

# Boletín Oficial

## de la Provincia de Córdoba



Diputación  
de Córdoba

Núm. 174 • Lunes 25 de septiembre de 2006

Depósito Legal: CO-1-1958

FRANQUEO  
CONCERTADO 14/2

### TARIFAS DE INSCRIPCIÓN

	Precio
Suscripción anual .....	92,50 euros
Suscripción semestral .....	46,25 euros
Suscripción trimestral .....	23,12 euros
Suscripción mensual .....	7,70 euros
VENTA DE EJEMPLARES SUELTOS:	
Número del año actual .....	0,61 euros
Número de años anteriores .....	1,28 euros
INSERCIÓNES DE CARÁCTER GENERAL: Por cada palabra: 0,164 euros Por gráficos o similares (mínimo 1/8 de página): 30,90 euros por 1/8 de página.	

**Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL**  
**Plaza de Colón, número 15**  
**Teléfonos 957 212 894 - 957 212 895**  
**Fax 957 212 896**  
**Distrito Postal 14001-Córdoba**  
**e-mail bopcordoba@dipucordoba.es**

## SUMARIO

### SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

**Córdoba.**— (Corrección de error) ..... 6.478

### ANUNCIOS OFICIALES

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Tesorería General de la Seguridad Social. Dirección Provincial. Unidad de Recaudación Ejecutiva 14/01. Córdoba.**— ..... 6.478

**Junta de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial. Córdoba.**— ..... 6.478

**— Consejería de Obras Públicas y Transportes. Delegación Provincial. Córdoba.**— ..... 6.484

### DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

**Departamento de Régimen Interior.**— ..... 6.486

### AYUNTAMIENTOS

**Fuente Obejuna, Villa del Río, Iznájar, Córdoba, Dos Torres y Santa Eufemia** ..... 6.486

## SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO

### CÓRDOBA (Corrección de error)

Advertido error en el anuncio 8.346 publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 164 de 11 de septiembre de 2006, se procede a su corrección:

**Donde dice:** "Expediente número: 6/2007." **debe decir:** "Expediente número: 6/2027."

Quedando de esta forma subsanado dicho error a los efectos oportunos que procedan.

## ANUNCIOS OFICIALES

**Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
Dirección Provincial  
Unidad de Recaudación Ejecutiva 14/01  
CÓRDOBA  
Núm. 8.889**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común (B.O.E. del 27), según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14) que modifica la anterior y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (B.O.E. del 31) de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pone de manifiesto, mediante el presente edicto, que se encuentran pendientes de notificar los actos cuyo interesado, número de expediente y procedimiento se especifican en relación adjunta.

En virtud de lo anterior dispongo que los sujetos pasivos, obligados con la Seguridad Social indicados, o sus representantes debidamente acreditados, podrán comparecer ante los órganos responsables de su tramitación en esta Dirección Provincial, en el plazo de diez días, contados desde el siguiente a la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para el conocimiento del contenido íntegro de los mencionados actos y constancia de tal conocimiento, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, excepto festivos en la localidad. En el Anexo I se detalla el domicilio y localidad de cada unidad asignada a dichos actos administrativos, así como su teléfono y número de fax.

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

Córdoba, a 5 de septiembre de 2006.— La Recaudadora Ejecutiva, Justa Zafra Cañas.

Nº EXPTE	DNI/CIF	NOMBRE O RAZON SOCIAL	Nº DOCUMENTO	DILIGENCIA	DOMICILIO	CP	LOCALIDAD
14010400087403	044372581S	COST MOLINA RAFAEL		AMPL.EMB.SALARIO	CL GUADALCAZAR 12	14720	ALMODÓVAR DEL RÍO
14010500219994	030837046A	GONZALEZ FERNANDEZ JOSE ANGEL		AMPL.EMB.SALARIO	CL MIGUEL ANGEL ORTI BELMONT 4 3º 3	14010	CÓRDOBA
14010500251522	030536318T	ILLESCAS DUQUE JUAN CARLOS		AMPL.EMB.SALARIO	CL POSTRERA 41 7	14002	CÓRDOBA
14010500258693	025908703P	RODRIGUEZ RUIZ MANUEL		AMPL.EMB.SALARIO	CL EDUARDO LUCENA 2-6º-D	14008	CÓRDOBA
14010500264353	030469824E	SANCHEZ BARONA M ANGELES	140135106004655857	EMB.SALARIO	CL LAS ESCUELAS 19	14100	LA CARLOTA
14010600029156	030987754S	HERRERA VALVERDE EVA MARIA	140134806004277860	LEVANT.EMB.SALARIO	APARTADO DE CORREOS, 54	14100	LA CARLOTA
14010600131311	11102472	MENDES MORAIS SANDRO JUNIOR	140121806004449531	REQUER.BIENES	CL MURCIA, 4 2º E	14010	CÓRDOBA
14010600132321	7136324	MARIN — IONUT FLORIN	140121806004449733	REQUER.BIENES	CTRA. VILLANUEVA, 8	14310	OBJEJO

**JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Medio Ambiente  
Delegación Provincial  
CÓRDOBA  
Núm. 7.189**

**Resolución de 11 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto de explotación minera denominada «Cantera el Castillo».**

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA de la cantera el castillo EN el TÉRMINO MUNICIPAL DE CÓRDOBA (CÓRDOBA), PROMOVIDO POR áridos y hormigones el castillo.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/94 de la Junta de Andalucía, de Protección Ambiental, y en los artículos 9.2, 25 y 27 del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se realiza y se hace pública para general conocimiento la Declaración de Impacto Ambiental del expediente número EIA-06-009 sobre el proyecto de explotación minera denominada CANTERA EL CASTILLO en el término municipal de CÓRDOBA (Córdoba), promovido ÁRIDOS Y HORMIGONES EL CASTILLO.

### 1.- OBJETO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.-

La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, establece en su artículo 11 el requisito de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que se hallen comprendidas en el Anexo Primero de dicha ley.

Dado que el proyecto presentado, de explotación minera denominado CANTERA EL CASTILLO, se encuentra incluido en el punto 14 del Anexo primero de la Ley 7/94 y anexo del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se incluye «Extracción a cielo abierto de hulla, lignito y otros minerales», en varios supuestos entre

los cuales se encuentran los previstos en la legislación estatal y las que no cumpliendo ninguno de los supuestos de la misma se sitúen a menos de cinco kilómetros de los límites previstos de cualquier aprovechamiento o explotación a cielo abierto existente, se formula la presente Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 292/1995, anteriormente citado.

En el Anexo I de la presente Declaración de Impacto Ambiental se describen las características básicas del proyecto.

### 2.- TRAMITACIÓN.-

El Proyecto ha sido tramitado de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y Decreto 292/95, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Según el artículo 9 de dicho Decreto, la competencia para tramitar y resolver el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental recae en el Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental se inició el **10 de febrero de 2006**, fecha en que la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, órgano con competencia sustantiva en Córdoba, remitió a la Delegación el Proyecto de Explotación y Estudio de Impacto Ambiental promovido por ÁRIDOS Y HORMIGONES EL CASTILLO.

La Delegación Provincial de Medio Ambiente resolvió en fecha 2 de marzo de 2006 someter dicho Estudio de Impacto Ambiental, Plan de Restauración y Proyecto de Explotación al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia. **Núm 63**, de 4 de abril de 2006., sin que se hayan producido alegaciones en el plazo establecido.

A la vista de la documentación aportada, la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente requirió al promotor, mediante escrito de fecha 9 de junio de 2006 que completase diversos aspectos referidos al Proyecto, Estudio de Impacto Ambiental y Propuesta de Restauración de la explotación minera denominada «EL CASTILLO», siendo aportada al respecto documentación complementaria (Anexo de documentación relativo al Estudio de Impacto Ambiental) en fecha 16 de junio de 2006.

En el Anexo II del presente documento se recogen las principales incidencias ambientales y medidas correctoras más desta-

cadadas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Restauración.

En el **Anexo III** se adjunta una relación de la Normativa Medioambiental de aplicación al Proyecto evaluado y en el **Anexo IV** se relaciona la documentación que constituye el expediente del proyecto sometido a Evaluación de Impacto Ambiental.

Analizado el expediente generado en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental para la actuación proyectada, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (DPCMA), en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los artículos 9.1 y 25 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, formula, a los solos efectos ambientales, la siguiente Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto de explotación minera denominado EL CASTILLO en el paraje denominado «El Galapagar», del término municipal de CÓRDOBA(Córdoba), promovido por ÁRIDOS Y HORMIGONES EL CASTILLO.

### **3.- CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Además de los condicionantes ambientales considerados y medidas protectoras y correctoras incluidas en el Proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental y siempre que no se opongan a lo establecido en la presente Declaración de Impacto Ambiental, el Promotor habrá de adoptar las siguientes medidas:

#### **3.1.- Atmósfera**

##### **v Control de emisiones de contaminantes.**

Con objeto de minimizar la emisión de partículas a la atmósfera, procedentes del movimiento de maquinaria, trasiego de tierras y circulación de vehículos que pudieran afectar negativamente a la calidad del aire de los alrededores, se aplicarán, tal como queda recogido en el Estudio de Impacto Ambiental, riegos sistemáticos tanto a los caminos de acceso no pavimentados como a las zonas de actuación, con una frecuencia que dependerá de la sequedad del sustrato y de la existencia de vientos. Dichos riegos se efectuarán de tal forma que no se produzcan encharcamientos.

Asimismo, para reducir la emisión de gases se revisará periódicamente la maquinaria con el objeto de verificar el normal funcionamiento de los motores y el adecuado estado de los gases.

Los camiones que transporten el material extraído protegerán su carga con una lona adecuada, tal y como se expresa en la subsanación de documentación aportada, con el objeto de evitar el polvo y la caída de materiales durante su recorrido.

Se procederá a la adecuada conservación de los accesos y a la retirada de acumulación de polvo en los caminos.

Se limitará, según se expresa en la documentación ambiental, la velocidad de los vehículos en la explotación y camino de acceso a 20 km/h.

Según queda establecido en el Estudio de Impacto Ambiental, el desbroce del terreno se deberá realizar a medida que vaya avanzando la explotación, manteniendo la vegetación preexistente el mayor tiempo posible.

##### **v Control de emisión de ruidos y vibraciones.**

Como consecuencia del desarrollo de la actividad no podrán superarse los niveles de emisión e inmisión de ruidos contemplados en las Tablas 1, 2 y 3 del Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado mediante Decreto 326/2003, de 25 de noviembre. Para garantizar dicho cumplimiento, en el momento en que se autorice la actividad, se dispondrá de un equipamiento de control emplazado en varios puntos. En el caso de superar dichos niveles máximos deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias.

Se realizará un adecuado mantenimiento preventivo de la maquinaria empleada para garantizar el cumplimiento de las prescripciones sobre ruidos y vibraciones establecidas en el citado Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección de la Contaminación Acústica en Andalucía. Asimismo, la maquinaria de obra y vehículos de transporte de materiales cumplirán y mantendrán las inspecciones técnicas en materia acústica.

Los trabajos se realizarán en horario diurno, respetándose los horarios de descanso.

### **3.2.- SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO**

#### **v Control de vertidos.**

Con objeto de garantizar la protección integral de los recursos hídricos continentales, superficiales y subterráneos, serán de estricta aplicación las siguientes medidas:

- La actividad se realizará de manera que no obstaculice un drenaje natural, sea éste intermitente o permanente. A tal efecto, se establecerán medidas para encauzar las aguas de escorrentía y se evitará la acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces que suponga un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgo de arrastres de materiales y sustancias.

- Queda prohibida la extracción de material por debajo del nivel freático, en el supuesto de que aparezca durante la extracción.

- Como se especifica en el Estudio de Impacto Ambiental, se construirán, previo al inicio de la explotación, una red de drenaje con canales perimetrales que drenen las aguas de lluvia, con lo que se evitará el encharcamiento de la explotación y la erosión y el transporte de partículas edáficas por el agua de escorrentía que transcurre por la cantera.

- Queda prohibido realizar las operaciones de mantenimiento y lavado de la maquinaria dentro del cauce de ríos o arroyos. Asimismo, se evitará el vertido indiscriminado de aceites y restos de combustibles procedentes principalmente de la maquinaria sobre los cursos de agua.

- La topografía final de restauración se diseñará, tal como se establece en el Estudio de Impacto Ambiental, de forma que no se produzcan encharcamientos sobre la superficie de explotación y evitando la destrucción o alteración del sistema hidrológico existente. Para ello se proyectará una rápida restauración de la zona en orden a reducir la exposición del suelo estéril a fenómenos de escorrentía.

- En relación con lo anterior, la topografía final deberá garantizar el drenaje de las aguas superficiales hacia el cauce del arroyo de Galapagares, tal y como se indica en el plano topográfico restituído así como en el apartado dedicado a la Protección del Relieve.

- Quedan prohibidos todos los cambios de aceite, mantenimiento y reparaciones que pueda implicar derrame de aceites ó gasóleo, al no estar prevista una zona acondicionada para recogida de posibles derrames ni estar definidas claramente las zonas adecuadas y preparadas al efecto para tales tareas.

- En caso de derrame accidental de aceites o cualquier otro residuo peligroso, se procederá a su inmediata recogida y depósito en contenedores impermeables, para su entrega a Gestor autorizado.

- En el caso que se utilicen abonos, deberán reducirse al mínimo imprescindible según los requerimientos derivados de las características del sustrato, debiendo considerarse alternativa-mente las enmiendas orgánicas. En este sentido, se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 261/1996, de 16 febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, así como las determinaciones de protección medioambiental que se recogen en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

- Deberá garantizarse el suministro de agua para las labores propias de la explotación y medidas correctoras incluidas en el expediente, que deberán provenir de abastecimiento legalizado para tal fin.

#### **3.3.- Residuos**

Las labores de mantenimiento, repostado y limpieza de la maquinaria no se realizarán en la propia explotación, sino en lugares acondicionados al efecto (talleres autorizados), a fin de evitar la intrusión de contaminantes en el suelo así como en las capas fértiles subyacentes.

Por otra parte, si se produjese algún derrame accidental, se retirará el suelo contaminado inmediatamente y se entregará a una empresa autorizada para la gestión de los mismos.

Todos los acopios necesarios para la correcta explotación de los materiales, se realizarán dentro de la parcela definida en el Proyecto.

Los aceites y demás residuos generados en las tareas de funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones, considerados por la legislación vigente como peligrosos, deberán ponerse

a disposición de gestor autorizado tal como marca la Ley 10/1998, 21 abril, de residuos y el Real Decreto 833/1988 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 952/1997 de 20 de junio que modifica la anterior.

### 3.4.- SUELO E INFRAESTRUCTURAS

Se efectuará un jalonamiento de la zona de trabajo para delimitar la zona objeto de explotación, garantizando la no afección a fincas colindantes y evitando los vertidos de material procedente de la excavación a zonas anexas. En este sentido, tal como se indica, se establecerá una alambrada de protección en el perímetro de explotación para la franja que se esté explotando en cada momento.

La restauración se llevará a cabo de forma simultánea a la explotación según el programa de fases establecido en la documentación aportada.

La restauración deberá contemplar la remodelación de la topografía alterada de modo que se ajuste lo más posible a la natural, garantizando la estabilidad de los taludes resultantes; asimismo deberá contemplar la desaparición de cuantos caminos, explanadas e instalaciones deban construirse y la reposición a su estado original de los viales y accesos preexistentes empleados para la explotación.

Se restituirá el terreno a su uso **agrícola** original a fin de procurar una integración de la zona explotada con el entorno.

Según se establece en la documentación aportada, con carácter previo al inicio de los trabajos en cada zona, será retirada la capa superficial de suelo fértil de la superficie que pueda ser afectada, para su uso posterior en las tareas de restauración y revegetación, debiéndose mantener el potencial biológico de estos suelos y protegerlos adecuadamente de la erosión hídrica y eólica.

Al objeto de minimizar la superficie afectada, la restauración se irá efectuando, tal como se indica en el Proyecto de Explotación así como en el EsIA, de forma progresiva paralela a la explotación, de modo que tan sólo quede en cada momento sin restaurar la superficie indispensable, en consonancia con el cronograma presentado.

Según se indica, no serán necesarios materiales de préstamo.

Para reducir el efecto erosivo de las escorrentías superficiales en todo el área afectada por el Proyecto, se procederá al desagüe dirigido y controlado de las mismas, y a la revegetación de forma simultánea al avance del Proyecto.

En caso de que el suelo resulte afectado por derrames accidentales de aceites, combustibles, disolventes, etc., el titular tendrá que hacerse responsable de la fracción de suelo contaminado que pueda considerarse como residuo peligroso y recurrir a un gestor autorizado para que proceda a su gestión.

Como se indica en la documentación aportada, se llevará a cabo un decapado selectivo de la tierra vegetal, que será convenientemente acopiada en la zona determinada a tal efecto, evitando la mezcla de ésta con otros materiales (material de recubrimiento).

Se realizará acopio de las capas más superficiales del suelo (tierra vegetal) que servirá para la restauración posterior a la fase de explotación. Además, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- La tierra vegetal para la restauración habrá de almacenarse en acopios no superiores a 2 m de altura y para un tiempo máximo de 6 meses, debiéndose abonar para que conserven sus propiedades bióticas primitivas en caso de superar dicho período de tiempo.
- Los acopios de bolos que pudieran resultar como consecuencia de la explotación se utilizarán en el relleno de los huecos que se produzcan.

### 3.5.- DELIMITACIÓN DEL PROYECTO

La presente DIA se emite considerando exclusivamente la zona de explotación delimitada en el Estudio de Impacto Ambiental, por lo que en el supuesto de que se pretendiera ejercer la actividad fuera de tales límites, se tramitará nuevo procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que en tal caso se entenderá que se produce la ampliación, modificación o reforma de la misma en los términos descritos en el artículo 2.1 del Decreto 292/1995.

La actividad sólo podrá llevarse a cabo dentro de la superficie que se delimita en el Proyecto principal, la cual deberá contar con medios de señalización y delimitación adecuados, de acuerdo

con las características que determine para ello el Organismo Sustantivo. La demarcación comenzará desde el momento en que dicho Organismo autorice la actividad y el Promotor tenga disponibilidad de los terrenos.

El acceso a la explotación se realizará conforme a lo indicado en el Proyecto, debiendo realizar una limpieza periódica de los tramos cercanos al mismo que resulten afectados. Si por alguna causa hubiese que realizar nuevos accesos, se solicitará autorización al Organismo Competente.

### 3.6.- PATRIMONIO arqueológico Y MEDIO SOCIAL.

De acuerdo a lo indicado en el Informe de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Cultura de fecha 28 de abril de 2006, que se incluye en la documentación que integra el presente expediente, en la zona objeto de estudio se encuentra registrado el yacimiento arqueológico de la «Villa Romana del Chanciller»

En consecuencia, dicho yacimiento arqueológico debe preservarse de cualquier actuación, por lo que se considera que, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), antes de que se produzca ningún movimiento de tierras debe procederse a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva, que delimite el área afectada, cuyos resultados deberán ser remitidos a la Delegación Provincial de Cultura, la cual realizará un estudio/análisis del territorio afectado en cuanto a posibles afecciones al Patrimonio Histórico.

