12.1. Consideraciones ambientales generales.**

Se tendrá en cuenta la aplicación de las determinaciones derivadas de las distintas legislaciones de aplicación en materia de normativa ambiental, en especial el Reglamento de Residuos, el Reglamento de la Calidad del Aire y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los proyectos de ejecución de las distintas actuaciones derivadas de las presentes NN.SS., se analizarán y marcarán las medidas a adoptar para cumplir lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (tanto en lo que se refiere a materia como energía), así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que lo desarrolla y Orden de 18-10-76, y posteriores modificaciones.

Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción de las distintas actuaciones derivadas de la ejecución de estas normas, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezcan en las mismas.

#### **Artículo 12.2. Prevención ambiental.**

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el término municipal de Zuheros y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la citada Ley.

#### **Artículo 12.3. Protección de recursos hidrológicos.**

##### **1. Cauces, riberas y márgenes.**

a) Se entiende por cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en las que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como las que pudieran afectar los terrenos inundables.

Los cauces, riberas y márgenes públicos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificulten el curso de las aguas.

En todo caso se estará a lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente de aplicación.

##### **2. Aguas subterráneas.**

a) Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) En general, se prohíben las fosas sépticas. Sólo podrán ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que las mismas no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

##### **3. Vertidos líquidos.**

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencias urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuados los autorizados para conectar directamente a la red de alcantarillado, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre la calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a la vigente legislación sectorial de aplicación.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento, serán autorizados cuando exista estación depuradora y no concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general de alcantarillado.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o por combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido final.

#### **4. Regulación de recursos.**

Para la obtención de licencia urbanística o apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas de acuerdo con la legislación vigente será necesario justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

#### **Artículo 12.4. Depuración de las aguas residuales.**

Las aguas residuales generales en los nuevos suelos urbanos y urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento del municipio. No obstante, en caso de que en los nuevos suelos industriales se instale alguna industria cuyas aguas residuales no sean compatibles con las características de dicha red, serán sometidas a depuración previa.

Asimismo, en el caso de que no sea posible la conexión de la red de saneamiento de alguno de dichos suelos industriales con la red general, el Plan Parcial de desarrollo correspondiente deberá recoger la previsión de suelo para la ubicación de una estación depuradora de aguas residuales.

Por otro lado, aquellas edificaciones o instalaciones que se instalen en Suelo No Urbanizable deberán depurar previamente sus aguas residuales antes de su vertido, de forma que no se superen los parámetros establecidos en la normativa vigente.

#### **Artículo 12.5. Protección de la vegetación.**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes NN.SS. de Zuheros, las que reúnan algunas de las condiciones siguientes:

a) Se encuentren en cualquier clase de sistema de titularidad pública.

b) Se sitúe en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Todas aquellas especies vegetales que se encuentren catalogadas o protegidas, cualquiera que sea su situación demanial.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas NN.SS. quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

#### **Artículo 12.6. Protección de la fauna.**

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

#### **Artículo 12.7. Protección del suelo.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras y que puedan afectar a la estabilidad y/o erosionabilidad de los suelos, deberán ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto ambiental sobre dichos valores. Para la concesión de licencia podrá exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actividades correctoras necesarias para garantizar la estabilidad y/o ausencia de erosionabilidad de los suelos.

2. En cualquier caso se atenderá para este tipo de actividades a lo señalado en la legislación vigente de aplicación.

#### **Artículo 12.8. Protección del paisaje.**

La implantación de usos y actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que el impacto ambiental negativo sea mínimo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, y a través de los procedimientos establecidos en la vigente legislación de aplicación.

#### **Artículo 12.9. Protección atmosférica.**

Las actividades, que por su implantación o desarrollo, pudieran generar contaminación atmosférica, deberán atender a las disposiciones correctoras que para las emisiones contaminantes se determinan en la legislación vigente de aplicación en la materia, no concediéndose en caso contrario licencia para dicha activi-

dad, o procediéndose a la clausura, temporal y/o definitiva, de la misma por parte de la administración competente.

**Artículo 12.10. Protección de Vías Pecuarias.**

Por lo general, estará prohibida, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, por la que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio, así como la ocupación temporal salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

**Artículo 12.11. Protección del patrimonio histórico-artístico.**

Para los yacimientos arqueológicos que se protegen en las presentes normas, así como para los yacimientos inventariados por la Delegación Provincial de Cultura, cualquier tipo de actuación a realizar en el entorno de los mismos, deberá ser notificada con antelación a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las medidas cautelares que se estimen necesarias.

En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen en el municipio, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo notificarse cualquier hallazgo inmediatamente a la Consejería de Cultura, e informándose asimismo a la Consejería de Medio Ambiente.

**Artículo 12.12. Programa de Vigilancia Ambiental.**

Durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se realizará el siguiente programa de vigilancia ambiental:

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Consejería de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados.  
- Se controlará el estricto cumplimiento del sometimiento a las condiciones en suelo no urbanizable, para todas aquellas edificaciones/instalaciones que se pretendan realizar en los terrenos con dicha clasificación.

- Con respecto a las medidas a adoptar relativas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y la Orden de 18-10-76, y posteriores modificaciones, que deben contemplarse en los proyectos de ejecución de las actuaciones derivadas del documento de planeamiento, se realizará un control dirigido a poner de manifiesto el que se están llevando a efecto y son eficaces.

- Se realizará un control estricto del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actuaciones a las que les sea de aplicación dicha Ley.

Zuheros, 2 de marzo de 2005.— El Alcalde, Antonio Camacho Molina.

**EL VISO**  
Núm. 1.598  
A N U N C I O

No habiéndose formulado reclamación alguna contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 24 de diciembre de 2004, publicado en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia, nº 8, de fecha 17 de enero de 2005, relativo a la imposición y ordenación de la Ordenanza Municipal reguladora de Ayuda a las Familias del Municipio, y de conformidad con la legislación vigente, se entienden definitivamente aprobadas, insertándose a continuación el texto íntegro de la modificación:

**“ORDENANZA REGULADORA DE AYUDAS A LAS FAMILIAS DEL MUNICIPIO DE EL VISO (CÓRDOBA)**

**ARTÍCULO 1º.- OBJETO.**

El objeto de la presente Ordenanza es la de determinar los criterios y el procedimiento para la concesión, dentro de los créditos presupuestarios disponibles cada anualidad, de ayudas económicas, para las familias con especiales dificultades económicas del Municipio de El Viso (Córdoba), con hijos menores de

18 años, o mayores si están a cargo de sus padres por ser estudiantes.

**ARTÍCULO 2º.- BENEFICIARIOS.**

Serán beneficiarios de estas ayudas, las familias que reúnan los siguientes requisitos:

1) Estar empadronados en El Viso (Córdoba), con una antigüedad de al menos un año.

2) Residir la totalidad de la unidad familiar efectivamente en el Municipio, al menos nueve meses al año, excluyéndose a estos efectos las ausencias obligadas por razones de estudios, servicio militar, prestación social sustitutoria o enfermedad.

3) Cursar alguno de los miembros de la unidad familiar, los estudios que a continuación se detallan:

- 1.- Educación Primaria.
- 2.- Educación Secundaria.
- 3.- Bachillerato.
- 4.- Ciclo Formativo Medio.
- 5.- Ciclo Formativo Superior.
- 6.- Diplomaturas y Licenciaturas Universitarias.

4) Aunque no será requisito imprescindible, se tendrá especial consideración el estar en posesión del título de familia numerosa, expedido por la Delegación para la Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía, así como aquellas familias solicitantes que aporten certificado de grado de minusvalía de sus hijos.

5) No serán tenidas en cuenta, solicitudes de familia, cuyas rentas superen los DIECIOCHO MIL EUROS (18.000,00 euros).

6) Solicitar al Ayuntamiento de El Viso (Córdoba), por escrito y con la documentación que más adelante se indica, en el plazo que se establezca al efecto.

**ARTÍCULO 3º.- PLAZO.**

El plazo de presentación de solicitudes será desde el 1 de septiembre hasta el 31 de diciembre de cada año.

**ARTÍCULO 4º.- DOCUMENTACIÓN.**

Junto con el modelo normalizado que se facilitará en el propio Ayuntamiento – ANEXO I –, los interesados habrán de aportar la siguiente documentación a estos efectos:

- a) Certificado de empadronamiento de los beneficiarios.
- b) Certificado de residencia de la unidad familiar.
- c) Declaración de la renta de todos los miembros de la unidad familiar. En caso de no ser obligatoria la realización de la misma, justificante de tal circunstancia de la Delegación de Hacienda y declaración jurada sobre dichos extremos.
- d) El Ayuntamiento, de oficio, comprobará la propiedad de los inmuebles de naturaleza rústica y urbana de los miembros de la unidad familiar.
- e) Libro de familia, y en su caso, de familia numerosa y certificado de minusvalía de los hijos.