Analizado dicho informe diagnóstico y en base a la normativa vigente, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (19/1995, de 7 de febrero) y Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), se establecerían las medidas correctoras necesarias para que la actuación prevista pudiera considerarse compatible.

En este sentido, previo al inicio de los trabajos, se deberá contar con informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura.

Ante la aparición, durante la fase de construcción y funcionamiento, de hallazgos casuales de restos arqueológicos, se deberá comunicar obligatoriamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, tal y como se recoge en el artículo 50.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el artículo 81 del Decreto 19/1995, de 3 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 3.7.- restauración ambiental y protección del paisaje.

Para la integración ambiental de la cantera, se vigilará el estricto cumplimiento de las medidas correctoras de restauración de los terrenos afectados, tanto de reposición y acondicionamiento de los suelos previamente almacenados, como de implantación de la vegetación según los casos.

Los planes de obra del Proyecto se integrarán con las medidas de restauración de la cubierta vegetal, de forma que se realicen las labores de revegetación y restauración de manera progresiva.

Durante la explotación, los acopios de tierra vegetal y material de recubrimiento se dispondrán de forma separada y ordenada, situándolos de tal forma que minimicen el impacto visual que producen.

La capa superior de suelo vegetal retirada se ha de mantener y conservar en acopios de características adecuadas, para que no pierda sus propiedades, hasta emplearla en la restauración.

Una vez terminada la restauración de los terrenos afectados por la actuación, se realizará una vigilancia de los mismos durante un período de tiempo tal que se asegure la estabilidad del terreno restaurado y la idoneidad del retorno al uso agrícola primitivo del suelo.

Todo el material extraído no aprovechable deberá ser empleado como relleno de la excavación, no conservándose, pues, ninguna escombrera tras la restauración.

### 3.8.- Otras medidas correctoras

Cualquier incidencia ambiental de importancia que pudiera producirse en el desarrollo de los trabajos deberá ser comunicada a esta Delegación Provincial, junto con las medidas correctoras adoptadas para minimizar sus efectos y las medidas preventivas que se hayan establecido para evitar incidencias similares en el futuro.

Ni la explotación ni las labores preparatorias podrán iniciarse



hasta tanto se cuente con la autorización de la Delegación de Innovación, Ciencia y Empresa y se haya depositado el aval correspondiente que establezca dicha Delegación con respecto al presupuesto de restauración realizado.

Se deberá comunicar a la Delegación Provincial de Medio Ambiente la fecha de inicio de la explotación y de la clausura de las mismas.

### 3.9.- medidas ADICIONALES

En consonancia con el contenido de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía y Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, y en especial con lo establecido en el artículo 82 de la Ley, será responsable del cumplimiento de las condiciones ambientales, establecidas en la documentación técnica que conforma el expediente y la presente declaración de impacto ambiental, el Director Facultativo de la explotación.

Deberán incluirse partidas presupuestarias para el conjunto total de medidas contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración.

Se remitirá a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente informe semestral de la evolución de los trabajos de explotación y de restauración realizados, indicando las medidas y acciones realizadas de carácter medioambiental contempladas en el estudio de impacto ambiental y cuerpo de la presente resolución, con valoración de la efectividad conseguida.

## 4 - PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.-

El Programa de Vigilancia Ambiental para el seguimiento y control de los impactos y de la eficacia de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental deberá completarse, por parte del promotor o titular de la actuación con las siguientes condiciones ambientales:

El Programa de Vigilancia Ambiental desarrollará la totalidad de los controles propuestos por el Estudio de Impacto Ambiental. En el Programa se establecerá el modo de seguimiento de las actuaciones y se describirá el tipo de informes, la frecuencia y período de su emisión con destino a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello, el Programa detallará, para cada recurso del medio objeto de seguimiento, los siguientes términos:

- Objetivo del control establecido.
- Parámetros sometidos a control.
- Umbrales críticos para esos parámetros.
- Medidas de prevención y corrección en caso de que se alcancen umbrales críticos.
- Documentación generada por cada control.
- Lugar de la inspección.
- Periodicidad de la inspección.
- Material necesario, método de trabajo y necesidades de personal técnico.
- Actuaciones derivadas del control.

### 4.1.- del ambiente atmosférico.

#### Determinación del estado preoperacional:

Dado que se trata de una actividad catalogada en el apartado B del Anexo I del Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) como potencialmente contaminadora de la atmósfera, se deberá realizar, por parte de Entidad Colaboradora de la Administración, campaña de mediciones a los efectos de determinar los niveles iniciales de calidad del aire en la zona. Para ello se presentará previamente, en esta Delegación Provincial, para su visto bueno, programa de actuaciones a realizar.

La campaña de mediciones se aprovechará para determinar el estado preoperacional en cuanto a medir el ruido de fondo en diversos puntos y se efectuará de acuerdo a lo marcado por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

#### Puesta en marcha:

Tras el comienzo de la explotación y en el plazo máximo de tres meses, y con el fin de comprobar los niveles de ruido y contaminantes atmosféricos se deberá aportar, una vez haya dado comienzo la explotación y se encuentre ésta en un régimen de funcionamiento normal, un informe que se realizará por Entidad Colaboradora de la Administración, tras campaña de medición de

inmisiones en diversos puntos del entorno de las instalaciones, presentando previamente propuesta de actuaciones, para su visto bueno en esta Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Si de los resultados correspondientes a la campaña de mediciones o la existencia de denuncias, se dedujera el mal funcionamiento o insuficiencia de las medidas e instalaciones para eliminar contaminantes atmosféricos o ruidos, se podrá requerir del titular la adopción de medidas correctoras complementarias.

### 4.2.- de los residuos.

Control de los residuos peligrosos generados, de forma que sean gestionados adecuadamente.

Con respecto a los residuos urbanos, asimilables a urbanos y peligrosos que se generen en la actividad, se deberá cumplir con los requisitos documentales de gestión que recoge su normativa específica.

### 4.3.- DE LA RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Antes del inicio de la actividad se contará con un Plan Vigilancia y mantenimiento de las actuaciones de restauración.

A la finalización de la actividad, el Promotor procederá a la retirada de, maquinaria, vallado perimetral etc, con limpieza del área afectada y ejecutará el Plan de Restauración Ambiental final. La vigilancia se prorrogará hasta comprobar la estabilidad de la restauración.

### 4.4.- otros.

Control de los procesos erosivos que puedan producirse con los distintos movimientos de tierras, procediéndose a la restauración de la zona afectada en el menor período de tiempo posible.

Control del cumplimiento de la realización de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas.

## 5.- CONSIDERACIONES GENERALES.-

5.1. De acuerdo con el artículo 2.4 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que, a otros efectos, sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial y de régimen local.

5.2. Las medidas de control y condicionados contempladas en la autorización deberán adaptarse a las innovaciones requeridas por el progreso científico y técnico aplicables a la actuación autorizada, salvo que por su incidencia en el medio ambiente resulte necesaria una nueva Evaluación de Impacto Ambiental.

5.3. Los condicionados ambientales podrán ser revisados cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.

5.4. El incumplimiento de las condiciones de la presente DIA, dará lugar a la aplicación de las medidas disciplinarias previstas en la Ley 7/94.

5.5. Cualquier acontecimiento de un suceso imprevisto que implique una alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta DIA, se pondrá inmediatamente en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, para los efectos oportunos.

5.6. Cualquier modificación sobre el Proyecto evaluado, deberá ser comunicada a esta Delegación Provincial a fin de determinar las implicaciones ambientales derivadas de la misma y, en su caso, adopción de las medidas correctoras oportunas. Las reformas del Proyecto objeto de la presente Declaración de Impacto Ambiental, en los supuestos establecidos en el artículo 2.1 del Decreto 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental que desarrolla la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, supondrá el sometimiento del mismo a un nuevo procedimiento.

5.7. Se deben incluir las correspondientes partidas presupuestarias destinadas al conjunto total de medidas ambientales propuestas, medidas protectoras, medidas correctoras, de carácter general y de carácter específico, restauración, etc., así como para el programa de vigilancia ambiental propuesto (durante la fase de ejecución, de explotación y tras la clausura de la actividad).

5.8. La dirección técnica de las medidas protectoras y correctoras se llevará a cabo por un Director Ambiental, comunicando a

la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la persona designada, en caso de ser persona distinta al Director Facultativo, junto con la autorización sustantiva.

5.9. Semestralmente se remitirán informes por el Director Ambiental a esta Delegación Provincial, indicando la evolución de las oportunas medidas protectoras, correctoras y restauradoras, conforme al Programa de Vigilancia Ambiental y condicionados de la Declaración de Impacto Ambiental, así como las incidencias ambientales ocurridas.

5.10. Si del Programa de Vigilancia Ambiental se concluyese la insuficiencia de las medidas ambientales aquí impuestas, podrán ampliarse las mismas.

5.11. Cualquier modificación de la presente Declaración de Impacto Ambiental será publicada en el Boletín Oficial (BOP), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 292/1995, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.12. Todas las medidas protectoras y correctoras comprendidas en el Estudio de Impacto Ambiental, Proyecto y los condicionados de la presente Declaración de Impacto Ambiental que supongan unidades de obra, figurarán en la memoria y anejos, planos, pliego de prescripciones técnicas y presupuesto del Proyecto.

5.13. Aquellas medidas que supongan algún tipo de obligación o restricción durante la ejecución del Proyecto, pero no impliquen un gasto concreto, deberán figurar al menos en la memoria y pliego de prescripciones técnicas. También se valorarán y proveerán los gastos derivados del Plan de Vigilancia Ambiental.

Por lo anteriormente expuesto, consecuencia del análisis, estudio y valoración de la documentación aportada por el Promotor y la generada en el expediente:

#### ACUERDO

Declarar **VIABLE**, a los efectos ambientales, el **proyecto de explotación minera denominado «Cantera EL CASTILLO»**, en el **término municipal de CÓRDOBA** (Córdoba), promovido por **ÁRIDOS Y HORMIGONES EL CASTILLO**, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Proyecto de explotación, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

Esta Declaración de Impacto Ambiental tendrá carácter vinculante para el Órgano Sustantivo, debiendo incorporarse a la autorización de la actuación dichos condicionados, según lo establecido en el artículo 25.3 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Córdoba, a 10 de julio de 2006.— El Delegado Provincial, Luis Rey Yébenes.

### ANEXO I CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

Redactor: ANTONIO OJEDA MALDONADO

La explotación se realizará dentro de los límites de la finca denominada «San Rodrigo del Chanciller» del término municipal de Córdoba en una zona de coordenadas aproximadas en su centro  $x= 352.434,32$   $y= 4.196.622,34$ , (hoja 923-33 del ICA) del paraje «Galapagar Nuevo». El acceso a la explotación se realiza por la carretera N-IV tomando posteriormente la carretera CP-230 hasta el p.k.3,5, donde parte un camino que conduce hasta la explotación.

Los datos identificativos de la explotación de la cantera de áridos «El Castillo» los que a continuación se indican:

Titular: Áridos y Hormigones «El Castillo»

Sustancia a explotar: Áridos

Nombre de la Explotación: El Castillo

Paraje: Galapagar Nuevo.

Término municipal: Córdoba

Superficie aproximada a explotar: 10,75ha.

Duración de la explotación: 4 años.

Propietaria de la finca: Dña. Adela García Guzmán y otras.

La superficie de explotación es de 10,75 ha que se van a explotar mediante la subdivisión en 3 sectores, todos ellos según idéntico sistema de explotación (retroexcavadora de cadenas) con un volumen total de extracción de 275.700 m<sup>3</sup>

El material extraído esta destinado a suministrar la planta de tratamiento de áridos que la empresa posee en la cantera ubicada en la finca Dehesilla del León (t.m. Córdoba).

El material se extraerá por medios mecánicos a través de una retroexcavadora de cadenas mediante la formación de bancos y bermas, consistiendo sucintamente en lo siguiente:

1º.-Desmante de la franja en explotación, en orden a obtener el espacio necesario para el inicio de la extracción y formación de los vertederos correspondientes (tierra vegetal y material de recubrimiento).

2º.-Extracción del material a través de la formación de franjas de 160 m. de largo por 15 de ancho

3º.-Vertido al hueco dejado por el árido, del material de recubrimiento acopiado.

4º.- Vertido de la tierra vegetal acopiada, sobre el material de recubrimiento

5º.-Transporte mediante camiones «bañera» de la sustancia aprovechable a la cantera primitiva

6º.- Fin de la restauración abandono de la explotación.

#### ANEXO II

### CONSIDERACIONES SOBRE EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y PLAN DE RESTAURACIÓN

Redactor: ANTONIO OJEDA MALDONADO,  
Ingeniero Técnico de Minas.

El estudio presentado se corresponde con el contenido indicado en el artículo 11 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas y ambientales clave está referido al término municipal de Córdoba y al área de la explotación en cuestión; y comprende los medios abiótico (Geología, Edafología, Hidrología e Hidrogeología, Climatología), biótico (Vegetación y Fauna), perceptual y socio-económico.

Para la valoración de impactos se utiliza (cualitativamente) la metodología conocida como «Matriz de Leopold». De esta forma a través de una matriz se analizan distintos parámetros causa-efecto que comprenderán todas las actividades de proyecto. Así son utilizadas matrices de impactos para cada una de las fases (construcción, explotación y abandono) en las que las filas se corresponden con los factores del medio que pudieran ser afectados: medio físico (abiótico, biótico, y perceptual), medio socio-económico y medio socio-cultural; mientras que en las columnas se disponen las acciones causantes de los efectos. Para cada interacción considerada se emplea una fórmula de cálculo (basada en su signo, intensidad, extensión, reversibilidad, etc.) y se valora en una escala como compatible, moderado, severo o crítico.

La propuesta de medidas correctoras y protectoras a adoptar en las distintas fases de la actividad, están encaminadas a reducir, compensar y atenuar los impactos descritos sobre cada uno de los factores bióticos y abióticos analizados, restaurando o mejorando si cabe, en la medida de lo posible, las condiciones previas al inicio de la explotación.

Se contempla un Programa de Vigilancia Ambiental, buscando un doble objetivo, por un lado comprobar la eficacia de las medidas correctoras propuestas y su adecuada aplicación y por otro la detección de posibles impactos no detectados en el EsIA. Finalmente se incluye un Plan de Abandono y Recuperación (restauración) cuyo objetivo final es que, una vez abandonada la fase de explotación, se consiga una más suave topografía y una restauración aptas para el uso agrícola que pretende recuperarse tras la extracción.

#### ANEXO III

### NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL DE APLICACIÓN A LOS PRINCIPALES FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS POR EL PROYECTO NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental (BOJA 79/1994, de 31 de mayo; BOE 156/1994, de 1 de julio)

Entidades Colaboradoras de la Administración (ECA)

- Decreto 12/1999, de 26 de enero, por el que se regulan las Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, en materia de Protección Ambiental (BOJA 25, 27/02/99).

Prevención Ambiental  
Impacto Ambiental

- **Decreto 292/1995, de 12 de diciembre**, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 166, 28/12/95).

### **CALIDAD DEL AIRE**

#### **Legislación Estatal**

##### **a. Contaminación Atmosférica**

- **Ley 38/72, de 22 de diciembre**, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE 309, 26/12/1972)
- **Decreto 833/1975, de 6 de febrero**, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE 96, 22/4/1975).
- **Orden Ministerial de 18 de octubre de 1976**, de Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial (BOE 3/12/1976).
- **Real Decreto 547/1979, de 20 de febrero**, por el que se modifica el Decreto 833/1975, que desarrolló la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE de 23-03-79)
- **Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto**, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas (BOE 219, 12/09/1985).
- **Real Decreto 1154/1986, de 11 de abril**, por el que se modifica el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, sobre normas de calidad del ambiente: Declaración por el Gobierno de zonas de atmósfera contaminada (BOE 146, 14/06/1986).
- **Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre**, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas (BOE 289, 2/12/1992).
- **Resolución de 23 de enero de 2002**, de la Secretaría General Técnica, por la que se dispone la publicación de la relación de autoridades competentes y organismos encargados de realizar determinadas actividades y funciones para la aplicación de la Directiva 98/82/CE sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente. (BOE 28, de 01/02/2002)
- **Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre**, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono (BOE 260, 30/10/2002).

##### **b. Contaminación Acústica**

- **Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio**, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (BOE 214, 07/09/1981) y posteriores modificaciones.
- **Real Decreto 212/2002, de 22 de enero**, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre. (BOE 52, de 01/03/02)

#### *Legislación Autonómica*

##### **a. Contaminación Atmosférica**

- **Decreto 74/1996, de 20 de febrero**, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA 30, 7/03/1996; c.e. BOJA 48, 23/04/1996).

##### **b. Contaminación Acústica (Ruidos y Vibraciones)**

- **Decreto 326/2003, de 25 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Acústica de Andalucía (BOJA 243, de 18/12/2003)
- **Orden de 3 de septiembre de 1998**, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA 105, 17/09/1998).

### **AGUAS**

- **Decreto de 14 de noviembre de 1958**, que aprueba el Reglamento de Policía de Aguas. (BOE de 02/12/1958)
- **Decreto 1975, de 25 de Mayo de 1972**, que modifica los Capítulos IV y V del Reglamento de Policía de Aguas.(BOE de 25-05-72)
- **Ley 29/1985, de 2 de agosto**, de aguas (BOE 243, de 10/10/1985).
- **Real Decreto 849/1986, de 11 de abril**, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 103, de 30/04/1986)

- **Real Decreto 2618/1986, de 24 de diciembre**, por el que se aprueban medidas referentes a acuíferos subterráneos al amparo del artículo 56 de la ley de aguas (BOE 312, 30/12-/1986)

- **Real Decreto 927/1988, de 29 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas (BOE 209, 31/08/1988)

- **Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre**, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril (BOE 288, 01/12/1992)

- **Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo**, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el artículo 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, y se modifican determinados artículos del reglamento del dominio publico hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE 89, 14/04/1993)

- **Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio**, que modifica el Anexo I del Reglamento de la Administración pública del agua y de la planificación hidrológica aprobado por el Real Decreto 927/ 1988, de 29 de Julio de 1988 (BOE 179, 28/07/1994)

- **Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto**, de adaptación a la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones publicas y del procedimiento administrativo común, de determinados procedimientos administrativos en materia de aguas, costas y medio ambiente (BOE 198, 19/08/1994)

- **Ley 46/1999, de 13 de diciembre**, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 298, de 14-12-99)

- **Ley 10/2001, de 5 de julio**, del Plan Hidrológico Nacional. (BOE 161, 06/07/2001)

- **Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 176, 24/07/2001).

### **RESIDUOS**

- **Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. (BOE 292, 07/12/1961)

- **Real Decreto 2618/1986, de 24 de diciembre**, por el que se aprueban medidas referentes a acuíferos subterráneos al amparo del artículo 56 de la ley de aguas (BOE 312, 30/12/1986)

- **Real Decreto 833/1988, de 20 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos. (BOE 182, 30/07/ 1988)

- **Orden de 28 de febrero de 1989**, por la que se regula la gestión de aceites usados (BOE 57, 8/03/1989).