**ARTÍCULO 5º.- ÓRGANO COMPETENTE.**

El órgano competente para resolver sobre las ayudas a conceder por el Ayuntamiento de El Viso (Córdoba) para estudios, será la Comisión de Gobierno.

**ARTÍCULO 6º.- CUANTÍAS.**

Las cuantías de las ayudas vendrán determinadas en función de las condiciones antes expresadas, teniendo especial consideración y ponderando los casos de las familias numerosas, rentas más bajas e hijos con minusvalía, estando en todo caso presididos por principios de concurrencia, competitiva objetividad, igualdad y no discriminación, y hasta el límite de los gastos que a este fin se consignen en el Presupuesto General de la Corporación, para cada ejercicio.

**ANEXO I**  
**(MODELO DE SOLICITUD)**

1.- Datos Personales de todos los miembros de la Unidad Familiar:

- Nombre: \_\_\_\_\_
- Apellidos: \_\_\_\_\_
- Fecha de Nacimiento: \_\_\_\_\_
- DNI o NIF: \_\_\_\_\_
- 2.- Otros datos complementarios: \_\_\_\_\_

**DECLARACIÓN**

D./Dª. \_\_\_\_\_,  
declara bajo su responsabilidad:

- Que aceptan las bases de la presente convocatoria de ayudas al estudio por el Ayuntamiento de El Viso (Córdoba).



- Que todos los datos incorporados a la presente solicitud se ajustan a la realidad, y que de resultar probado que no fueran ciertas, podrían incurrir en responsabilidad por falsedad u ocultación, debiendo devolver las cuantías indebidamente cobradas.

En El Viso, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.  
Firma Padre o Madre.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del próximo año 2005, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa, y mientras existan disponibilidades presupuestarias".

Contra la aprobación definitiva, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de este jurisdicción.

En El Viso, a 22 de febrero de 2005.— El Alcalde, Juan Díaz Caballero.

#### POZOBLANCO

Núm. 1.770

#### A N U N C I O

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2005, aprobó modificar las siguientes Ordenanzas Fiscales reguladoras de tributos locales:

- Expedición de documentos administrativos.
- Utilización de instalaciones municipales.
- Suscripción a publicaciones municipales.
- Difusión de publicidad.
- Derechos de examen.

El expediente tramitado al efecto queda expuesto al público durante un plazo de treinta días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba, para que durante dicho plazo puedan formularse las reclamaciones, reparos u observaciones que se estimen convenientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Pozoblanco, 24 de febrero de 2005.— El Alcalde, firma ilegible.

#### CÓRDOBA

#### Delegación de Hacienda, Comercio y Gestión

Núm. 1.976

El Excmo. Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de marzo de 2005, aprobó provisionalmente los siguientes Acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar los estados de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Córdoba y de los Organismos Autónomos Municipales, y los estados de previsión de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles municipales, que a continuación se detallan en Euros:

ORGANISMO	INGRESOS	GASTOS
Ayuntamiento	233.703.945,00	233.703.945,00
F.P.M. Gran Teatro	4.181.335,00	4.012.841,34
F.P.M. Jardín Botánico	2.179.729,63	2.179.729,63
Gerencia Urbanismo	31.088.000,00	31.088.000,00
Patronato M. Deportes	8.609.919,62	8.270.791,24
Instituto Desarrollo Ecº y Empleo	2.899.015,48	2.899.015,48
AUCORSA	21.834.979,00	21.785.638,65
CECOSAM	3.828.998,27	3.828.998,27
EMACSA	49.126.751,00	49.121.660,00
PROCÓRDOBA SIGLO XXI	39.685.231,32	39.572.795,99
SADECO	39.676.124,00	39.675.799,54
VIMCORSA	49.204.595,00	48.521.324,00

**SEGUNDO.-** Aprobar las bases de ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de Córdoba y de los Organismos Autónomos de Gerencia de Urbanismo, Gran Teatro, Patronato Municipal de Deportes, Jardín Botánico e Instituto de Desarrollo Económico y Empleo, que figuran en el proyecto adjunto.

**TERCERO.-** Aprobar los estados consolidados de ingresos y gastos del Ayuntamiento con los organismos y empresas señalados en el acuerdo primero, que asciende a un total de 398.675.292,71 Euros en ingresos, y 397.317.208,53 Euros en gastos.

**CUARTO.-** Aprobar la creación de 193 plazas de acuerdo con el siguiente detalle:

REG NUM	PLAZAS	CATEGORIA	GR
F	3	T.A.G.	A
F	2	TEC.ADMON.ESPECIAL (ECONOMISTA)	A
F	2	TEC.ADMON.ESPECIAL (PSICOLOGO)	A
F	1	TEC.ADMON.ESPECIAL (REL.INSTITUC)	A
F	1	TITULADO SUP.(LETRADO ASESOR)	A
CPD	1	ANALISTA JEFE PROYECTOS	B
F	1	COORDINAD. PROGRAMAS CULTURALES	B
F	1	DOCUMENTALISTA	B
F	2	DUE	B
F	1	DUE (EMPRESA)	B
F	1	DUE (FISIOTERPEUTA)	B
F	2	EDUCADOR COMUNITARIO	B
F	1	TEC. MEDIO BIBLIOTECA	B
F	3	TEC.GRADO MEDIO	B
F	1	TEC. MEDIO (TERAPEUTA OCUPACIONAL)	B
F	1	TECNICO SUPERIOR P.R.L.	B
F	2	TRABAJADOR SOCIAL	B
F	5	ADMINISTRATIVO	C
CPD	1	ANALISTA PROGRAMADOR/A	C
F	1	ANIMADOR SOCIO CULTURAL	C
F	1	AUXILIAR DOCUMENTACION	C
L	10	AUXILIAR JARDINERO/A	C
F	5	AYUDANTE BIBLIOTECA	C
F	1	DELINEANTE	C
F	6	OFICIAL	C
L	2	PEON/A ESPECIALISTA HERRERIA	C
F	30	POLICIA	C
F	4	SARGENTO/A S.E.I.S.	C
F	1	TEC.AUX.MARKETING	C
F	35	AUXILIAR ADMINISTRATIVO/A	D
F	12	AUXILIAR CLINICA	D
F	20	BOMBERO/A	D
F	1	OFICIAL COCINA	D
F	4	OFICIAL ELECTRICISTA	D
F	1	OFICIAL LAVANDERIA	D
F	6	OFICIAL PODADOR	D
CPD	1	OPERADOR/A SUPERVISOR/A	D
F	2	AYUDANTE LAVANDERIA	E
F	18	ORDENANZA	E
<b>193</b>			

**QUINTO.-** Aprobar la amortización de las siguientes plazas de personal en situación de vacantes no dotadas presupuestariamente en la plantilla municipal:

REG NUM	PLAZAS	CATEGORIA	GR
F	1	INTENDENTE P.L.	A
L	1	OFIC.2 ADMINISTRATIVO/A	B
L	1	SUBALTERNO	B
F	1	INSPECTOR/A P.L.	B
L	1	PEON/A	C
L	1	LIMPIADORA	C
L	1	PEON/A	C
L	2	PEON/A MERCADOS	C
F	1	OPERARIO/A	E

#### TOTAL 10

**SEXTO.-** Aprobar la transformación de las siguientes plazas de personal en situación de vacantes no dotadas presupuestariamente en la plantilla municipal:

REG NUM	PLAZAS	CATEGORIA	GR
L	3	TECNICO DE CONSUMO	A
L	1	TECNICO DE CONSUMO	A
F	1	COORDINADOR/A DE PROGRAMAS	B
F	-1	ANIMADOR SOCIO CULTURAL	C
L	-3	CAPATAZ	C
L	-2	PEON/A	C

REG NUM	PLAZAS	CATEGORIA	GR
CPD	1	OPERADOR/A SUPERVISOR/A	D
CPD	-1	ADMINISTRADOR/A SISTEMAS TELEM	D

CPD 1 PLANIFICADOR/A TRABAJOS D  
 CPD -1 OPERADOR/A SISTEMAS DE EDICION D

**SÉPTIMO.-** Aprobar las retribuciones de capitulares y personal eventual de confianza en las cuantías previstas en el anexo de personal adjunto.