- **Orden de 13 de octubre de 1989**, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos. (BOE 270, 10/11/1989)

- **Real Decreto 952/1997, de 20 de junio**, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (BOE 160, 05/07/ 1997).

- **Ley 10/1998, de 21 de abril**, de Residuos (BOE 96, 22/04/ 1998)

- **Real Decreto 952/1997, de 20 de junio**, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (BOE 160, de 05/ 07/1997)

- **Orden de 13 de junio de 1990**, por la que se modifica la Orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se regula la gestión de aceites usados. (BOE 148, de 21/06/1990)

- **Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre**, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (BOE 25, 29/01/2002)

- **Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero** por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos (BOE 43, 19/02/2002).

- **Decreto 283/1995, de 21 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 161, 19/12/1995).



- **Acuerdo de 17 de junio de 1997**, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- **Acuerdo de 9 de diciembre de 1997**, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía (BOJA 144, 13/12/1997).
- **Decreto 134/1998 de 23 de junio**, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía (BOJA 91, 13/08/1998).

#### INSPECCIONES AMBIENTALES

- **Orden 10 de noviembre de 1999**, por la que se establece los Planes de Inspecciones en materia Medioambiental (BOJA 141, 4/12/1999; c.e. BOJA 14, 5/02/2000).
- **Resolución de 20 de octubre de 2000**, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se regula la elaboración de los Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales en Andalucía (BOJA 140, 5/12/2000).

#### PATRIMONIO HISTÓRICO

- **Ley 23/1982, de 16 de junio** reguladora del Patrimonio nacional (modificada por la ley 66/1997).
- **Ley 16/1985, de 25 de junio**, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155, de 20/06/85).
- **Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo**, que desarrolla el Reglamento de Patrimonio nacional. BOE 88, de 13/04/87.
- **Ley 1/1991, de 3 de julio**, de Patrimonio Histórico de Andalucía. (BOJA 13/09/91).
- **Decreto 32/1993, de 16 de marzo**, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 17/03/95).
- **Decreto 19/1995, de 3 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 60, 25/05/1999).
- **Ley 7/2001, de 14 de mayo**, de modificación de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril. (BOE 116, 15/05/2001)
- **Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero**, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE 35, de 08/02/02).

#### VÍAS PECUARIAS

- **Decreto 155/1998, de 21 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 87/1998 de 4 de agosto).
- **Acuerdo de 27 de marzo de 2001**, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 74, 30/6/2001).

#### ANEXO IV

##### DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE

En el expediente constan los documentos que se relacionan a continuación, los cuales han sido tomados en consideración en la presente Resolución:

- «Proyecto de explotación de la concesión El Castillo nº 12.977 en el t.m. de Córdoba», redactado por D. Antonio Ojeda Maldonado.
- «Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Restauración de la ampliación de la Concesión «El Castillo» nº 12.977 en el t.m. de Córdoba, redactado por D. Antonio Ojeda Maldonado, Ingeniero Técnico de Minas.
- Informe de los Agentes de Medio Ambiente de fecha 25 de febrero de 2006.
- Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, de fecha 24 de febrero de 2006.
- Informe de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, de fecha 24 de febrero de 2006.
- Informe-Propuesta del Arqueólogo Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba de fecha 25 de abril de 2006..
- Informe del Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Córdoba, de fecha 9 de junio de 2006, solicitando subsanación de información al proyecto.

- Presentación de documentación complementaria a cargo de Áridos y Hormigones «El Castillo» en fecha 16 de junio 2006.
- Informe del Departamento de Prevención Ambiental de fecha 7 de julio de 2006
- Propuesta de 10 de julio de 2006 Declaración de Impacto Ambiental sobre el Proyecto de Explotación Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Restauración de la ampliación de la concesión «El Castillo» nº 12.977 en el t.m. de Córdoba.

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

Núm. 8.916

Expediente de Expropiación Forzosa

**Pago de Mutuo Acuerdo**

Hecho efectivo por el Pagador el libramiento para atender al pago del Mutuo Acuerdo alcanzado en el Expediente de Expropiación Forzosa de los terrenos afectados por la obra de clave y título: 2-CO-1235-0.0-0.0-RH, «Ensanche y mejora de trazado de la Carretera A-333 de Alcaudete a Archidona por Priego de Córdoba, p.k. 6 + 091 al p.k. 11+ 625», por la presente Resolución se señala los próximos días 25, 27 y 29 de septiembre de 2006, a las 10:30 horas en el Ayuntamiento de Priego de Córdoba y 2 de octubre de 2006, a las 10:30 horas en el Ayuntamiento de Fuente Tójar, para proceder al pago del mismo a los titulares que en la relación aparte se indican, debiendo concurrir provistos de su DNI., o, en el caso de ser representados, el apoderado comparecerá con el poder notarial que acredite su representación.

Córdoba, a 5 de septiembre de 2006.— El Delegado Provincial, Francisco García Delgado.

**RELACIÓN DE TITULARES**

**2-CO-1235-0.0-0.0-RH, «Ensanche y mejora de trazado de la Carretera A-333 de Alcaudete a Archidona por Priego de Córdoba, p.k. 6 + 091 al p.k. 11 + 625».**

**TÉRMINO MUNICIPAL: PRIEGO DE CÓRDOBA**

FINCA Nº	DIRECCIÓN DEL TITULAR	DÍA Y HORA
52	Dª. Paulina Hinojosa Luque y D. Miguel Pérez Sánchez C/ San Lucas, 2 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	25/09/2006 10:30 horas
53	D. Manuel Mérida Marín C/ Baja, 20 14815 FUENTE TÓJAR (Córdoba)	"
54	D. Francisco Ordóñez Ordóñez C/ Antonio Ruiz, 6 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"
57	D. José Povedano González y Dª. Ana Ruiz Blancart C/ Golondrina, 1-1-8 14008 CÓRDOBA	"
59	D. Luis Povedano Molina C/ Trasmorjías, 3 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
61	Dª. Isidora Palomar Pérez C/ Dr. Balbino Povedano, 10 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"
62	D. Martín Márquez Ruiz y Dª. Patricia Aranda Trillo C/ Profesor Pareja, 25 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"
63	D. Antonio Almirón Gálvez y Dª. María Cáliz Cobos C/ Virgen del Rosario, 1 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	25/09/2006 10:30 horas
64	D. Andrés y Dª. Clotilde Castilla Madrid y D. Manuel y Dª. Dolores Pérez Gallardo C/ Liana, 18, 14815 FUENTE TÓJAR (Córdoba)	"
65	D. Vicente González Luque y Dª. Mª. Josefa Ruiz Sánchez EL CAÑUELO 14800 Priego de Córdoba (Córdoba)	"
66	D. Francisco Povedano González y Dª. Patrocino Ávalos Cañete C/ Priego, 28 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"



67	D <sup>a</sup> . María Dolores Matas Moral y D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> . Isabel y D <sup>a</sup> . Laura Moral Matas C/ San Antonio, 18 14815 CASTIL DE CAMPOS (Córdoba)	"	101	D. José y D <sup>a</sup> . Julia Zapatero Povedano C/ Priego, 4 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	29/09/2006 10:30 horas
68	D. José Jurado Pérez y D <sup>a</sup> . Dolores Pérez Mérida C/ Nicolás Álvarez, 37 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"	102	D. Francisco y D. Aurelio Palomar Torralbo Ctra. De Priego s/n EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
70	D. José Antonio Muñoz García Avda. de Granada, 17, 2 <sup>a</sup> -3 14009 CÓRDOBA	"	103	D <sup>a</sup> . María Campaña Osuna C/ Priego, 18 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
71	D <sup>a</sup> . Concepción Ordóñez Ordóñez Ctra. De Monturque a Alcalá 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	25/09/2006 10:30 horas	104	D. Juan María Barea Ávalos C/ Río,2 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
72	D. Antonio Montes Serrano y D <sup>a</sup> . Epifanía Marín Pareja C/ Río s/n 14816 LA CONCEPCIÓN Priego de Córdoba	"	105	D <sup>a</sup> . Manuela Ávalos Aguilera C/ Pintor A. Povedano, 5 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
73	D. Carlos Muñoz Ordóñez C/ Priego, 8 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	106	D. Francisco Soldado Povedano C/ Llana, 26 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
74	D <sup>a</sup> . Gloria Ortíz Alba C/ Cervantes, 6 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"	107	D. Antonio González Calvo y D <sup>a</sup> . Lourdes Moral Medina C/ Danzantes, 4 14815 FUENTE TÓJAR (Córdoba)	"
74.1	D. Silverio Mérida Pérez y D <sup>a</sup> . María Fernández Contreras C/ Río, 26 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	27/09/2006 10:30 horas	108	D. Francisco Mengibar Ávalos C/ Priego, 36, EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA	29/09/2006 10:30 horas
75	D. Luis y D <sup>a</sup> . María Ávalos Pérez C/ Priego, 32 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	109	D. Custodio Mengibar Ávalos C/ Priego, 36, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
76	D. Félix González Rosa C/ Priego, 52 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"	110	D <sup>a</sup> . María Mengibar Ávalos C/ Priego, 36, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
77	D <sup>a</sup> . Plácida Ordóñez Ordóñez Avda. Estrella de Oriente, 443 B 28500 ARGANDA DEL REY (Madrid)	27/09/2006 10:30 horas	111	D. Francisco Pulido Gómez y D. David Gabriel Naranjo Pulido C/ Priego, 30 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
78	D <sup>a</sup> . Isidora Palmar Pérez y D. Antonio González Palomar C/ Dr. Balbino Povedano, 10 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"	112	D. Valerio Alba González C/ La Fuente, 5 14815 CASTIL DE CAMPOS (Córdoba)	"
79	D. Patricio Linares Ortíz C/ Las Parras, 5 14814 ZAMORANOS Priego de Córdoba (Córdoba)	"	113	D <sup>a</sup> . Concepción Roldán García C/ Ruíz Frías, 24 14850 BAENA (Córdoba)	"
86.1	D. Pedro Alba González Avda. Medina Azahara, 49 portal 4-2 <sup>º</sup> B 14005 CÓRDOBA	"	114	D <sup>a</sup> . María Cano García C/ San Antón, 4 14815 CASTIL DE CAMPOS (Córdoba)	"
87.1	D. Valerio González Ortega C/ Maestro Rodríguez López, 7 - 3 <sup>º</sup> B 14940 CABRA (Córdoba)	"	115	D. Pedro Antonio Arenas Muñoz C/ La Cruz, 8 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA	29/09/2006 10:30 horas
91	D. Antonio Peláez del Rosal, D. José D. Adriano y D <sup>a</sup> . Ana Portales Jurado y D <sup>a</sup> . Manuel Martínez Gálvez C/ El Almendro, 8 14006 CÓRDOBA	"	117	D. José Povedano Pulido y D <sup>a</sup> . Juana Muñoz Calvo C/ Perú, 15 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
92	D <sup>a</sup> . María González Ortega C/ Priego, 46 14940 CABRA (Córdoba)	"	118	D. Modesto Ramírez Alba C/ Ruíz Frías, 24 14850 BAENA (Córdoba)	"
93	D. José y D <sup>a</sup> . Pilar Alcalá Zamora Queipo de Llano C/ Carrera de las Monjas, 18 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	27/09/2006 10:30 horas	119	D. Salvador Pareja González de Molina y D <sup>a</sup> . Araceli Aguilera Morales C/ Paseo de Colombia, 16 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
94	D <sup>a</sup> . Gloria Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	<b>TÉRMINO MUNICIPAL: FUENTE TÓJAR</b>		
95	D <sup>a</sup> . María Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	<b>FINCA Nº</b>	<b>DIRECCIÓN DEL TITULAR</b>	<b>DÍA Y HORA</b>
96	D. Pedro Arenas Muñoz C/ La Cruz, 48 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	81	D. Antonio Peláez del Rosal, D. José D. Adriano y D <sup>a</sup> . Ana Portales Jurado y D <sup>a</sup> . Manuel Martínez Gálvez C/ El Almendro, 8 14006 CÓRDOBA	02/10/2006 10:30 horas
97	D <sup>a</sup> . Francisca Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	82	D. antonio José Bermúdez Malagón y D <sup>a</sup> . Francisca Luque Sánchez C/ La Fuente, 12 14815 CASTIL DE CAMPOS	"
98	D <sup>a</sup> . Dominga Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	83	D. Luis Aguilera Ávalos C/ Santa María del Campo, 6-2 <sup>º</sup> B	"
99	D <sup>a</sup> . Araceli Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"	83 bis	D. Francisco Jiménez Vico C/ 28 de Febrero, 12 3 <sup>º</sup> Izq. 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
100	D <sup>a</sup> . Gloria Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA	"	84	D. Pedro Alba González C/ Priego, 7 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
			85	D. Pedro González López C/ Pintor A. Povedano, 13 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"
			86	D. Pedro Alba González C/ Priego, 7 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"

87	D. Valerio González Ortega C/ Maestro Rodríguez López, 7 - 3º B 14940 CABRA (Córdoba)	"
88	Dª. Concepción Alba González C/ Ribera Izquierda, 33 Izqda. 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA	02/10/2006 10:30 horas
89	Dª. Balbina Alba González C/ Nueva, 5 14815 CASTIL DE CAMPOS (Córdoba)	"
90	D. Pedro Arenas Muñoz C/ La Cruz, 21 EL CAÑUELO 14800 PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)	"

## DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

### DEPARTAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

Núm. 8.905

#### A N U N C I O

##### 1.- Entidad adjudicadora:

- Organismo: Excm. Diputación Provincial.
- Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Régimen Interior.
- Número expediente: 417/06.

##### 2.- Objeto del contrato:

Descripción del objeto: Contratación de la organización de la II Feria de los Municipios: Córdoba y sus Pueblos, a celebrar del 30 de noviembre al 3 de diciembre de 2006, en el Palacio de la Merced.

- División por lotes y número:
- Lugar de ejecución: Palacio de la Merced, sede de la Diputación Provincial de Córdoba.
- Plazo de ejecución: Será, a saber: días 30 de noviembre, 1, 2 y 3 de diciembre de 2006, con independencia de los días necesarios para el montaje y desmontaje de la Feria.

##### 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- Tramitación: Ordinario.
- Procedimiento: Abierto.
- Forma: Concurso.

##### 4.- Presupuesto base de licitación:

- Importe total: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (144.000), IVA incluido.

##### 5.- Garantías:

- Provisional: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (2.880 €).

##### 6.- Obtención de documentos e información:

- Entidad: Diputación Provincial (Departamento de Régimen Interior).
- Domicilio: Plaza de Colón, 15.
- Localidad y Código Postal: Córdoba.- 14071.
- Teléfono: 957-21.12.51; 21.11.07; 21.11.85; 21.11.89.
- Telefax: 957-21-11-88.
- Fecha límite obtención de documentos e información: Hasta la finalización del plazo de presentación de proposiciones.

##### 7.- Requisitos específicos del contratista:

- Clasificación:
- Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional:

##### 8.- Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

- Fecha límite de presentación: Hasta las trece horas treinta minutos de los quince días naturales, siguientes a la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de esta Provincia.

##### b) Documentación a presentar:

Sobre «A»: Capacidad y solvencia para contratar.- (Documentación administrativa). Conforme a los pliegos de cláusulas que rigen esta contratación.

Sobre «B»: Documentación correspondiente a las referencias técnicas.

Sobre «C»: Proposición económica.

##### c) Lugar de presentación:

1ª.- Entidad: Excm. Diputación Provincial (Registro General).

2ª.- Domicilio: Plaza de Colón, 15.

3ª.- Localidad y Código Postal: Córdoba.- 14071.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (concurso): Por un plazo de tres meses, a contar desde la apertura de las proposiciones.

e) Admisión de variantes (concurso):

f) En su caso, número previsto (o números máximo y mínimo) de empresas a las que se pretende invitar a presentar ofertas (procedimiento restringido):

##### 9.- Apertura de las ofertas:

a) Entidad: Excm. Diputación Provincial.

b) Domicilio: Plaza de Colón, 15.

c) Localidad: Córdoba.

d) Fecha: Quinto día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de proposiciones. Si dicho plazo finalizase en sábado, la apertura se efectuará al día siguiente hábil.

e) Hora: 12 horas.

##### 10.- Otras informaciones:

##### 11.- Gastos de anuncios:

Será de obligación del contratista derivada de la adjudicación, pagar el importe de los anuncios.

##### 12.- Fecha de envío del anuncio al «Diario Oficial de las Comunidades Europeas»: (en su caso).

Córdoba, a 13 de Septiembre de 2006.— El Presidente, Francisco Pulido Muñoz.

## AYUNTAMIENTOS

### FUENTE OBEJUNA

Núm. 7.211

#### A N U N C I O

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de junio de 2006, se acordó aprobar el Proyecto de Actuación presentando en este Ayuntamiento por don Manuel Ortiz Hinojosa, para la actuación de interés social de Explotación Porcina, ubicada en Paraje «Huertas del Prado», Polígono 62, Parcela 10.

Fuente Obejuna, a 14 de julio de 2006.— El Alcalde: P.D. El Teniente de Alcalde, firma ilegible.

### VILLA DEL RÍO

Núm. 7.460

#### A N U N C I O

Don Bartolomé Ramírez Castro, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río (Córdoba), hace saber:

Que por esta Alcaldía con fecha 14 de septiembre de 2006 se ha dictado Decreto por el que se acuerda rectificar las Bases para la provisión mediante Contrato Laboral Eventual a Tiempo Parcial de una plaza de Arquitecto Superior cuyo contenido literal es el siguiente:

«... Visto.- El BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 16, de fecha 14 de agosto de 2006, en el que se publican las Bases para la provisión mediante Contrato Laboral Eventual a Tiempo Parcial de una plaza de Arquitecto Superior, y habiéndose detectado la existencia de errores materiales, visto lo establecido en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, por la presente:

##### HE RESUELTO:

Primero.- Rectificar dichas Bases en el sentido que a continuación se detalla:

Base 4ª.b.- Que figura con el párrafo siguiente: «Tener cumplidos 18 años de edad y no exceder de aquella que falten al menos 10 años para la jubilación forzosa por edad, determinada por la legislación básica en materia de función pública.

Deberá ser sustituido por el siguiente párrafo: «Tener cumplidos 18 años de edad».

Base 7ª.- En la que figura el párrafo siguiente: «Los vocales poseerán igual o superior titulación que la exigida o especificación a la exigida para el acceso a la plaza convocada».

Deberá ser sustituido por el siguiente párrafo: «Los vocales poseerán igual o superior titulación o especialización igual o superior a la exigida para el acceso a la plaza convocada».

Base 11ª.- En la que figura el párrafo siguiente: «La puntuación definitiva y el orden de calificación estarán determinados por la suma de las puntuaciones obtenidas en las dos fases».

Deberá ser sustituido por el siguiente párrafo: «Las puntuación definitiva y el orden de calificación estarán determinados por la suma de la puntuación de cada apartado de los méritos valorados, de acuerdo con la Base 9ª».