**OCTAVO.-** Aprobar la Plantilla Municipal que figura en el Expediente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 169.1 del R.D.L. 2/2004 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de 5 de marzo, y 20.1 del Real Decreto 500/1990, de 20 de Abril, a cuyo tenor se establece un plazo de exposición pública de los acuerdos provisionales por un período de 15 días hábiles computados desde el día siguiente al de publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, plazo durante el cual los interesados podrán formular ante el Pleno Corporativo reclamaciones contra la aprobación provisional de los citados Acuerdos, que deberán ser resueltas en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de finalización del plazo de exposición pública. Dichas reclamaciones habrán de entenderse desestimadas si no fueran resueltas en el acto de aprobación definitiva del Presupuesto. En el supuesto de inexistencia de reclamaciones, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado.

Córdoba, a 7 de marzo de 2005.— El Teniente-Alcalde Delegado de Hacienda, Francisco Tejada Gallegos.

## ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### JUZGADOS

CÓRDOBA

Núm. 1.555

Don Víctor Manuel Escudero Rubio, Magistrado Juez de Primera Instancia Número Cuatro de Córdoba, hago saber:

Que en la pieza separada de declaración de herederos abintestato dimanante del juicio de abintestato de oficio seguido en este Juzgado con número 263/04 por el fallecimiento sin testar de doña Sebastiana Salinas Flores con Documento Nacional de Identidad número 30.031.101, nacida en Bujalance (Córdoba) el día 9 de marzo de 1909 y fallecida en Córdoba el día 30 de enero de 2004, se ha acordado por resolución de esta fecha llamar a los que se crean con derecho a su herencia para que comparezcan en el Juzgado a reclamarla dentro de los treinta días a contar desde la publicación de este edicto, acreditando su grado de parentesco con el causante, bajo apercibimiento que de no verificarlo les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

Dado en Córdoba a 8 de febrero de 2005.— El Magistrado-Juez, Víctor Manuel Escudero Rubio.— El Secretario, firma ilegible.

Núm. 1.805

Don Enrique Summers Rivero, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social Número Dos de Córdoba, hace saber:

Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número setenta y ocho de dos mil cinco, a instancia de don Antonio Luque Fernández, don José Manuel Borralló Almenara y don José Ariza Torralbo contra don José Antonio Ginés Moreno, C.G. Constructora General de Obras Sociedad Limitada y FRICOBÉ, Sociedad Limitada, se ha acordado citar a FRICOBÉ Sociedad Limitada como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día dieciséis de marzo de dos mil cinco a las 11'20 horas de su mañana para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en calle Doce de Octubre, dos (pasaje) Planta tercera debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con lo medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderá por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de Confesión Judicial.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a FRICOBÉ S.L.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Córdoba, a 23 de febrero de 2005.— El Secretario Judicial, Enrique Summers Rivero.

## ANUNCIOS DE SUBASTA

### AYUNTAMIENTOS

EL VISO

(Corrección de error)

Habiéndose producido un error involuntario de Imprenta en el anuncio número 1.116 publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 40 de fecha 7 de marzo de 2005, se procede a la publicación íntegra del mismo:

“A N U N C I O

El Pleno del Ayuntamiento de El Viso (Córdoba), en sesión extraordinaria celebrada el pasado día 4 de febrero de 2005, aprobó el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, que habrá de regir en el arrendamiento mediante concurso de la repostería a instalar en el Patio del Centro de Formación y Estudios de esta localidad, durante las Fiestas de Santa Ana 2005, el cual se expone al público por plazo de veintiséis días contados a partir del día siguiente hábil al de la inserción de este Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a los efectos de formular por los interesados, cuantas reclamaciones estimen oportunas.

Simultáneamente se anuncia licitación, aplazándose la misma en el caso que se formulen reclamaciones contra el referido pliego.

**OBJETO:** Constituye el objeto del presente contrato, el arrendamiento del uso, disfrute y explotación de la repostería a instalar con ocasión de la Feria Santa Ana 2005, en el Patio del Centro de Formación y Estudios, durante los días 25 al 31 de julio de 2005, ambos inclusive.

**TIPO:** El canon del arrendamiento se fija en DOS MIL EUROS (2.000,00 euros) al año, cantidad que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

**PLAZO:** El plazo de duración del contrato será del 25 al 31 de julio de 2005, ambos inclusive.

**FIANZAS:** Los licitadores deberán constituir una fianza provisional del 10% del tipo de licitación.

**PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:** El expediente se encuentra expuesto en la Secretaría del Ayuntamiento durante las horas de Oficina, donde se podrán presentar las proposiciones durante el plazo de veintiséis días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

#### MODELO DE PROPOSICIÓN

“PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL ARRENDAMIENTO, MEDIANTE CONCURSO DE LA REPOSTERÍA A INSTALAR EN EL PATIO DEL CENTRO DE FORMACIÓN Y ESTUDIOS DE EL VISO (CÓRDOBA), DURANTE LAS FIESTAS DE SANTA ANA 2005, con el siguiente modelo:

D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_,  
 mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_, D.N.I. n.º \_\_\_\_\_,  
 en nombre propio (o representación de \_\_\_\_\_, como acreditada por \_\_\_\_\_), enterado de la convocatoria del concurso anunciado en el BOLETÍN OFICIAL de Provincia, número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, toma parte en la misma, comprometiéndose a arrendar el bien \_\_\_\_\_, en el precio de \_\_\_\_\_ (letra y número), con arreglo al pliego de cláusulas económico-administrativas, que conoce y acepta íntegramente.  
 Lugar y fecha y firma”.

En El Viso, a 7 de febrero de 2005.— El Alcalde, Juan Díaz Caballero.”

Quedando subsanado dicho error.

**LUCENA**  
**Gerencia de Urbanismo**  
Núm. 1.495

**ANUNCIO DE LICITACIÓN DEL CONCURSO, POR TRAMITACIÓN ORDINARIA Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONVOCADO POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE LUCENA (CÓRDOBA), PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA JURÍDICA PARA TRABAJOS DE ASESORAMIENTO, ESTUDIOS E INFORMES EN EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ESTA GERENCIA.**

De conformidad con la Disposición Adicional Novena del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, y el artículo 123.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se procede a la convocatoria de la licitación del referido concurso, por tramitación ordinaria y procedimiento abierto, para la contratación de los mencionados servicios, cuyas condiciones son las que a continuación se indican:

**1.- Entidad adjudicadora:**

- a) Organismo: Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena (Córdoba).
- b) Dependencia que tramitará el expediente: Área de Secretaría y Administración.
- c) Número de expediente: 02ASA/05.

**2.- Objeto del contrato:**

- a) Descripción del objeto: Contratación de servicios de consultoría y asistencia jurídica para trabajos de Asesoramiento, Estudios e Informes en expedientes de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- b) Lugar de ejecución: Lucena (Córdoba).
- c) Plazo de ejecución: dos años, prorrogables hasta un máximo de cuatro años, incluidas las prorrogas.

**3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:**

- a) Tramitación: Ordinaria.
- b) Procedimiento: Abierto.
- c) Forma: Concurso.

**4.- Presupuesto base de licitación:**

19.325 euros (VEINTICUATRO MIL EUROS), al año, IVA incluido.

**5.- Garantías:**

- a) Provisional: No se exige.
- b) Definitiva: 4% del presupuesto de adjudicación.

**6.- Obtención de documentación e información:**

- a) Entidad: Gerencia Municipal de Urbanismo. Área de Secretaría y Administración.
- b) Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.
- c) Localidad y Código Postal: Lucena (Córdoba) 14900.
- d) Teléfono: 957 510 410.
- e) Fax: 957 509 033.
- f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el último día de presentación de proposiciones.

**7.- Presentación de las ofertas:**

a) Fecha límite de presentación: En días hábiles, de lunes a viernes y de 9,00 a 14,00 horas y en el plazo de 15 días naturales a contar desde el siguiente al que aparezca publicado este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba. Si el último día del plazo fuese sábado, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: La proposición deberá ser presentada conforme al modelo que figura como Anexo, al final del pliego de cláusulas que rige el presente concurso y deberá acompañarse de la documentación que se detalla en la cláusula 16 y 18ª del mencionado pliego.

c) Lugar de presentación:

1.- Entidad: Gerencia Municipal de Urbanismo. Registro General, o por Correo, debiéndose anunciar su envío mediante fax o telegrama, en el que conste fehacientemente la hora y día de remisión, no admitiéndose proposición alguna, remitida por Co-

rreo, una vez transcurridos los tres días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación.

2.- Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.

3.- Localidad y Código Postal: Lucena (Córdoba) 14900.