Segunda.- Publicar el presente Decreto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Córdoba, y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento...».

Lo que se hace público para su general conocimiento en Villa del Río, a 15 de septiembre de 2006.— El Alcalde-Presidente, P.O. El Secretario General Accidental, Juan Luque Ruano.

### **IZNÁJAR**

Núm. 8.185

#### **A N U N C I O**

De conformidad con lo previsto en el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se hace público que, el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 10 de agosto de 2006 adoptó acuerdo motivado consistente en la aprobación de Proyecto de Actuación Urbanística instado por D<sup>a</sup> María José Caballero Ramos para instalación de Hamburguesería, que en su parte dispositiva dice:

Visto el contenido del expediente tramitado a instancias de D<sup>a</sup> Maria Jose Caballero Ramos para la aprobación de Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable, con destino a Hamburguesería en La Celada, 110, del término municipal de Iznájar.

Visto el informe favorable del SAU de fecha 23 de diciembre de 2005 en el que se determina que «La actividad recogida en el proyecto de actuación reúne los requisitos establecidos en el art. 42.1 de la L.O.U.A., por lo que procede su admisión a trámite, previa apreciación de su utilidad pública o interés social por el Ayuntamiento, según lo establecido en el art. 43.b. de la citada Ley.», habiéndose admitido el expediente a trámite según acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 17 de enero de 2006, y sometido a información pública mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 47, de fecha 13 de marzo de 2006, sin que durante el trámite de información pública se haya formulado reclamación alguna al expediente,

Vista la comunicación efectuada al Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 10 de abril de 2006 (Reg. Salida Num. 1319, de 11 de abril de 2006), habiendo transcurrido con creces el plazo máximo de un mes del que dispone dicha Delegación Provincial para emitir el informe preceptivo, por lo que procede la continuación del procedimiento.

Visto que el uso, según el informe del SAU, se ajusta a las determinaciones urbanísticas y que la edificación en la que se implantará el uso existe desde hace años, y que se considera una actuación de interés público en cuanto que supone un atractivo más para la oferta de ocio y turística de nuestro municipio,

Conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Prestar aprobación al Proyecto de Actuación de Hamburguesería en edificación preexistente en suelo no urbanizable incluido dentro del Plan Especial de regeneración del medio natural de Valdearenas, promovido por D<sup>a</sup> MARIA JOSE CABALLERO RAMOS por los motivos y razones señalados en el informe del SAU Num. IZ(500/05)U, de fecha 20 de diciembre de 2005, que sirve de motivación al presente.

Segundo.- Publicar la resolución aprobatoria en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y proceder a su notificación tanto al interesado, como a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y al SAU.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, ante el Pleno Municipal, o bien directamente, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses siguientes a la citada publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo que corresponda, a tenor de lo dispuesto en la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el caso de interponerse recurso de reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el recurso contencioso admi-

nistrativo hasta que recaiga resolución expresa o presunta del mismo; no obstante se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime procedente; esta publicación servirá de notificación a los efectos prevenidos en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 para los interesados desconocidos o de ignorado domicilio.

Iznájar, 10 de agosto de 2006.— La Alcaldesa, Isabel Lobato Padilla.

### **CÓRDOBA**

#### **Gerencia de Urbanismo Servicio de Planeamiento**

Núm. 8.264

Rf<sup>a</sup>.:SAFG/Planeamiento- 4.1.5 12/06

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 25 de julio, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del PP N-4 «EL CARMEN» del P.G.O.U. de Córdoba, promovido por la Junta Gestora del Plan Parcial N-4, comunicando al promotor que antes de su aprobación definitiva habrá de presentar un Texto Refundido que subsane las observaciones contenidas en los informes de los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como las que resulten, en su caso, del trámite de información pública y las demás que pudieran contener los informes de las diferentes Compañías Suministradoras y responsables de los diferentes servicios e informes sectoriales de los organismos competentes. Advertir además que se condicionará la aprobación definitiva de este documento a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

SEGUNDO: Advertir igualmente al promotor que de cara a la aprobación definitiva del proyecto, y conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, habrá de presentar un compromiso de constituir un depósito del 2% del presupuesto de ejecución material (calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes), en el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente proyecto de urbanización.

TERCERO: Someter dicho Proyecto a información pública por un plazo de quince días, mediante publicación de edictos en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Prensa Local y tablón de anuncios del Ayuntamiento y de esta Gerencia.

CUARTO: Notificar el presente Acuerdo a todos los interesados en el expediente, significándoles que al tratarse de meros actos de trámite que no deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, ni determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento y no producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos no podrán interponer recurso alguno. La oposición a estos actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento (art. 107.1 Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999).

Córdoba, 2 de agosto de 2006.— El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

### **DOS TORRES**

Núm. 8.270

#### **A N U N C I O**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 01-04-2006, aprobó definitivamente la modificación NN.SS. de Planeamiento de Dos Torres, redelimitación de unidades de ejecución UE-4 y UE-6, subsanación de deficiencias, por unanimidad.

Lo cual se expone al general conocimiento.

Dos Torres, 3 de agosto de 2006.— El Alcalde, firma ilegible.— El Secretario, firma ilegible.

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE DOS TORRES (Córdoba).**

#### **REDELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-4 Y UE-6.**

#### **Documento de Aprobación Inicial.**

(SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEGÚN INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

EXPT. P-36/04)

NOVIEMBRE DE 2005

**PROMOTOR:**

Excelentísima Diputación Provincial de Córdoba  
Ayuntamiento de Dos Torres

**EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:**

Juan Cantizani Oliva, Arquitecto.  
Eduardo Zurita Povedano, Arquitecto.

**1. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA.****1.1. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO.****1.1.1. OBJETIVOS.**

El presente documento tiene por objeto la tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación, de la aprobación de la Modificación Puntual de la Redelimitación de las unidades de ejecución UE-4 y UE-6.

Este documento supone la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 11 de noviembre de 2004, emitido en relación al documento de planeamiento aprobado en su día por el Ayuntamiento de Dos Torres denominado «TEXTO REFUNDIDO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE DOS TORRES (Córdoba). REDELIMITACIÓN DE LA UE-4 Y REORDENACION DE LA UE-6».

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Dos Torres (Córdoba) tendrá por objeto:

- La consideración de nuevas delimitaciones de áreas de gestión y ejecución para el ámbito correspondiente a la denominada Unidad de Ejecución UE-4 del planeamiento vigente, procediendo a la división de ésta en tres nuevas unidades de ejecución a desarrollar de manera independiente.

- La redelimitación de la unidad de ejecución UE-6 de las NN.SS. de Dos Torres, con reubicación del espacio verde adscrito a la misma y del vial de conexión entre la Avenida del Doctor Cornejo y la calle Virgen de Loreto, y la redacción de la correspondiente nueva ficha de planeamiento.

El presente documento se promueve por parte de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba y el Ayuntamiento de Dos Torres (Córdoba), siendo el equipo redactor el formado por los arquitectos Juan Cantizani Oliva y Eduardo Zurita Povedano.

**1.1.2. CONTENIDOS.**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Dos Torres (Córdoba) consta de la siguiente documentación:

- Memoria informativa y descriptiva.
- Memoria justificativa.
- Memoria de ordenación del planeamiento modificado.
- Planos de información: planeamiento vigente.
- Planos de ordenación: planeamiento modificado.

**1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.****1.2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Dos Torres (Córdoba), fueron aprobadas definitivamente con suspensiones con fecha 27 de enero de 1995 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, produciéndose a posteriori la aprobación de la subsanación de las citadas deficiencias con fecha 1 de mayo de 1995, siendo publicadas las Normas Urbanísticas en el BOP de Córdoba con fecha 5 de mayo de 1995.

Mediante sentencia de 31 de marzo de 1998 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, se determinó que dichas NN.SS. tenían que contar con estudio económico-financiero, procediéndose a la anulación de la anteriormente citada aprobación definitiva. El 21 de diciembre de 1999 se aprueba el Estudio Económico-Financiero, que de manera provisional es aprobado con fecha 4 de marzo de 2000. Se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Dos Torres (Córdoba) con eficacia retroactiva al dictarse en sustitución del acuerdo de 27 de enero de 1995, según propuesta de Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba

Se produjo la delegación de competencias urbanísticas con fecha 9 de mayo de 1996, conforme a lo señalado en el artículo 20 del Decreto 77/1994.

Con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres (Córdoba), se han tramitado las siguientes Modificaciones Puntuales:

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres en el Suelo Urbanizable, Sector Industrial UI, promovida por el Ayuntamiento de Dos Torres, siendo redactada por la Oficina de Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba, y aprobada definitivamente con fecha 21 de octubre de 1997, cuyos objetivos básicos fueron:

- o División en dos Sectores de Planeamiento del Suelo Urbanizable UI previsto en las NN.SS. DE Dos Torres (UI-1 y UI-2).

- o Ajuste de los límites del ámbito de planeamiento a la realidad parcelaria y a las posibilidades de gestión.

- o Modificación de las ordenanzas relativas a parcela mínima en los sectores industriales.

- o Ajuste de la conexión viaria con la UE-5.

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres (Córdoba), promovida por el Ayuntamiento de Dos Torres, redactada por el arquitecto Isabel M. Vera Rodríguez, aprobada definitivamente con fecha 4 de diciembre de 1997, cuyos objetivos básicos fueron:

- o Clasificación como urbanos de unos terrenos adquiridos por el Ayuntamiento de Dos Torres para la ubicación de un Centro de Educación Secundaria Obligatoria sitios en el triángulo formado por la carretera CO-423 de Dos Torres a Añora, el Cordel de Espiel y el Arroyo Milano.

- o Rectificación de la alineación de un solar propiedad municipal en la calle Cerro.

- o Corrección de un error en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres, que calificaban de manera equivocada como Equipamiento el edificio situado en la calle Barroso junto a la Parroquia.

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres (Córdoba), promovida por el Ayuntamiento de Dos Torres, y redactada por los arquitectos José Luis Amor Trucios y Juan Salamanca Cabrera, aprobada definitivamente con fecha 23 de mayo de 2002, cuyos objetivos básicos fueron:

- o Rectificación aislada de los límites del Suelo Urbanizable, ampliando el mismo.

- o Creación de un nuevo sector industrial, UI-3, para el desarrollo del Suelo Urbanizable que abarcará todo el suelo que se amplía.

- o Modificación de las ordenanzas relativas a parcelas máximas en el sector industrial que se amplía.

**1.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Debe entenderse pues como planeamiento vigente de aplicación el cuerpo de memorias, textos normativos y planos compuesto por el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres aprobado definitivamente, incluyendo el Estudio Económico-Financiero de las mismas, junto con las tres Modificaciones Puntuales tramitadas y aprobadas definitivamente, de fechas 21 de octubre de 1997, 4 de diciembre de 1997 y 23 de mayo de 2002.

**1.2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

Las determinaciones básicas de carácter urbanístico a considerar en los terrenos o zonas afectados por la presente Modificación Puntual son las que siguen:

- Para el caso de la Unidad de Ejecución UE-4 del planeamiento vigente, debe indicarse:

- o Que el citado ámbito correspondiente a la UE-4 aparece incluido dentro del suelo clasificado como urbano en el núcleo de Dos Torres por el planeamiento vigente, donde se recoge además la delimitación de la citada unidad de ejecución, como aparece reflejado en el plano UE-4. PV.N.1., denominado «Planeamiento vigente: Clasificación del suelo», del presente documento.

- o Que en el plano UE-4. PV.N.2. denominado «Planeamiento vigente: Usos pormenorizados» se recogen los usos pormenorizados previstos por el planeamiento vigente para la ordenación de dicha unidad.

- o Que en el plano UE-4. PV.N.3. denominado «Planeamiento vigente: Zonificación» se recoge la zonificación aplicable conforme al planeamiento vigente al ámbito de la UE-4, correspondiente a «Zona 1: Casco» para el caso de las manzanas de uso residencial.

- o Que las alineaciones propuestas para el ámbito de la UE-4 aparecen recogidas en el plano UE-4. PV.N.4, denominado «Planeamiento vigente: alineaciones y rasantes».



o Que le son de aplicación específica las determinaciones contenidas en el Título III, «Ordenanzas específicas para el suelo urbano», de la Memoria de Ordenación del planeamiento vigente, y más concretamente las incluidas en el Capítulo II, «Ordenanzas particulares de la Zona 1-Casco», y en el Capítulo VIII, «Características de las unidades de ejecución» de dicha Memoria de Ordenación.

- Para el caso de la Unidad de Ejecución UE-6 del planeamiento vigente, debe indicarse:

o Que el citado ámbito correspondiente a la UE-6 aparece incluido dentro del suelo clasificado como urbano en el núcleo de Dos Torres y delimitada como tal unidad de ejecución, como aparece reflejado en el plano UE-6. PV.N.1., denominado «Planeamiento vigente: clasificación del suelo», del presente documento.

o Que en el plano UE-6. PV.N.2. denominado «Planeamiento vigente: Ordenación. Usos pormenorizados», del presente documento, se recogen los usos pormenorizados previstos por el planeamiento vigente para la ordenación de dicha unidad.

o Que en el plano UE-6. PV.N.3. denominado «Planeamiento vigente: Zonificación» del presente documento, se recoge la zonificación aplicable al ámbito de la UE-6, «Zona 2. Edificación exenta».

o Las alineaciones propuestas en el planeamiento vigente para el ámbito de la UE-6 aparecen recogidas en el plano UE-6. PV.N.4. denominado «Planeamiento vigente: alineaciones y rasantes» del presente documento.

o Que le son de aplicación específica las determinaciones contenidas en el Título III, «Ordenanzas específicas para el suelo urbano», de la Memoria de Ordenación del planeamiento vigente, y más concretamente las incluidas en el Capítulo III, «Ordenanzas particulares de la Zona 2: Edificación exenta», y en el Capítulo VIII, «Características de las unidades de ejecución» de dicha Memoria de Ordenación.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

#### 1.3.1. ENCUADRE URBANO DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La zona correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-4 del planeamiento vigente se sitúa en la zona de Los Parajes, al este del núcleo urbano de Dos Torres, limitando sus terrenos con las traseras de las edificaciones que cuenta con acceso por las calles de San Bartolomé, Señora de la Salud y de la Fuente.

La correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-6 del planeamiento vigente se sitúa en la zona suroeste del núcleo urbano de Dos Torres, al sur de la Ermita de Nuestra Señora de Loreto y en las proximidades de la denominada Avenida del Doctor Cornejo, vial de acceso a Dos Torres desde el encuentro de las carreteras CO-424 y CP-135. El ámbito correspondiente a esta unidad de ejecución limita al este con las riberas del Arroyo Milano, al Noroeste con la calle Virgen de Loreto, al Norte con manzana de edificación consolidada, al Suroeste con el Colegio Público Nuestra Señora de Loreto, y al Sur con la citada Avenida del Doctor Cornejo.

#### 1.3.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La zona incluida en la unidad de ejecución UE-4 cuenta con una topografía esencialmente plana, con pendiente descendente en el sentido suroeste-noreste. Es un ámbito de forma irregular próxima a la cuadrangular, que limita al Sureste y Noreste con fincas clasificadas como suelo no urbanizable, y al Suroeste y noroeste con las traseras de edificaciones que cuentan con acceso desde las calles de San Bartolomé, Pradillo, Señora de la Salud y de la Fuente.

Debe advertirse la presencia de un enclave de suelo urbano, excluido de la unidad de ejecución por el planeamiento vigente, que cuenta con acceso desde el espacio delantero de la Ermita de San Bartolomé, así como de algunas edificaciones aisladas en el centro y noroeste del ámbito. También quedan incluidas en el ámbito de la unidad las zonas traseras libres de edificación correspondientes a algunas de las viviendas con acceso desde la Calle de la Fuente.

En el caso de la zona afectada por la unidad de ejecución UE-6, podemos hablar igualmente de una topografía esencialmente plana, con pendiente ligeramente descendente en el sentido oeste-este. Es un ámbito de forma irregular, cuyos límites son: al este, las riberas del curso del Arroyo Milano; al noroeste, la calle Virgen de Loreto; al norte, una manzana de edificación entre

medianeras consolidada situada al sur de la Ermita de Nuestra Señora de Loreto; al suroeste, la parcela del Colegio Público Nuestra Señora de Loreto; y al sur, la Avenida del Doctor Cornejo.

#### 1.3.3. USOS Y EDIFICACIONES.

En el caso del ámbito correspondiente a la unidad de ejecución UE-4, como ya se ha señalado con anterioridad, además del enclave excluido del ámbito y ocupado por edificaciones destinadas a naves de uso industrial, puede destacarse también la presencia de unos pequeños cobertizos en posición centrada dentro del ámbito.

Las diferentes parcelas incluidas en este ámbito se destinan a uso agropecuario, aunque debe reiterarse la presencia de zonas traseras, libres de edificación, de algunas parcelas ocupadas por edificaciones con uso residencial que cuentan con acceso desde la Calle de la Fuente.

La situación de partida en el caso del ámbito correspondiente a la unidad de ejecución UE-6 es la de un vacío urbano situado entre zonas consolidadas por la edificación: de un lado, las instalaciones del Colegio Público Nuestra Señora de Loreto; de otro, la manzana de edificaciones entre medianeras de uso residencial unifamiliar vinculadas a la calle Virgen de Loreto, al sur de la Ermita de Nuestra Señora de Loreto.

#### 1.3.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

El ámbito correspondiente a la vigente UE-4 limita en su perímetro con viales totalmente urbanizados, como es el caso de las calles de San Bartolomé, Pradillo, Señora de la Salud y de la Fuente, por lo que es factible el enganche del futuro desarrollo con los servicios urbanos básicos.

Debe señalarse también la presencia del denominado Camino de los Chamorros que engancha con el noreste del ámbito, de carácter rural y con acabado de pavimento blando.

El ámbito correspondiente a la UE-6 se encuentra situado entre dos viales consolidados: al norte, la calle Virgen de Loreto; al sur, la Avenida del Doctor Cornejo. Dichas calles se encuentran totalmente urbanizadas, por lo que es también factible el enganche del futuro desarrollo con los servicios urbanos básicos.

#### 1.3.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

En el caso del ámbito de la unidad de ejecución UE-4 la estructura de la propiedad aparece muy subdividida, con parcelas de menor tamaño a las incluidas en el ámbito antes descrito, y todas ellas de titularidad privada, siendo esta situación una de las causas que han impedido el desarrollo hasta la fecha presente de este ámbito de ejecución, y que aconseja proceder a la subdivisión de la misma al objeto de facilitar su desarrollo.

En el caso del ámbito de la unidad de ejecución UE-6, la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito es privada, encontrándose la estructura de la misma poco dividida, lo que en principio debe facilitar la gestión y desarrollo de la misma. No obstante, debe indicarse que la delimitación del ámbito recogida en el planeamiento vigente no se adecua a los límites de las propiedades referidas, lo que ha dificultado e impedido su desarrollo hasta la fecha, al quedarse en diversos puntos parte de algunas de dichas propiedades fuera del ámbito de actuación delimitado para esta unidad de ejecución por el documento de planeamiento vigente.



Vista hacia el sur de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación correspondiente a la denominada UE-4 del planeamiento vigente. A destacar la presencia de las cercas de mampuestos definiendo las alineaciones, así como la de elementos característicos de zonas urbanas –acerados, alumbrado público, asfaltado de vía...



Vista hacia el norte incluidos en el ámbito de actuación correspondiente a la denominada UE-4 del planeamiento vigente. A destacar la presencia de cercas de mampuestos que definen las alineaciones de los viales.

#### 1.4. AFECIONES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES.

No existen afecciones sectoriales o de carácter ambiental para el ámbito afectado por la Modificación Puntual a tramitar.

#### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

##### 2.1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

##### 2.1.1. ENCUADRE GENERAL DEL INSTRUMENTO Y SU RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Modificación Puntual que se tramita lo es en relación con el documento de planeamiento vigente para la ordenación urbanística del término municipal de Dos Torres, entendiendo como tal el cuerpo normativo compuesto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Dos Torres aprobadas definitivamente, así como las sucesivas modificaciones puntuales que sobre las mismas han sido igualmente aprobadas definitivamente hasta la fecha.

La presente Modificación Puntual no conlleva la adopción de nuevos criterios generales sobre la estructura del término municipal, aunque sí la redefinición de los límites correspondientes de gestión y ejecución para las unidades de ejecución UE-4 y UE-6. El contenido y la tramitación de la Modificación Puntual que recoge el presente documento, atenderá y se regulará según lo señalado al respecto en la legislación urbanística vigente de aplicación, así como en los textos reglamentarios que se encuentren en vigor a la fecha.

##### 2.1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Una vez transcurrido un tiempo prudencial desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres sin que se haya producido el consiguiente desarrollo del ámbito de la UE-4, parece oportuno y conveniente arbitrar medidas que faciliten la gestión de dichos terrenos y su puesta en carga urbanística. Es por ello que se proponen nuevas delimitaciones de unidades de ejecución de menor tamaño en el ámbito ocupado anteriormente por la denominada UE-4 del planeamiento vigente,

Para el caso de la nueva delimitación de la unidad de ejecución UE-6 del planeamiento vigente, se procede a una definición de un nuevo ámbito más acorde con los límites reales de las parcelas afectadas, y se procede a reubicar la superficie de cesión destinada a espacios libres de uso y dominio público, considerando la cuantificación de la misma que corresponde al incremento porcentual de la superficie correspondiente al nuevo ámbito delimitado.

#### 2.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

##### 2.2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS.

##### UE-4A, UE-4B Y UE-4C: REDELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Dado que la unidad de ejecución denominada UE-4 no ha contado con el desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente hasta la fecha, fundamentalmente debido a las dificultades que ha encontrado la gestión de su ámbito en un municipio de las características de Dos Torres, se ha procedido a delimitar tres unidades de ejecución dentro de su ámbito.

Se incluye además en una de ellas –la más septentrional de

las tres- un enclave considerado como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente, al objeto de dotar de mayor coherencia el desarrollo de la zona y propiciar además un mejor aprovechamiento urbanístico de este enclave, que presenta en la actualidad severas dificultades para su edificación directa dada la escasa latitud de fachada a vial con que cuenta dicha propiedad.

Se pretende, por tanto, con las nuevas delimitaciones propuestas, facilitar la gestión urbanística de las unidades de ejecución determinadas, favoreciendo de esta manera el adecuado desarrollo urbano de la zona, y procediendo, a su vez, a una reordenación de los usos propuestos, donde ha tenido especial importancia el mantenimiento de la memoria de la imagen urbana de los ruedos periféricos del núcleo urbano de Dos Torres, caracterizados por la definición de las propiedades mediante muros de mampostería y la presencia tras ellos de zonas de huertos con especies arbóreas –olivos-. Es por ello que se propone el mantenimiento en la urbanización de dichos elementos de referencia paisajística, muros de mampostería, en la definición de los viales perimetrales, a los que se vinculan los espacios libres de uso público, como memoria de las zonas libres de edificación de los huertos. Dicha opción de ordenación supone el trazado de una serie de viales auxiliares que facultan el acceso a las manzanas de uso residencial.

##### REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6, «LORETO».

La UE-6, «Loreto», de las vigentes NN.SS. de Dos Torres, sitúa la cesión de espacios libres de uso y dominio público prevista con su desarrollo en las inmediaciones del curso del Arroyo Milano.

Por otra parte, el ámbito contemplado en el documento de planeamiento vigente para la citada unidad de ejecución UE-6, dada la planimetría en su momento utilizada, daba lugar a afecciones sobre las propiedades y edificaciones existentes que creaban situaciones no deseables para el desarrollo de dicho ámbito. Al contar a la fecha con una planimetría más acorde a la realidad física existente, la superficie del ámbito a desarrollar experimenta una ligera variación, contemplándose en el presente documento la adecuación necesaria del límite del ámbito de actuación que permita el desarrollo de la unidad de ejecución con una mayor facilidad.

Además, se mantiene básicamente la ubicación de las cesiones de espacios libres contempladas en el planeamiento vigente vinculándolas al sistema de espacios libres contemplado en la ribera próxima al Arroyo Milano, adaptándose el valor porcentual de la misma a la nueva superficie del ámbito de gestión y se recoge el desplazamiento hacia el suroeste del vial perpendicular a la Avenida del Doctor Cornejo y que faculta su conexión con la calle Virgen de Loreto. Se trasladan los nuevos valores de superficies a la correspondiente ficha de planeamiento asociada a la unidad de ejecución.

Se trata, en definitiva, por tanto de una redelimitación de la UE-6 que adecua la documentación gráfica del planeamiento de Dos Torres a los condicionantes físicos existentes, y que procede a efectuar un ajuste de las superficies de cesión de espacios libres y de su ubicación a los nuevos parámetros superficiales surgidos de la adecuación del límite del ámbito de actuación, sin que ello suponga variación en el aprovechamiento urbanístico tipo asignado a dicha unidad de ejecución.

##### 2.2.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

##### UE-4A, UE-4B Y UE-4C: REDELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

- Delimitación de tres unidades de ejecución en el ámbito señalado para la UE-4 en el planeamiento vigente, al objeto de facilitar la gestión y desarrollo urbano de dichos terrenos.

- Inclusión en la unidad de ejecución más septentrional de las nuevas delimitadas, del enclave de suelo urbano consolidado contemplado en el planeamiento vigente, al objeto de producir un desarrollo urbano más coherente en la zona y de mejorar la materialización del aprovechamiento urbanístico sobre la parcela correspondiente a dicho enclave.

- Preservación de los modos tradicionales de ocupación del lugar mediante la propuesta de ordenación planteada para las tres unidades de ejecución, con el mantenimiento de elementos

de muro de mampostería en la definición de alineaciones oficiales y vinculación a los mismos de los espacios libres de uso y dominio público de cesión, como memoria de las zonas de huertos existentes en los ruedos periféricos del núcleo de Dos Torres.

**UE-6, «LORETO»: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

- Redelimitación del ámbito de la unidad de ejecución UE-6, «Loreto», para su adecuación a la realidad física existente en la zona al objeto de facilitar su gestión y desarrollo.

- Reubicación de la superficie de cesión destinada a espacios libres de uso y dominio público, con mantenimiento del porcentaje establecido por el planeamiento vigente para la misma en relación con la superficie total del ámbito.

- Reubicación del vial de conexión entre la Avenida del Doctor Cornejo y la calle Virgen de Loreto, con ajuste igualmente de la superficie destinada a la materialización del aprovechamiento urbanístico, que mantiene igualmente el porcentaje en relación con la superficie total del ámbito establecido en el planeamiento vigente.

### **2.2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**UE-4A, UE-4B Y UE-4C: REDELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Como quiera que en este caso se trata de una nueva delimitación de unidades de ejecución de menor tamaño que la de origen, la denominada UE-4 en el planeamiento vigente, los suelos contarán con la clasificación de urbanos.

**UE-6, «LORETO»: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Como quiera que en este caso se trata de una redelimitación de una unidad de ejecución ya prevista en el planeamiento vigente, la denominada UE-6, «Loreto», los suelos incluidos en la misma seguirán contando con la clasificación de urbanos.

### **2.2.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

**UE-4A, UE-4B Y UE-4C: MODIFICACIÓN PUNTUAL; REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Los suelos incluidos en los ámbitos delimitados por las tres nuevas unidades de ejecución, están incluidos dentro de la zonificación correspondiente a la denominada Zona 1: Casco.

**UE-6, «LORETO»: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Los suelos incluidos en el ámbito sometido a la redelimitación correspondiente a la unidad de ejecución UE-6, «Loreto», están incluidos dentro de la zonificación correspondiente a la denominada Zona 2: Edificación exenta.

**2.2.5. CESIONES Y RESERVAS DE SUELO EN LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Se estará a lo dispuesto para los distintos ámbitos delimitados en las correspondientes fichas de planeamiento que se adjuntan, donde se especifican las superficies destinadas a cesiones y reservas para las nuevas unidades de ejecución en suelo urbano denominadas UE-4A, UE-4B, y UE-4C.

En el caso de la denominada UE-6, «Loreto», se estará a lo dispuesto para el nuevo ámbito delimitado en la correspondiente ficha de planeamiento que se adjunta.

### **2.2.6. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTO.**

Para los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres, se considerarán las siguientes figuras o instrumentos de desarrollo:

**UE-4A, UE-4B Y UE-4C: MODIFICACIÓN PUNTUAL; REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Se prevé el desarrollo de las nuevas unidades de ejecución en suelo urbano mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

**UE-6, «LORETO». MODIFICACIÓN PUNTUAL. REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Se mantiene la previsión del desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano ya existente en el planeamiento vigente mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **2.2.7. SISTEMAS DE GESTIÓN.**

Se ha optado para el desarrollo de las nuevas unidades de ejecución en suelo urbano UE-4A, UE-4B y UE-4C, por la compensación como sistema de gestión, apostando por la iniciativa de los propietarios de los terrenos incluidos en los diferentes ámbitos de desarrollo delimitados.

Igualmente, y atendiendo a lo ya señalado en el planeamiento vigente para la UE-6, «Loreto», el sistema preferente de gestión para la misma es el de compensación.

**2.2.8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La presente Modificación Puntual conlleva la modificación, a su vez, de los siguientes títulos, capítulos, secciones y artículos:

- TÍTULO III.- Ordenanzas específicas para el suelo urbano / CAPÍTULO VIII.- Características de las unidades de ejecución:

o Artículo 170.- Finalidad de las actuaciones.

o Artículo 173.- Normas urbanísticas de aplicación.

o Artículo 174.- Sistemas de actuación.

o Artículo 175.- Relación de unidades de ejecución e instrumentos de desarrollo correspondientes

o Artículo 176.- Cargas dotacionales.

Asimismo quedan recogidas en el nuevo artículo 176. Bis. y en las correspondientes fichas de planeamiento, los objetivos y determinaciones específicos de carácter urbanístico que son de aplicación para las tres nuevas unidades de ejecución en suelo urbano denominadas UE-4A, UE-4B y UE-4C y para la redelimitación de la unidad de ejecución UE-6. En el punto 4 del presente documento, se recogen el nuevo texto correspondiente a los artículos afectados, así como las fichas de planeamiento de las nuevas unidades delimitadas, UE-4A, UE-4B y UE-4C.

**2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ADOPTADAS EN EL MARCO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

**2.3.1. SOBRE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

**UE-4A, UE-4B Y UE-4C: REDELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Las delimitaciones realizadas para las tres nuevas unidades de ejecución (UE-4A, UE-4B y UE-4C), responden en primer lugar a la necesidad de subdividir el ámbito definido en el planeamiento vigente para la denominada UE-4, que por su extensión y complejidad no ha sido desarrollada hasta la fecha presente.

Además, y en segundo lugar, se precisaba también una nueva reflexión sobre el lugar ocupado por los terrenos incluidos en las citadas unidades de ejecución, sobre todo una vez producida la delimitación del Conjunto Histórico de Dos Torres, considerando los valores de cualificación de la escena urbana con que cuentan elementos tales como los huertos de los ruedos periféricos y los muros de mampuestos que los delimitan, que conllevan a efectuar una propuesta que contemple una nueva manera de ocupación urbana para los ámbitos delimitados, basada en el mantenimiento de los elementos de valor antedichos.

Así se propone la conservación de los muros de mampuestos en la definición de las alineaciones de viales, y la ubicación, colindando con ellos, de los espacios libres de uso y dominio público como zonas libres de edificación, como memoria de los huertos antes citados.

**UE-6, «LORETO»: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Se trata de delimitar de manera más precisa el ámbito de actuación de la unidad de ejecución, una vez que se cuenta con un soporte planimétrico más exacto que permite un mejor reconocimiento de la estructura de la propiedad y de la realidad construida existente.

Es por ello que, como se ha señalado en diversos apartados anteriores de este documento, se procede a un ajuste de la delimitación del ámbito de actuación, y a una reubicación de los usos grafiados originariamente para la unidad de ejecución UE-6 en el planeamiento vigente: se dispone toda la cesión prevista para el espacio libre de uso y dominio público junto a la ribera del Arroyo Milano, haciendo coherente la superficie grafiada para



dicho uso con el valor cuantitativo recogido en la nueva ficha de planeamiento que se adjunta; se desplaza hacia el suroeste el vial de conexión entre la Avenida del Doctor Cornejo y la calle Virgen de Loreto; y se redefinen las zonas destinadas a la materialización del aprovechamiento urbanístico residencial correspondiente a esta unidad de ejecución.

### 2.3.2. SOBRE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ADOPTADAS EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

UE-4A, UE-4B Y UE-4C: REDELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UE-4 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se mantiene la clasificación del suelo con que contaba la denominada unidad de ejecución UE-4 del planeamiento vigente, estando las tres nuevas unidades de ejecución delimitadas (UE-4A, UE-4B y UE-4C) incluidas dentro del suelo urbano no consolidado, considerando para su desarrollo la redacción de los correspondientes Proyecto de Urbanización.

Además de las determinaciones de ubicación de las zonas destinadas a espacios libres de uso y dominio público, que ha sido anteriormente justificada como medio de evocación de la memoria del lugar, se propone una ordenación en manzanas de uso residencial que, además de completar el trazado de las colindantes y limítrofes, se apoya en unos viales de carácter auxiliar que permiten el acceso rodado a las futuras viviendas.

En cuanto a los estándares contemplados en la previsión de los suelos de cesión para dotaciones en las tres unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado delimitadas, las reducidas dimensiones de las mismas, así como la situación de dichas unidades en relación con el resto delimitadas en el planeamiento vigente, justifican la exención del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones de suelo para dotaciones en áreas con uso residencial contemplado en el texto legislativo vigente en materia de urbanismo. Se evita de este modo la existencia de excesivos desequilibrios en el cumplimiento de los deberes urbanísticos para el desarrollo de las mismas en relación con el resto de unidades de ejecución ya delimitadas en el planeamiento vigente y aún no desarrolladas.

UE-6, «LORETO». REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se mantiene la clasificación del suelo con que cuenta la unidad de ejecución UE-6 del planeamiento vigente, así como la calificación asignada (Zona 2: Edificación exenta), considerando necesario para su desarrollo la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

También se procede al ajuste de las superficies correspondientes a la cesión de espacios libres de uso y dominio público, de viales y de las zonas destinadas a la materialización del aprovechamiento urbanístico residencial, conforme a la superficie de la nueva delimitación grafiada para el ámbito de la unidad de ejecución.

## 3. PLANOS.

### 3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

En el presente documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE DOS TORRES (Córdoba), REDELIMITACIÓN DE LA UE-4 y REDELIMITACIÓN DE LA UE-6, se incluyen los siguientes PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Al.1. Ámbito de la modificación puntual.
- UE-4. PV.1. Planeamiento vigente: Clasificación del Suelo.
- UE-4. PV.2. Planeamiento vigente: Usos Pormenorizados.
- UE-4. PV.3. Planeamiento vigente: Zonificación.
- UE-4. PV.4. Planeamiento vigente: Alineaciones y Rasantes.
- UE-6. PV.1. Planeamiento vigente: Clasificación del Suelo.
- UE-6. PV.2. Planeamiento vigente: Usos Pormenorizados.
- UE-6. PV.3. Planeamiento vigente: Zonificación.
- UE-6. PV.4. Planeamiento vigente: Alineaciones y Rasantes.

### 3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

En el presente documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE DOS TORRES (Córdoba), REDELIMITACIÓN DE LA UE-4 y REDELIMITACIÓN DE LA UE-6, se incluyen los siguientes PLANOS DE ORDENACIÓN:

- UE-4. PM.1. Planeamiento modificado: Clasificación del Suelo.
- UE-4. PM.2. Planeamiento modificado: Usos Pormenorizados.
- UE-4. PM.3. Planeamiento modificado: Zonificación.
- UE-4. PM.4. Planeamiento modificado: Alineaciones y Rasantes.
- UE-6. PM.1. Planeamiento modificado: Clasificación del Suelo.
- UE-6. PM.2. Planeamiento modificado: Usos Pormenorizados.
- UE-6. PM.3. Planeamiento modificado: Zonificación.
- UE-6. PM.4. Planeamiento modificado: Alineaciones y Rasantes.

## 4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

### Artículo 170. Finalidad de las actuaciones.

Para el desarrollo de determinados sectores de suelo urbano se han delimitado en el plano de Clasificación del Suelo un conjunto de Unidades de Ejecución de diferentes características.

Los objetivos perseguidos al delimitar estas Unidades de Ejecución son:

- La adecuada integración en la trama urbana de los terrenos delimitados.
  - La mejora o creación de infraestructura en los mismos.
- Se estará para las mismas a lo dispuesto al respecto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo.

### Artículo 173. Normas Urbanísticas de aplicación.

Las ordenanzas de aplicación en las Unidades de Ejecución se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Título II: «Normas generales de edificación», y a las Ordenanzas particulares de las zonas 1, 2 y 3 de las zonas próxima limítrofes a las mismas.

### Artículo 174. Sistemas de actuación. Plazos.

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

Los plazos máximos que se fijan para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la adquisición de los derechos correspondientes serán:

- Siete años a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas o instrumento de planeamiento general correspondiente, para la presentación del Estudio de detalle y/o Proyecto de Urbanización y cumplir los deberes establecidos en el marco legislativo de aplicación relativos a la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas y los necesarios para la localización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y de costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos. Transcurrido el plazo señalado, la administración municipal podrá instar y promover el cambio de sistema de gestión.
- Diez años para solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes de los urbanísticos correspondientes en el plazo anteriormente establecido.