**8.- Apertura de las ofertas:**

- a) Entidad: Mesa de Contratación designada a tal fin.
- b) Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.
- c) Localidad: Lucena (Córdoba).
- d) Fecha y hora de calificación de documentos y de apertura de proposiciones económicas: El primer día hábil siguiente al tercero natural después del último de presentación de proposiciones, a las 9,00 horas, la Mesa calificará los documentos presentados en tiempo y forma; efectuándose el acto público de apertura de proposiciones económicas el mismo día, si todas las proposiciones presentadas resultasen calificadas favorablemente, o el primer día hábil siguiente al séptimo natural desde la previa calificación, a las 9,00 horas, si se observara defectos materiales en la documentación presentada por algún licitador. Si el indicado día fuese sábado, el acto se demorará hasta el primer día hábil siguiente, a la misma hora.

**9.- Gastos de anuncios:**

A cargo del adjudicatario.

Lucena, 10 de febrero de 2005.— El Vicepresidente, Juan Torres Aguilar.

**LUCENA**  
**Gerencia de Urbanismo**  
Núm. 1.499

**ANUNCIO DE LICITACIÓN DEL CONCURSO, POR TRAMITACIÓN ORDINARIA Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONVOCADO POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE LUCENA (CÓRDOBA), PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA JURÍDICA PARA LA DEFENSA JUDICIAL ACTIVA Y PASIVA DE ESTA GERENCIA.**

De conformidad con la Disposición Adicional Novena del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, y el artículo 123.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se procede a la convocatoria de la licitación del referido concurso, por tramitación ordinaria y procedimiento abierto, para la contratación de los mencionados servicios, cuyas condiciones son las que a continuación se indican:

**1.- Entidad adjudicadora:**

- a) Organismo: Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena (Córdoba).
- b) Dependencia que tramitará el expediente: Área de Secretaría y Administración.
- c) Número de expediente: 01ASA/05.

**2.- Objeto del contrato:**

- a) Descripción del objeto: Contratación de servicios de consultoría y asistencia jurídica para la defensa judicial activa y pasiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- b) Lugar de ejecución: Lucena (Córdoba).
- c) Plazo de ejecución: Dos años, prorrogables hasta un máximo de cuatro años, incluidas las prorrogas.

**3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:**

- a) Tramitación: Ordinaria.
- b) Procedimiento: Abierto.
- c) Forma: Concurso.

**4.- Presupuesto base de licitación:**

24.000,00 euros (VEINTICUATRO MIL EUROS).

**5.- Garantías:**

- a) Provisional: No se exige.
- b) Definitiva: 4% del presupuesto de adjudicación.

**6.- Obtención de documentación e información:**

- a) Entidad: Gerencia Municipal de Urbanismo. Área de Secretaría y Administración.
- b) Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.
- c) Localidad y Código Postal: Lucena (Córdoba) 14900.
- d) Teléfono: 957 510 410.
- e) Fax: 957 509 033.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el último día de presentación de proposiciones.

#### 7.- Presentación de las ofertas:

a) Fecha límite de presentación: En días hábiles, de lunes a viernes y de 9,00 a 14,00 horas y en el plazo de 15 días naturales a contar desde el siguiente al que aparezca publicado este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba. Si el último día del plazo fuese sábado, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: La proposición deberá ser presentada conforme al modelo que figura como Anexo, al final del pliego de cláusulas que rige el presente concurso y deberá acompañarse de la documentación que se detalla en la cláusula 16 y 18ª del mencionado pliego.

c) Lugar de presentación:

1.- Entidad: Gerencia Municipal de Urbanismo. Registro General, o por Correo, debiéndose anunciar su envío mediante fax o telegrama, en el que conste fehacientemente la hora y día de remisión, no admitiéndose proposición alguna, remitida por Correo, una vez transcurridos los tres días naturales siguientes a la finalización del plazo de presentación.

2.- Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.

3.- Localidad y Código Postal: Lucena (Córdoba) 14900.

#### 8.- Apertura de las ofertas:

a) Entidad: Mesa de Contratación designada a tal fin.

b) Domicilio: Pasaje Cristo del Amor, núm. 1, primera planta.

c) Localidad: Lucena (Córdoba).

d) Fecha y hora de calificación de documentos y de apertura de proposiciones económicas: El primer día hábil siguiente al tercero natural después del último de presentación de proposiciones, a las 9,00 horas, la Mesa calificará los documentos presentados en tiempo y forma; efectuándose el acto público de apertura de proposiciones económicas el mismo día, si todas las proposiciones presentadas resultasen calificadas favorablemente, o el primer día hábil siguiente al séptimo natural desde la previa calificación, a las 9,00 horas, si se observara defectos materiales en la documentación presentada por algún licitador. Si el indicado día fuese sábado, el acto se demorará hasta el primer día hábil siguiente, a la misma hora.