### Artículo 175. Relación de Unidades de Ejecución e Instrumentos de desarrollo correspondientes.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	INSTRUMENTO
- U.E.1. "Plaza de Toros"	Proyecto de Urbanización
- U.E.2 "Magdalena"	Proyecto de Urbanización
- U.E.3 "Redonda"	Proyecto de Urbanización
- U.E.4A "San Bartolomé A"	Proyecto de Urbanización
- U.E.4B "San Bartolomé B"	Proyecto de Urbanización
- U.E.4C "San Bartolomé C"	Proyecto de Urbanización
- U.E.5 "Cooperativa"	Proyecto de Urbanización
- U.E.6 "Loreto"	Proyecto de Urbanización
- U.E.7 "Nueva"	Proyecto de Urbanización

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

### Artículo 176. Cargas Dotacionales.

Ajustándose a lo especificado en la legislación vigente, serán como mínimo las siguientes:



U.E.	Sup. Total m <sup>2</sup>	Sup. Esp. Libre y Z.V. m <sup>2</sup>	Otras Dotac. m <sup>2</sup>	Aparcamiento m <sup>2</sup>
U.E.1.	17.000	1.700	-	-
U.E.2.	10.800	-	1.000	-
U.E.3.	13.500	1.350	-	-
U.E.4A.	10.463	1.051	-	-
U.E.4B.	9.244	1.644	-	-
U.E.4C.	6.715	269	-	-
U.E.5.	16.000	-	-	1.600
U.E.6.	6.197	775	-	-
U.E.7.	7.400	542	-	375

Serán así mismo de cesión obligatoria y gratuita todos los viales urbanizados de cada una de las unidades de ejecución, así como el tanto por ciento del aprovechamiento tipo de cada unidad de ejecución que corresponde a la administración municipal conforme a lo señalado en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo.

Las características y determinaciones de las nuevas unidades delimitadas, denominadas UE.4A, UE.4B y UE.4C -resultado de la subdivisión de la anterior unidad de ejecución UE.4-, y de la unidad de ejecución UE-6 redelimitada, quedan reflejadas en las correspondientes fichas de planeamiento que se adjuntan.

#### Artículo 176. Bis. Fichas de planeamiento de las unidades de ejecución UE-4A, UE-4B y UE-4C.

Se adjuntan las fichas de planeamiento correspondientes a las unidades de ejecución denominadas UE-4A, UE-4B y UE-4C y de la UE-6 redelimitada.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-4A

NOMBRE: Unidad de ejecución «San Bartolomé A».

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 10.463 m<sup>2</sup> de suelo.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

#### OBJETIVOS:

- Ordenación de la zona meridional oeste de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Sellado mediante nueva edificación de las traseras correspondientes a las edificaciones con acceso por la calle Nuestra Señora de la Salud.

- Asignación de usos residenciales en las zonas traseras de las edificaciones con acceso desde la calle de la Fuente.

- Dotación de un viario rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas correspondientes a la manzana central de uso residencial prevista.

**SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL MÁXIMA:** 6.075 m<sup>2</sup> de suelo.

**CALIFICACIÓN:** «Zona 1: Casco».

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1,03 m<sup>2</sup>/t/ m<sup>2</sup> de suelo.

En cualquier caso se atenderán las condiciones derivadas de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

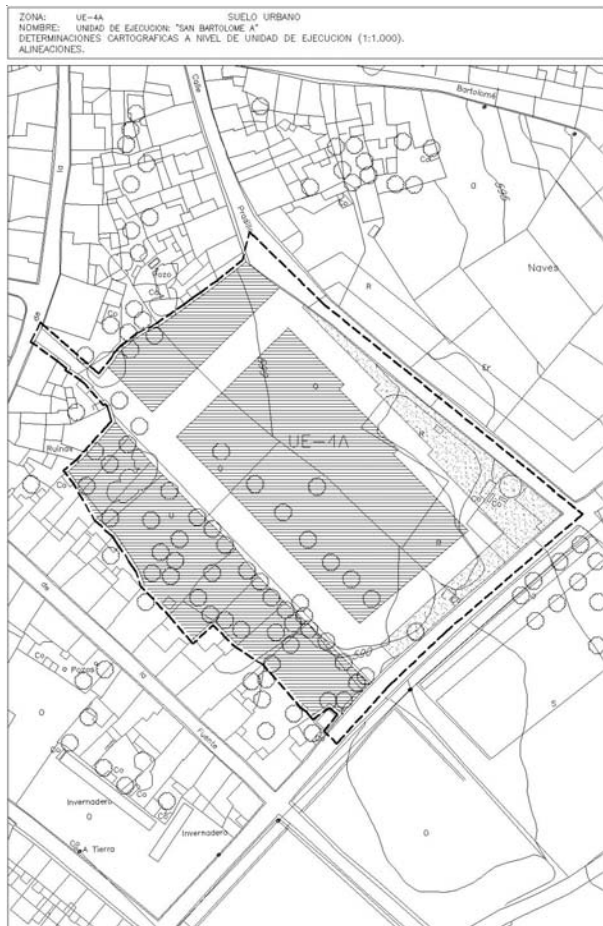
**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** 97,5 viviendas /Ha.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión) 1.051 m<sup>2</sup> de suelo.
- Viario (superficie aproximada) 3.337 m<sup>2</sup> de suelo.

#### OBSERVACIONES:

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.



#### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-4B

NOMBRE: Unidad de ejecución «San Bartolomé B».

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 9.244 m<sup>2</sup> de suelo.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

#### OBJETIVOS:

- Ordenación de la zona septentrional oeste de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con inclusión de una parcela de uso industrial, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Sellado, mediante una manzana de uso residencial, de las traseras correspondientes a las edificaciones con acceso por las calles de San Bartolomé y Pradillo.

- Dotación de un viario rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas de la manzana residencial prevista.

**SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL MÁXIMA:** 5.007 m<sup>2</sup> de suelo.

**CALIFICACIÓN:** «Zona 1: Casco».

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1,03 m<sup>2</sup>/t/ m<sup>2</sup> de suelo.

En cualquier caso se atenderán las condiciones derivadas de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** 90,8 viviendas/Ha.

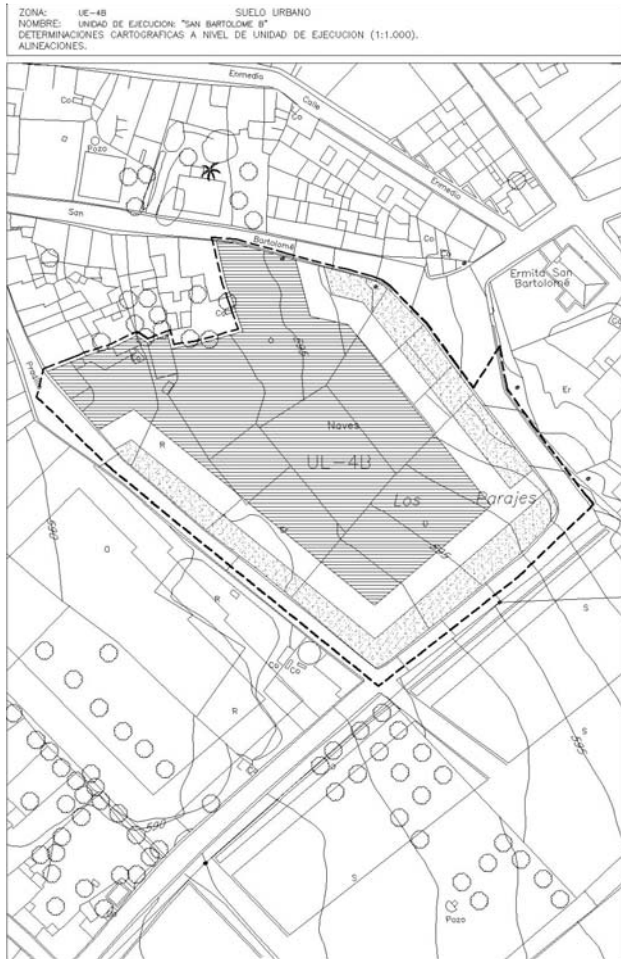
**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión) 1.644 m<sup>2</sup> de suelo.

- Vialio (superficie aproximada) 2.593 m<sup>2</sup> de suelo.

**OBSERVACIONES:**

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-4C**

NOMBRE: Unidad de ejecución «San Bartolomé C».

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 6.714 m<sup>2</sup> de suelo.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

**OBJETIVOS:**

- Ordenación de la zona este de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruidos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Dotación de un vialio rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas de las manzanas residenciales previstas.

**SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL MÁXIMA:** 3.878 m<sup>2</sup> de suelo.

**CLASIFICACIÓN:** «Zona 1: Casco».

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1,10 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> de suelo.

En cualquier caso se atenderán las condiciones derivadas de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del

aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** 95 viviendas /Ha

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

- Espacios libres de dominio y uso público

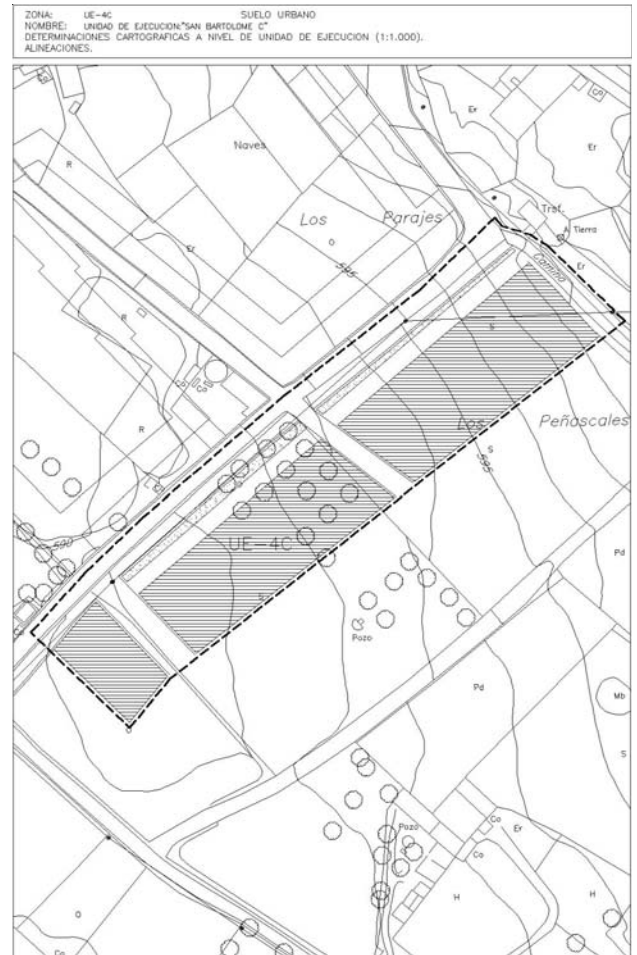
(superficie mínima de cesión) 269 m<sup>2</sup> de suelo.

- Vialio (superficie aproximada)

2.667 m<sup>2</sup> de suelo.

**OBSERVACIONES:**

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA UE-6**

NOMBRE: Unidad de ejecución «Loreto».

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 6.197 m<sup>2</sup> de suelo.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

**OBJETIVOS:**

- Nueva delimitación del ámbito de actuación de la unidad de ejecución denominada UE-6 en el planeamiento vigente, al objeto de su adecuación a la realidad existente para favorecer su desarrollo urbanístico.

- Consideración de la ordenación del ámbito delimitado para su destino a usos residenciales y de su necesaria integración en la trama urbana próxima, disponiendo un nuevo vialio de conexión:

- Ubicación de la cesión de espacios libres de dominio y uso público en las inmediaciones de las riberas del Arroyo Milano.

- Disposición de una calle de conexión entre la Avenida del Doctor Cornejo y la calle Virgen de Loreto.

**SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL MÁXIMA:** 4.378 m<sup>2</sup> de suelo.



**CALIFICACIÓN:** «Zona 1: Casco».

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 1,30 m<sup>2</sup>/t/ m<sup>2</sup> de suelo.

En cualquier caso se atenderán las condiciones derivadas de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 2: Edificación exenta» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** 25 viviendas /Ha

**RESERVAS MÍNIMAS PARA CESIONES:**

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión) 775 m<sup>2</sup> de suelo.
- Viario (superficie aproximada) 1.044 m<sup>2</sup> de suelo.

**OBSERVACIONES:**

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.



## 5. ANEXO. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

### 5.1. ACTUACIONES PREVISTAS.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres (Córdoba), conlleva la inclusión entre las actuaciones previstas de las nuevas delimitaciones efectuadas en el ámbito de la originaria UE-4. Deberán por tanto considerarse las siguientes nuevas unidades de ejecución en suelo urbano:

- U.E.4A. «San Bartolomé A».
- U.E.4B. «San Bartolomé B».
- U.E.4C. «San Bartolomé C».

Asimismo se contempla la redelimitación de la unidad de ejecución denominada UE-6, «Loreto», para la que se considera un nuevo ámbito de actuación.

### 5.2. PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN.

La gestión de las nuevas unidades de ejecución delimitadas queda incluida con la del conjunto de unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres, y vinculadas a lo dispuesto para todas ellas en el planeamiento vigente.

### 5.3. VALORACIÓN DE COSTES EN LAS NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Para las tres unidades de ejecución delimitadas en la zona de San Bartolomé, consideraríamos:

- U.E.4A. «San Bartolomé A».

Se estima para esta unidad de ejecución un coste de urbanización aproximado de ciento setenta y cinco mil trescientos euros (175.300 €).

- U.E.4B. «San Bartolomé B».

Se estima para esta unidad de ejecución un coste de urbanización aproximado de ciento cincuenta y seis mil euros (156.000 €).

- U.E.4C. «San Bartolomé C».

Se estima para esta unidad de ejecución un coste de urbanización aproximado de ciento veinticuatro mil euros (124.000 €).

En el caso de la nueva delimitación de la unidad de ejecución UE-6, «Loreto», consideraríamos:

- U.E.6. «Loreto».

Se estima para esta unidad de ejecución un coste de urbanización aproximado de ciento cuatro mil euros (104.000 €).

Dos Torres, noviembre de 2005.— Los Arquitectos Redactores, Juan Cantizani Oliva y Eduardo Zurita Povedano.  
**ANEXO. INFORME DE LA COPT EN EL PROCEDIMIENTO DE AROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. P-36/04: INNOVACIÓN DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DE DOS TORRES, EN EL ÁMBITO DE UE-4 Y UE-6.**

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

**INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Artículos 31.2.c y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).**

Expediente P-36/04: Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres, en el ámbito de UE-4 y UE-6, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14.1.c del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con las previsiones establecidas en los artículos 31.2.c y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y demás legislación urbanística vigente, y con base en el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación, considera, a la vista del expediente de referencia, lo siguiente:

1. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística Dos Torres cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA:

1. Que la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística contenida en el expediente, y cuyo objeto es el reajuste, la reordenación y la subdivisión en tres de la unidad de ejecución UE-4 «San Bartolomé», así como la reordenación de

la unidad de ejecución UE-6 «Loreto», afecta a la ordenación pormenorizada del citado Plan, conforme a lo regulado en el artículo 10.2.A y B de la LOUA. Correspondiendo la resolución del procedimiento, al Ayuntamiento de Dos Torres en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 31.1.B.a y 36.2.c.1ª, de la LOUA.

No obstante, cabe señalar, en relación con la modificación de las condiciones de ordenación de la UE-6 «Loreto», que se aprecian incoherencias, entre la memoria y las determinaciones incluidas en los planos de ordenación de la modificación, que impiden valorar si efectivamente se pretende introducir en la misma determinaciones que comporten una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, en cuyo caso, la modificación debería someterse, previamente a su aprobación definitiva, al dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c.2ª de la LOUA.

En consecuencia, y conforme a lo previsto en el artículo 14.1.c del Decreto 193/2003, se emite el siguiente Informe:

Primero: En relación a la tramitación, documentación y determinaciones de la modificación a las exigencias de la vigente legislación urbanística cabe señalar lo siguiente:

Deben resolverse las incoherencias apreciadas en el documento técnico entre la memoria, determinaciones normativas y planimetría de ordenación, en lo relativo a las condiciones de ordenación de la UE-6, y la eliminación o reubicación, en su caso, de los espacios libres en ella establecidos, fin de que pueda evaluarse el alcance de la modificación pretendida en relación con lo previsto en el artículo 36.2.c.2ª de la LOUA. Una vez subsanadas las incoherencias señaladas, e incorporadas al documento de la modificación técnico las determinaciones correspondientes, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Dos Torres, y someterse a nuevo informe de esta Delegación Provincial, conforme a lo previsto en el artículo 31.2.C y 32.1.3ª de la LOUA. No deberá procederse a la aprobación definitiva de la modificación, en tanto no hayan sido subsanadas las deficiencias señaladas, y realizados los trámites indicados.

Segundo: Por otra parte, del análisis de las determinaciones contenidas en la presente innovación relativas a las modificaciones que afectan a la unidad de ejecución UE-4 «San Bartolomé», se desprende que las mismas, en general, se adecuan a los fines específicos de la actividad urbanística, y de los objetivos propios del Plan General de Ordenación Urbanística y sus determinaciones, establecidos en los artículos 3, 9, y 10 de la LOUA. Resultando, igualmente, coherente y compatibles con las determinaciones contenidas en el modelo urbano establecido en el planeamiento general vigente en el municipio.

No obstante, lo anterior se señala sin perjuicio de la necesidad de completar, corregir o tener en consideración las siguientes cuestiones:

La presente innovación debe asegurar, conforme a lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA, que la densidad establecida para las mismas no es superior a las 100 viviendas por hectárea, ni la edificabilidad bruta superior a 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

No resulta coherente la superficie de espacios libres de 269 m<sup>2</sup> establecida en el artículo 176 de las Normas Urbanísticas de la presente innovación, regulador de las cargas dotacionales para la nueva UE-4C, con la establecida en la ficha de planeamiento de la citada unidad de 169 m<sup>2</sup>.

En Córdoba, a 11 de noviembre de 2006.— El Delegado Provincial, Francisco García Delgado.

#### SANTA EUFEMIA

Núm. 8.968

#### A N U N C I O

Don Elías Romero Cejudo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Eufemia (Córdoba), hago saber:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de agosto de 2006, acordó la aprobación inicial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Eufemia que afecta a la UE-5 (Núcleo de Santa Quiteria).

Lo que se hace público para que en el plazo de un mes, a

contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, los interesados puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes, tal y como establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Santa Eufemia, a 18 de septiembre de 2006.— El Alcalde, Elías Romero Cejudo.

Núm. 8.969

#### A N U N C I O

Aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2006, la subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eufemia, así como por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, por el presente se hace público el articulado completo del Texto Refundido de dichas Normas.

Santa Eufemia, a 18 de septiembre de 2006.— El Alcalde, Elías Romero Cejudo.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TEXTO REFUNDIDO

#### SANTA EUFEMIA

#### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### AMBITO, VIGENCIA, REVISION, MODIFICACION E INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Santa Eufemia, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación.

##### Artículo 2. Alcance.

Las Normas Subsidiarias son del tipo de las definidas en art.77 TRLS 92, con el alcance establecido en art.91.b RP, y tienen por objeto delimitar el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, establecer la ordenación del suelo urbano y fijar las normas de protección del suelo no urbanizable.

##### Artículo 3. Ambito Territorial.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación a la totalidad del término municipal de Santa Eufemia.

##### Artículo 4. Vigencia, revisión y modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Las NNSS, conforme a lo establecido en el art.125 TRLS 92, tendrán vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que puedan producirse de acuerdo con lo establecido en el artículo 126.5, 128 y 129 TRLS 92.

Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias, tal y como se especifica en el artículo 126.4 TRLS 92, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio municipal o de la clasificación del suelo, o por agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución de este instrumento de planeamiento por otro de rango superior.

Procederá la modificación de las Normas Subsidiarias cuando se de cualquier otro supuesto de alteración no encajable en la revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

##### Artículo 5. Normas de interpretación.

La interpretación de las disposiciones y determinaciones de las Normas Subsidiarias se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que las integran.

En los supuestos de discrepancia de los documentos gráficos prevalecerá el de escala mayor; si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última; y si fuesen las contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad,



mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

**TITULO II  
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO  
CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 6. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, la ordenación del uso de los terrenos y construcciones contemplada en estas Normas, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los supuestos legalmente previstos, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad del suelo.

2. La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística, y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

3. En todo caso, los afectados tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, en los términos previstos en la legislación urbanística.

**Artículo 7. Clasificación del suelo.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal de Santa Eufemia en urbano, y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento.

2. La clasificación del suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

**Artículo 8. Suelo Urbano.**

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que por reunir las condiciones exigidas en el art.10 TRLS 92, han sido incluidos en esta clase de suelo por las Normas Subsidiarias, tal y como se recoge en el plano nº 10 denominado «Clasificación, calificación, condiciones de la edificación y gestión del suelo».

**Artículo 9. Suelo apto para urbanizar.**

Como ya se ha especificado, el presente documento de Normas Subsidiarias no clasifica terrenos con este tipo de suelo.

**Artículo 10. Suelo No Urbanizable.**

Está constituido por todos aquellos terrenos que no se consideran deseables ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto.

**CAPITULO II  
REGIMEN DEL SUELO URBANO**

**Artículo 11. Derechos y deberes básicos de los propietarios.**

1. La aprobación de estas Normas, y del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o en la legislación urbanística aplicable.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes legales que el TRLS 92 establece para la adquisición gradual de facultades (art.20) y de uso, conservación y rehabilitación (art.21).

**Artículo 12. Facultades urbanísticas.**

De acuerdo con lo establecido en el art.23 TRLS 92, el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- Derecho a urbanizar.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Derecho a edificar.
- Derecho a la edificación.

La adquisición, concreción y extinción de cada uno de estos derechos se realizará de acuerdo con lo establecido al respecto en los artículos 23 a 41 TRLS 92.

**CAPITULO III  
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 13. Destino.**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no po-

drán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, de conformidad con lo establecido al respecto por la legislación urbanística y sectorial que los regule, por el planeamiento supramunicipal y por las normas particulares establecidas para el suelo no urbanizable en el Título IX de las presentes Normas.

**Artículo 14. Prohibiciones y autorizaciones.**

Al margen de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial, la regulación que las presentes Normas Subsidiarias establecen para la protección del suelo no urbanizable, se articula de la forma que sigue:

1. Definición de las características de todos y cada uno de los usos susceptibles de implantación en esta clase de suelo.

2. División del suelo no urbanizable en zonas de características homogéneas en las que, de forma particularizada para cada una de ellas, se establecen los usos, anteriormente definidos, que pueden ser permitidos, autorizados o prohibidos.

3. Remisión a procedimientos distintos según sea el tipo de uso que se pretenda implantar. Así, mientras para los «permitidos» el proceso a seguir es el ordinario de concesión de licencias municipales, para los usos «autorizables» se requiere la intervención del órgano autonómico competente (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba).

**TITULO III  
DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
CAPITULO I  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

**Artículo 15. Desarrollo de las determinaciones del planeamiento.**

El desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas corresponderá, en el ámbito de sus competencias, al Ayuntamiento de Santa Eufemia, sin perjuicio de la participación ciudadana establecida en la legislación urbanística.

**Artículo 16. Tipos de planes y proyectos.**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias posibilita en determinadas zonas, y en algunos casos exige, la redacción de un instrumento de planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida. Así, podrán redactarse:

- Planes Especiales en cualquier clase de suelo prevista.
- Estudios de Detalle en suelo urbano.
- Proyectos de Urbanización en suelo urbano.

Para el desarrollo de sus determinaciones, las presentes Normas Subsidiarias han previsto en suelo urbano, las siguientes figuras e instrumentos de planeamiento:

- Estudio de Detalle:UE-1: Calle Hospital
- UE-2: Chaparrillo
- P. de urbanización:UE-1: Calle Hospital
- UE-2: Chaparrillo
- UE-3: Carrascas
- UE-4: Traseras Calle Llana
- UE-5: Núcleo Santa Quiteria
- UE-6: Traseras calle Toledo

Los objetivos que se pretenden alcanzar con cada uno de ellos, y las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su redacción, se señalan de forma particularizada en las fichas de ordenación contenidas en el capítulo 5º del Título VIII.

Además de los instrumentos anteriormente señalados, el desarrollo de las Normas Subsidiarias requiere en determinadas zonas que se complete con las siguientes actuaciones:

**Artículo 17. Planes especiales.**

Podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

Desarrollo de las infraestructuras básicas, que en ningún caso podrán sustituir a los proyectos de urbanización.

Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural o natural.

Protección de los espacios agrícolas y forestales.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los artículos 104, 106, 111, 115 y 116 del TRLS 92, correspondiendo su aprobación definitiva a la CPOTU de Córdoba.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los arts.83.5 y 105 TRLS 92, en relación con los arts.76 a 85 RPU.

**Artículo 18. Estudios de detalle.**

Para completar, o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los arts.104, 106, 117 y 118 TRLS 92, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los arts.91 y 105 TRLS 92, en relación con los arts.65 y 66 RPU.

**Artículo 19. Proyectos de Urbanización.**

Son proyectos de obras que tienen por objeto definir técnicamente las obras de acondicionamiento urbanístico necesarias para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias para el suelo urbano.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los arts.104, 106, 117 y 118 TRLS 92, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los arts.91 y 105 TRLS 92, en relación con los arts.67 a 70 RPU.

**Artículo 20. Suelos pendientes de desarrollo.**

En aquellos terrenos que para su desarrollo se requiere la redacción de un instrumento previo, hasta tanto no se redacte éste, no se podrán realizar en ellos obras o instalaciones, ni podrán destinarse a usos distintos de los tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el art.136 TRLS 92.

**CAPITULO II****EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****Artículo 21. Ejecución de las Normas Subsidiarias.**

Se llevará a cabo mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Cuando en suelo urbano no sea posible la ejecución del planeamiento mediante la delimitación de unidades de ejecución, ésta podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y directas.

**Artículo 22. Presupuestos de ejecución.**

1.La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate. Así, en suelo urbano será suficiente la aprobación de las Normas Subsidiarias cuando no se exijan instrumentos de desarrollo.

2.Para el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano será preciso seguir los siguientes trámites:

Aprobación, en su caso, del Estudio de Detalle que concrete la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución.

Proyecto de urbanización y realización de las obras previstas en el mismo.

Edificación de las parcelas.

**Artículo 23. Unidades de Ejecución.**

1.En aquellas unidades de ejecución previstas en suelo urbano, cuya ordenación definitiva se establece directamente desde las propias Normas Subsidiarias sin necesidad de planeamiento derivado, podrán desarrollarse mediante subunidades delimitadas al efecto, siempre que su aprovechamiento coincida con el medio de la unidad de ejecución, y se cumplimente lo establecido en el art.144.1 TRLS 92.

Para cualquier otra unidad de ejecución que fuere necesario delimitar, deberá darse cumplimiento a lo establecido al respecto en el art.146.2 en relación con el 146.1 TRLS 92.

2.Las unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con el sistema de actuación previsto para cada una de ellas por estas Normas. No obstante, dicho sistema de actuación podrá ser sustituido de forma motivada por la administración actuante, bien de oficio o a petición de interesados. Su cambio o sustitución deberá ajustarse a los trámites establecidos en el art.146.2 del TRLS 92.

**Artículo 24. Sistemas.****1. OBTENCION:**

a) Tanto los terrenos destinados a sistemas generales como a sistemas locales en suelo urbano no incluidos en unidades de

ejecución, y los situados en suelo no urbanizable, se obtendrán por expropiación.

b) Los sistemas locales en suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución, se obtendrán por cesión gratuita mediante su distribución equitativa entre todos los propietarios incluidos en el área de reparto o en la unidad de ejecución respectiva.

**2. EJECUCION:**

a) La ejecución de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con las previsiones establecidas en estas Normas, y mediante la adecuada coordinación de todas las actuaciones de los agentes públicos o privados implicados en el desarrollo del planeamiento.

b) El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.

c) Con carácter general, todas estas actuaciones son de iniciativa pública, siendo su sistema de actuación variable en función de sus particulares características.

**3. ACTUACIONES PREVISTAS:**

a) Las actuaciones sobre sistemas previstas por estas Normas Subsidiarias son las que se recogen en el plano de ordenación nº 10 y en las fichas recogidas en el capítulo 5 del título VIII. En ellas se exponen los objetivos que se pretenden con cada actuación, así como las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su ejecución.

b) Además de ellas, se prevé una actuación sobre el sistema de infraestructuras, concretamente sobre la red de saneamiento, consistente en la ejecución de un colector que recogiendo los dos puntos de vertido situados al norte y al sur del núcleo, los conduzca hasta una depuradora, situada al oeste de la población.

La implantación de dicha depuradora requerirá el estudio previo de las necesidades previstas y de la idoneidad de su emplazamiento.

**TITULO IV****NORMAS GENERALES DE USO  
CONSIDERACIONES GENERALES****Artículo 25. Relación de usos.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eufemia recogen en suelo urbano la posibilidad de los siguientes usos:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario:
  - 3.1. Comercial.
  - 3.2. Oficinas.
  - 3.3. De relación.
4. Alojamiento público.
4. Equipamientos:
  - 4.1. Educativo.
  - 4.2. Cultural.
  - 4.3. Religioso.
  - 4.4. Sanitario.
  - 4.5. Asistencial.
  - 4.6. Deportivo.
  - 4.7. Administrativo.
  - 4.8. Cementerio.
5. Areas libres.
6. Viario.
7. Infraestructuras.

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso más análogo.

**Artículo 26. Simultaneidad de usos.**

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, por ser compatibles, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones específicas determinadas en las ordenanzas particulares de la zona.

**Artículo 27. Ambitos de aplicación.**

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma y sustitución de la edificación existente.

**Artículo 28. Clases de usos.**

A efectos de su autorización, las presentes Normas clasifican los usos en los siguientes tipos:

a) Principal: Aquel cuya implantación puede llegar a ser única en la totalidad de la parcela.

b) Complementario: Aquel que, sin ser obligatoria su implantación, puede acompañar al uso principal en una misma parcela.

c) Prohibido: Aquel cuya implantación expresamente se prohíba en la parcela.

#### **Artículo 29. Cambios de uso.**

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en el plano nº 10 aparezcan calificadas como Equipamiento, sean de propiedad pública o privada, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.

2. Cualquier cambio de uso estará sometido a licencia municipal, para lo cual deberán cumplirse, además de las determinaciones de las presentes Normas, cualquier otra reglamentación vigente que le sea de aplicación.

### **SECCION 1: USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 30. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

#### **Artículo 31. Clasificación.**

Dentro del uso residencial se establece las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Edificio destinado a servir de residencia a una sola familia que está situada en una parcela independiente y tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda bifamiliar: Es un caso particular de la unifamiliar que se obtiene por obra nueva, o por adaptación de una unifamiliar preexistente, para servir de vivienda a varios miembros de una misma familia.

3. Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia de varias familias con accesos y elementos comunes.

#### **Artículo 32. Condiciones.**

##### **1. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.**

La distribución de las viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina.

En las viviendas de más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo al menos uno de ellos cumplir las condiciones de acceso independiente regulado en el párrafo anterior.

En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o desde la pieza de estar.

En las viviendas de igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

##### **2. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.**

Las diversas dependencias de la vivienda deberán tener, como mínimo, las siguientes superficies útiles:

Estar: 10 m<sup>2</sup>.

Estarcocina: En su caso 14 m<sup>2</sup>.

Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.

Deberá existir siempre un dormitorio doble de como mínimo 10 m<sup>2</sup>.

Cuarto de aseo: 1.5 m<sup>2</sup>.

Pasillos: Su anchura nunca será inferior a 0.85 m.

##### **3. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.**

a) No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos dos habitaciones, excluidos los baños, con huecos abiertos a espacio público o a patio interior de superficie igual o superior a 70 m<sup>2</sup>, y cuyo lado sea como mínimo de 7 m. El número de viviendas interiores será siempre inferior al de viviendas exteriores.

b) No se permitirán viviendas en sótano o semisótano, entendiéndose por tales aquellas que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre al que dé frente su fachada.

##### **4. ILUMINACION Y VENTILACION.**

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación mediante huecos de superficie no menor que 1/8 de la superficie en planta de la estancia. Los cuartos de aseo podrán disponer de conductos de ventilación.

##### **5. ALTURA DE PISO.**

La altura libre mínima permitida de suelo a techo será de 2.50 m., pudiendo ser de 2.20 m. en dependencias de servicios tales

como aseos, lavaderos, despensas y trasteros, y en general en todas aquellas piezas que sean no vivideras.

#### **6. ESCALERAS.**

Además de los requisitos exigidos por la normativa sectorial que les pueda sea de aplicación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las escaleras interiores privadas deberán tener una anchura mínima de 0.85 m.

Las que sirvan de acceso público a varias viviendas, no podrán tener un ancho inferior a 1 m. y deberán tener iluminación y ventilación natural, que podrá hacerse de forma cenital.

### **SECCION 2: USO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 33. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios destinados a la elaboración de productos y a la transformación y preparación de materias primas o semielaboradas, así como a su conservación, almacenamiento o distribución al por mayor.

#### **Artículo 34. Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1. Industrial en primera categoría.

Son aquellas actividades que, por no originar molestias al exterior del local donde estén ubicadas, pueden situarse en áreas urbanas de uso residencial.

Se entenderá que originan molestias cuando produzcan ruidos, vibraciones o trepidaciones, humos, gases, olores, polvos en suspensión o sustancias, que constituyan una molestia para los vecinos.

Comprende usos tales como garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, talleres para reparación de automóviles y de maquinaria en general, pequeñas industrias y almacenes que estén dentro de los niveles de molestia de esta categoría.

2. Industrial en segunda categoría.

Pertenece a esta categoría aquellas actividades incompatibles con el uso residencial no incluidas en el apartado anterior.

#### **Artículo 35. Condiciones de implantación.**

Además del cumplimiento de las determinaciones que puedan derivarse de las disposiciones vigentes que regulen la actividad que desarrollan, para su ubicación deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

Las industrias de segunda categoría deberán situarse necesariamente en suelos expresamente calificados para este fin.

Las industrias de primera categoría deberán situarse en planta baja o sótano, o en un edificio independiente. Sólo cuando se trate de pequeñas industrias o talleres artesanales podrán situarse en planta alta.

Cuando por medios técnicos correctores de reconocida eficacia, se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en la segunda categoría, el Ayuntamiento podrá considerar, a efectos de su implantación, que dicha actividad pueda ser considerada como de primera categoría, siempre que dicha implantación no comporte la alteración sustancial de la morfología urbana (superficie, altura, longitud de fachadas y tratamiento de cubiertas).

### **SECCION 3: USO TERCIARIO**

#### **3.1. USO COMERCIAL.**

##### **Artículo 36. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor o a prestar pequeños servicios privados a la población (comercios minoristas, peluquerías, ...).

##### **Artículo 37. Condiciones de implantación.**

Este uso podrá instalarse en edificio independiente o, caso de formar parte de un edificio mayoritariamente dedicado a otro uso, preferentemente en la planta baja del mismo.

#### **3.2. USO DE OFICINAS.**

##### **Artículo 38. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a cualquier tipo de actividad de carácter administrativo, burocrático o financiero, o destinados a estudios o despachos profesionales.

##### **Artículo 39. Condiciones de implantación.**

Este uso podrá instalarse en edificio independiente o, caso de formar parte de un edificio mayoritariamente dedicado a otro uso, preferentemente en la planta baja del mismo.

Cuando se trate de despachos profesionales compatibles con



el uso residencial podrá realizarse su implantación, con carácter general, en cualquiera de las plantas del edificio.

### 3.3. USO DE RELACION.

#### **Artículo 40. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados al desarrollo de la vida social de la población, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros de asociación y agrupación cívicas, y otros usos de similares características.

#### **Artículo 41. Condiciones de implantación.**

Este uso podrá instalarse en edificio independiente o, caso de formar parte de un edificio de otro uso, en la planta baja del mismo.

### 3.4. ALOJAMIENTO PUBLICO.

#### **Artículo 42. Definición.**

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, que cuentan con servicios, instalaciones y gestión comunes (hoteles, pensiones, apartamentos, residencias colectivas, ...).

#### **Artículo 43. Condiciones de implantación.**

Este uso podrá instalarse en edificio independiente o, caso de formar parte de un edificio mayoritariamente dedicado a otro uso, preferentemente en la planta baja del mismo.

## **SECCION 4: EQUIPAMIENTOS**

#### **Artículo 44. Definición.**

Se incluyen como equipamiento todos aquellos espacios o locales de uso público que sirven de soporte a servicios de consumo colectivo.

Se clasifican en la forma siguiente:

1. **EDUCATIVO:** Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a cualquier actividad de formación, enseñanza o investigación, tales como centros escolares, guarderías o academias.

2. **CULTURAL:** Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y elaboración de obras relacionadas con la cultura y el conocimiento, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.

3. **RELIGIOSO:** Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados al culto religioso, tanto público como privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

4. **SANITARIO:** Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a consulta y tratamiento médico y al alojamiento de enfermos.

5. **ASISTENCIAL:** Se incluyen en este uso los espacios y locales que sirven de soporte a actividades de ayuda, acogida o residencia de aquellos grupos sociales necesitados de una especial atención social.

6. **DEPORTIVO:** Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deporte, o cualquier otra actividad directamente relacionada con ellos.

7. **ADMINISTRATIVO:** Se incluyen en este uso todos aquellos espacios y locales pertenecientes a cualquier administración pública, que están destinados al gobierno, administración o representación de los intereses públicos.

8. **CEMENTERIO:** Se incluyen en este uso los terrenos o instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres, que sólo podrán situarse en suelos expresamente calificados para este fin.

#### **Artículo 45. Condiciones de implantación.**

Estos usos podrán instalarse en edificio independiente o, si ello fuera posible, formar parte de un edificio mayoritariamente destinado al uso residencial, en cuyo caso deberán ubicarse en las plantas baja o inferiores del mismo, debiendo contar, salvo en casos de emergencia, con accesos independientes.

## **SECCION 5: AREAS LIBRES**

#### **Artículo 46. Definición.**

Se incluyen en este uso aquellos espacios no edificados, públicos o comunitarios, destinados al esparcimiento o recreo de la población, tales como parques, jardines y zonas destinadas al juego de niños.

#### **Artículo 47. Condiciones de implantación.**

1. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

2. Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas exigidas por las normas de urbanización que le sean aplicables.