#### 9.- Gastos de anuncios:

A cargo del adjudicatario.

Lucena, 31 de enero de 2005.— El Vicepresidente, Juan Torres Aguilar.

#### PUENTE GENIL

Núm. 1.688

#### Anuncio de Licitación

Aprobado por el Decreto de la Alcaldía de fecha 21/02/05 el Pliego de Cláusulas Administrativas-Particulares para la adjudicación por el procedimiento abierto y forma de concurso de las obras del primer proyecto de adecuación de viales del Plan Especial para la Accesibilidad, se anuncia la licitación de acuerdo con el siguiente contenido:

##### 1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General.

##### 2.- Objeto del contrato.

a) Descripción del objeto: Regular la contratación de las obras del primer proyecto de adecuación de Viales del Plan Especial para la Accesibilidad.

##### 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: Ordinaria.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

##### 4.- Precio del contrato a efectos de proposición económica mejorable.

El tipo máximo de licitación es 248.534,72 euros.

##### 5.- Garantía Provisional: 4.970,69 euros.

##### 6.- Obtención de documentación e información.

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento

b) Domicilio: C/ Don Gonzalo, 2

c) Localidad y Código Postal: Puente Genil. 14500

d) Teléfono: 957 605034

e) Telefax: 957 600322

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones.

#### 8.- Presentación de las ofertas.

a) Fecha límite de presentación: Quince días naturales desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

b) Documentación a presentar: La recogida en la cláusula cuarta del Pliego de Cláusulas Administrativas-Particulares, disponible en la Secretaría del Ayuntamiento.

c) Lugar de presentación: Registro General.

1ª. Entidad: Excmo. Ayuntamiento.

2ª. Domicilio: C/ Don Gonzalo, 2.

3ª. Localidad y Código Postal: Puente Genil. 14500.

#### 9.- Apertura de las Ofertas.

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento.

b) Domicilio: C/ Don Gonzalo, 2º.

c) Localidad: Puente Genil.

d) Fecha: El día siguiente hábil excluidos sábados al de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

e) Hora: A las 10:00 horas.

#### 10.- Gastos de anuncios.

En virtud de la adjudicación definitiva el contratista quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y cuantos otros gastos se hayan originado con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del contrato.

11.- Garantía definitiva: 4% del importe de adjudicación.

12.- Criterios de adjudicación: Los criterios objetivos a los que se ajustará la Mesa de Contratación al redactar la propuesta de adjudicación serán los siguientes:

1.- Nº de Trabajadores minusválidos pertenecientes a la plantilla de la empresa y % respecto al número total de trabajadores de la misma: Hasta 25 puntos.

2.- Oferta económica: Hasta 15 puntos.

3.- Experiencia en la ejecución y desarrollo de proyectos de accesibilidad similares: Hasta 10 puntos.

Puente Genil, 22 de febrero de 2005.— El Alcalde-Presidente, Manuel Baena Cobos.

#### CÓRDOBA

#### Área de Gestión

#### Departamento Recursos Internos

#### Unidad de Contratación

Núm. 1.706

Expediente: 2005/000027

#### A N U N C I O

Aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local número 146/05, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2005, el Pliego de Cláusulas Administrativas que regirá Subasta Pública para la contratación del Suministro de material informático no inventariable, para el Centro de Proceso de Datos, se procede a su exposición al público.

**Objeto.**— Suministro de material informático no inventariable.

**Importe de la contratación.**— 65.000,00 euros.

**Garantía provisional.**— 1.300,00 euros.

**Procedimiento de adjudicación.**— Subasta pública.

**Pliegos.**— Departamento de Recursos Internos. Unidad de Contratación.

**Plazo de presentación de las proposiciones.**— Exclusivamente en el Departamento de Recurso Internos, Unidad de Contratación, sita en la calle Capitulares, en horario de 9 a 14 horas, durante los quince días naturales siguientes a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia. Si el vencimiento de dicho plazo fuese sábado o festivo, se considerará prorrogado el mismo hasta el siguiente día hábil.

Córdoba, a 21 de febrero de 2005.— El Teniente Alcalde de Personal, Seguridad, Movilidad y Gestión, José Antonio Cabanillas Delgado.