3. Cualquier uso compatible que pudiera establecerse en un área libre, deberá respetar íntegramente el carácter propio de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

La ocupación de suelo por el conjunto de usos compatibles, en ningún caso podrá sobrepasar el 20% de la superficie total del área libre, y, caso de existir edificación, el área ocupada por la misma no podrá ser superior al 10% de la misma.

En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

## **SECCION 6: VIARIO**

#### **Artículo 48. Definición.**

Se incluyen en este uso aquellos espacios exteriores accesibles destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, comprendiendo también los espacios y locales complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

#### **Artículo 49. Condiciones de implantación.**

1. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

2. Los terrenos destinados al mismo deberán cumplir las condiciones técnicas exigidas por las normas de urbanización que le sean aplicables.

Sólo se permitirán usos temporales (vallados, instalaciones al servicio de una infraestructura o actividades de temporada) cuando se acomoden a las exigencias estéticas y ambientales del lugar, debiendo quedar en todo caso garantizadas la comodidad, seguridad y rapidez del tránsito peatonal.

## **SECCION 7: INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 50. Definición.**

Se incluyen en este uso los terrenos destinados a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, saneamiento y vertido de basura.

#### **Artículo 51. Condiciones de implantación.**

Cada uno de los centros de instalaciones deberá cumplir, además de la normativa específica vigente que le sea de aplicación, las condiciones técnicas contenidas en este documento.

Caso de que la implantación de este uso provoque alguna servidumbre sobre terrenos destinados a otros usos, deberá exigirse que la afección producida se reduzca a lo mínimo posible.

## **TITULO V**

### **NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 52. Ambito de aplicación.**

Estas Normas serán de aplicación a todas las obras de nueva implantación, reforma o mejora de los espacios urbanos que se ejecuten, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o las entidades que las ejecuten.

En todo caso se garantizará el cumplimiento del Decreto 72/1.992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

#### **Artículo 53. Contenido de los proyectos de urbanización.**

1. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obra ordinaria podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

2. En todo caso deberá resolverse el enlace de los servicios urbanísticos del área de actuación con los generales del núcleo urbano, y acreditar que disponen de capacidad suficiente para atenderlos.

3. El Ayuntamiento podrá imponer unas características determinadas de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, cuando ello venga justificado por la armonización con el entorno o por las especiales necesidades técnicas de una actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

4. Salvo en lo específicamente señalado en este capítulo, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización deberán ajustarse a lo establecido al respecto en la ficha 5 de las NNSSPP referente a «Técnicas para las obras de urbanización e infraestructura».

5. En relación con la documentación y tramitación, se estará a lo establecido en el arts.61 y 62 NNSSPP respectivamente.

#### **Artículo 54. Conservación de la urbanización.**

1. El mantenimiento y conservación de las obras de urbaniza-

ción corresponderá a los promotores de la unidad de ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento.

2.Tras la recepción definitiva de las obras, estos deberes corresponderán al Ayuntamiento salvo que se trate de obras de urbanización propias y específicas de la unidad de ejecución, o que no utilicen infraestructuras e instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento correspondan al Ayuntamiento.

3.El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente.

#### **Artículo 55. Grado de urbanización.**

En cumplimiento de lo establecido en el art.14 TRLS 92, y por remisión del mismo en el art.10 de la misma ley, para que un terreno pueda adquirir la condición de solar deberá cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

Acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas.

Pavimentación de la calzada y encintado de aceras de la vía a la que dé frente la parcela.

Alineaciones y rasantes de acuerdo con el planeamiento.

### **SECCION 1: EL ESPACIO VIARIO**

#### **Artículo 56. Concepto y clasificación.**

Constituyen el espacio viario aquellos espacios exteriores accesibles, dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos. Se clasifican en:

1. Según su jerarquía:

a) Vías principales: son aquellas que definen la estructura viaria del núcleo urbano y que la conectan con el exterior.

b) Vías secundarias: son aquellas que sirven para dotar de acceso a las diferentes áreas del núcleo urbano.

2. Según su uso:

a) Vías de tráfico rodado.

b) Vías peatonales.

#### **Artículo 57. Determinaciones referentes a las vías.**

1.Las calles de nuevo trazado destinadas al tráfico rodado deberán contar con un ancho mínimo de 9 metros, distribuidos en 6 m. de calzada y dos acerados de 1.5 m. de ancho mínimo.

2.Cuando las calles de tráfico rodado pretendan disponer de aparcamiento lateral, deberán tener un ancho mínimo de 12 metros, distribuidos en 6 metros de calzadas, un área para estacionamiento de 2.5 m. de ancho y dos acerados de 1.75 m. de ancho mínimo.

3.En casos excepcionales, cuando se trate de apertura de vías en zonas donde existan edificaciones preexistentes que dificulten su trazado, o de actuaciones de iniciativa pública de indudable interés para la comunidad, podrá reducirse la anchura mínima de la calle hasta los 8 metros.

4.Cuando se trate de vías interiores de zonas residenciales, diseñadas exclusivamente para servir de acceso a parcelas o edificaciones, el ancho mínimo exigido será de 5 metros.

5.La pavimentación de las vías de tráfico en el interior del Núcleo Tradicional deberá hacerse manteniendo y potenciando las pavimentaciones tradicionales y evitando aquellas que inviten a la velocidad. Se recomiendan como materiales para la pavimentación de esta zona, así como para la de las calles que se tracen en sus inmediaciones, el adoquinado, el empedrado y la solera de hormigón.

6.El proyecto de urbanización distinguirá entre calzada estricta y estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción cuando se trate de un viario de anchura inferior a 12 metros.

### **SECCION 2: LAS ÁREAS LIBRES**

#### **Artículo 58. Concepto.**

Constituyen el sistema de áreas libres todos los espacios exteriores accesibles, públicos o comunitarios, dedicados al esparcimiento o recreo de la población. Comprende, tanto los que con tal denominación aparecen calificadas en el plano n<sup>o</sup> 10 de las presentes Normas, como los que en desarrollo de las previsiones del planeamiento pudieran establecerse.

#### **Artículo 59. Ordenación y tratamiento.**

1.La ordenación de las nuevas áreas libres se acomodará a la topografía existente del terreno, alterando lo menos posible la configuración interna del subsuelo.

2.En el caso de los paseos arbolados previstos a lo largo de

todo el borde sur de la población (calles Muralla y Llana) y en las traseras de la calle Toledo, el tratamiento será blando y natural, con pavimentos de terriza o lajas de piedra del lugar.

#### **Artículo 60. Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.**

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificaciones provisionales, tendido de infraestructuras, instalaciones de servicios y dotaciones públicas compatibles con el carácter de área libre.

### **SECCION 3: LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS**

#### **Artículo 61. Trazado de las redes.**

Las canalizaciones de las infraestructuras y servicios básicos deberán discurrir por la red viaria o por espacios públicos no edificables.

Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones.

#### **Artículo 62. Dimensionamiento de las redes.**

Para el dimensionado de las canalizaciones y para la ejecución de la red, se utilizarán los criterios de la NTE, salvo que en el proyecto, redactado por técnico competente, se justifique la adopción de distintos criterios.

Para el dimensionamiento de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua se deberán tener 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. Todo ello, con el fin de prever la saturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### **Artículo 63. Sobre la red de abastecimiento de agua.**

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se establece un diámetro mínimo de 80 mm. en la red general de distribución, y una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

#### **Artículo 64. Sobre la red de saneamiento.**

1.El sistema de evacuación será unitario.

2.Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales conectados con las tuberías a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

3.El diámetro mínimo a emplear en la red será de 30 cm. en la exterior y de 20 cm. en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores al 5 por mil y diámetros menores de 40 cm., queda prohibido el uso de hormigón.

4.La velocidad máxima aconsejable del agua en las tuberías será de 3 m/seg. y la mínima de 0,5 m/seg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

5.Las tuberías deberán estar enterradas a una profundidad mínima de 1,2 m. cuando discurra por debajo de una calzada o por una zona que pueda estar sometida a tráfico pesado. En caso contrario la profundidad mínima exigida será de 0,5 m.

#### **Artículo 65. Sobre la red de energía eléctrica.**

1.El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes.

2.En las nuevas urbanizaciones la red deberá ir canalizada de forma subterránea bajo las vías o los espacios públicos.

3.La ubicación de los centros de transformación en terrenos públicos, sólo se admitirá en urbanizaciones existentes en las que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En dicho caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario todas las obras, modificaciones o traslados que requiera la dinámica urbana.

#### **Artículo 66. Sobre la red de alumbrado exterior.**

Los componentes visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona y contribuirán a la ambientación y ornato del lugar.

### **TITULO VI**

### **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 67. Ambito de aplicación.**

Las normas de ordenación contenidas en el presente capítulo

establecen las condiciones de parcelación y edificación y el aprovechamiento urbanístico que, con carácter general, deben ser aplicados a todas las parcelas del suelo urbano.

**Artículo 68. Unidad de intervención edificatoria.**

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de las Normas.

2. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a una parcela catastral existente, o a una que sea resultado de una segregación, agregación o parcelación urbanística con licencia municipal.

3. Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones, si bien éstas deberán permitir la implantación del tipo edificatorio que se pretenda construir.

4. Toda parcela que se pretenda edificar deberá contar con los servicios urbanísticos mínimos legalmente exigidos, o quedar asegurada la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, y tener señaladas sus alineaciones y rasantes.

**Artículo 69. Alineaciones y rasantes.**

1. Se entiende por alineación oficial el límite entre la parcela y el espacio público al que da frente.

2. Se define como rasante oficial el nivel del espacio público en la alineación oficial, y como rasante del terreno el nivel natural de éste.

3. Tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales las determinadas en el plano nº 10 de las presentes Normas, o por los planes que las desarrollen.

4. Las alineaciones y las rasantes actuales, si las Normas Subsidiarias no señalan otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales.

**Artículo 70. Tipos edificatorios.**

Las obras de edificación en esta clase de suelo se clasifican en los tipos que a continuación se enumeran, siéndoles de aplicación, además de estas normas generales, las determinaciones específicas señaladas por las normas particulares de la zona donde se implanten.

**1. EDIFICACION ENTRE MEDIANERA:**

Edificación unitaria con fachada coincidente con la alineación oficial, y adosada a los linderos laterales de la parcela.

**2. EDIFICACION CON JARDIN DELANTERO:**

Edificación unitaria adosada a linderos laterales, y separada de la alineación oficial un mínimo de 2.50 m.

**3. EDIFICACION AISLADA:**

Edificación unitaria separada como mínimo 3.00 m. de todos sus linderos y 5 m. de la alineación oficial.

**Artículo 71. Altura de la edificación.**

**1. GENERALIDADES:**

a) La altura reguladora es la máxima establecida que pueden alcanzar las edificaciones en cada una de las calles. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Ambas constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar de manera conjunta.

b) El número máximo de plantas autorizado en todo el núcleo urbano es de 2 plantas, permitiéndose construir una planta menos de las autorizadas.

c) La altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, en el punto medio de la parcela, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la altura definida por la intersección del plano de cubierta con el plano de fachada.

d) La altura desde la rasante oficial del terreno a la cota superior del forjado que cubre la planta baja no será superior a 5 m. La solería de planta baja podrá elevarse desde dicha rasante hasta un máximo de 1.20 m., no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada.

e) Todas las plantas situadas por encima de la rasante oficial tendrán una altura mínima de 2.90 m. y una máxima de 4 m., medidas de suelo a suelo.

f) La altura total de la edificación habrá de fijarse, dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo justificarse la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto.

**2. CASOS ESPECIALES:**

a) En el caso de parcelas de gran longitud y pendiente, deberá fraccionarse la edificación en tramos no mayores de 20 m. ni con más de 2 m. de desnivel entre sus extremos, debiendo cumplirse la limitación de la altura en el punto medio de cada tramo.

b) En el caso de edificaciones en esquina que den frente a calles con distintas rasantes, la altura se medirá sobre la cota más baja, salvo que, mediante su fraccionamiento, puedan aplicarse los criterios del apartado anterior.

c) En el caso de edificaciones con fachada a calles opuestas con importantes diferencias de nivel entre ambas, la altura de la edificación en la calle superior, en ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar.

**3. SOTANOS Y SEMISOTANO:**

Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano, siempre que la cota de la solería se encuentre a menos de 3 m. de la rasante oficial.

**4. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:**

a) Por encima de la última planta permitida sólo podrán edificarse cuerpos auxiliares y piezas no vivideras, tales como cajas de escaleras, cuartos de máquinas, trasteros o lavaderos, siempre que no sobrepasen un plano inclinado de 45º trazado desde la línea horizontal de máxima altura de la fachada.

Dicho plano inclinado sólo podrá ser sobrepasado por los conductos de ventilación necesarios, o por los elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (chimeneas, antenas, ...).

b) La superficie máxima ocupada por estas construcciones y elementos auxiliares, en ningún caso podrá ser superior al 15% de la superficie de la última planta.

**Artículo 72. Edificabilidad.**

1. Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con las presentes Normas, puedan construirse en una parcela.

2. Salvo que las ordenanzas particulares de cada zona especifiquen otra cosa, su cálculo será el resultado de aplicar a cada parcela la normativa de número de plantas y de ocupación máxima establecidas, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Se computarán íntegramente tanto las superficies de las nuevas edificaciones como las de las existentes que se mantengan, así como la de sus respectivos cuerpos auxiliares y la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie correspondientes a vuelos abiertos, plantas diáfanos, pasajes públicos y porches cubiertos, computarán al 50%.

La superficie construida en sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computará si se destina a garaje, trastero o almacén.

**Artículo 73. Ocupación de la parcela.**

1. Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos sus vuelos, que se puede construir sobre una parcela.

2. En las ordenanzas de edificación de cada zona se fija el porcentaje de ocupación máxima aplicable a las parcelas.

3. El resto de la superficie de la parcela que, por aplicación de la regla de ocupación máxima no pueda ser edificada, deberá destinarse a patios o zonas ajardinadas.

**Artículo 74. Patios.**

1. La superficie y las características de los patios serán el resultado de aplicar a la parcela las condiciones generales y particulares de cada zona establecidas para la edificación.

2. En todo caso, deberán cumplirse además las siguientes condiciones:

Deberán tener forma y dimensiones adecuadas, de tal modo que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro superior a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, y nunca menor de 3 m. Además, cuando sirvan a un total de más de tres viviendas, su superficie deberá ser igual o superior a 15 m<sup>2</sup>.

Estarán separados de las líneas de fachada al menos por una cruzía.

Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales de cubrición tales como monteras de cristal no transitables o toldos.

La superficie de los patios no podrá estar ocupada por



aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o al semisótano si los hubiere.

**Artículo 75. Reserva de plazas de aparcamiento.**

1. En el supuesto de uso residencial, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro de la propia parcela, por cada vivienda o apartamento proyectado.

2. Para los restantes usos, siempre que se trate de edificios de nueva planta, deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

3. Cuando los aparcamientos se sitúen en planta sótano o semisótano, el inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de 3 m. respecto de la línea de fachada; y su puerta deberá situarse en la parte superior de la misma de forma que impida su visión desde la calle.

4. Quedarán excluidos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo, los siguientes casos:

a) Edificios de nueva planta con fachada exclusiva a calles peatonales, o de anchura inferior a 3.50 m. en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

b) Edificios ubicados en solares de superficie inferior a 350 m<sup>2</sup>.

c) Edificios en los que, por aplicación de la regla general, resulte un número igual o inferior a 6 plazas de aparcamiento.

**Artículo 76. Medianeras.**

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada.

2. No se permitirán medianerías recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

**Artículo 77. Salientes y vuelos.**

**1. SALIENTES**

Por delante de la alineación oficial de la parcela podrán sobresalir elementos constructivos de la fachada, tales como jambas, molduras, rejas u otros elementos similares, siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

a) En calles cuya acera sea inferior a 1 m., el saliente no podrá exceder de 10 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a 1 m., el saliente no podrá exceder de 20 cm. A tal efecto, en calles sin tránsito rodado, se considerará como acera la mitad del ancho de la calle.

c) Las rejas voladas y molduras se consentirán siempre que se sitúen a una altura superior a 2.5 m. de la rasante oficial, regulándose su anchura en las ordenanzas de cada zona como si de un vuelo se tratara. Por debajo de dicha altura deberán cumplir las condiciones de los apartados anteriores.

d) Iguales condiciones regirán para los elementos decorativos de tiendas, tales como muestras, vitrinas, escaparates, o similares.

**2. VUELOS:**

Sobre el espacio público se autoriza el vuelo de elementos constructivos como cornisas, balcones, marquesinas, viseras, miradores, banderines o toldos, siempre que puedan cumplir las siguientes condiciones:

a) Estarán situados a una altura superior a 3 m. de la rasante oficial, y su anchura no excederá de lo establecido en las ordenanzas particulares de cada zona.

b) La longitud total acumulada de balcones y miradores en cada planta, no podrá ser superior a 2/3 de la longitud de la fachada, y ninguno de ellos podrá separadamente superar los 2.5 m.

c) Los balcones y terrazas se retirarán de los linderos laterales una longitud igual a 1.5 veces la anchura del vuelo.

c) Se prohíben expresamente los cuerpos volados que tengan cerramiento de fábrica en su frente o en los laterales. Sí podrán autorizarse los miradores tradicionales acristalados en su totalidad.

**Artículo 78. Adaptación al ambiente urbano.**

Aparte de las condiciones particulares exigidas a las edificaciones inmediatas a edificios protegidos, y las requeridas a los edificios que se pretendan enclavar en la zona calificada como «Núcleo Tradicional», con carácter general se exigirán en todo el núcleo urbano las siguientes condiciones:

1. La composición volumétrica de los edificios deberá armonizar con el ambiente urbano general de toda la población, debiéndose cuidar especialmente el diseño de las fachadas y el de

todos aquellos elementos visibles desde los espacios públicos, de modo que no produzcan distorsiones en su entorno urbano.

2. En los acabados exteriores se utilizarán, preferentemente, los materiales tradicionales de la zona, tales como el revoco o la piedra natural serrada o abujardada. Se permite también el ladrillo, la piedra artificial o el mármol, siempre que sean en colores acordes con los existentes en la zona.

Se prohíbe expresamente en todo el término municipal, la utilización como revestimiento de fachadas de aplacados a base de piezas de terrazo, gres, granito pulido o similares.

3. El color de las fachada deberá ser el blanco o cualquiera de los colores claros tradicionalmente empleados en el municipio, prohibiéndose expresamente el uso de colores fuertes y llamativos que afecten mayoritariamente a la superficie de la fachada.

4. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con materiales tradicionales como la madera o el hierro colado. Podrá también utilizarse la carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, la de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el entorno.

5. Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad. Aquellos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

6. En las cubiertas se utilizará preferentemente el faldón de teja árabe vertiente a fachada, las azoteas planas apretiladas, o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m. de ancho, quedando por tanto prohibido el empleo de teja árabe para cubrir sólo el pretil de la cubierta.

Se prohíbe el empleo de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en edificios residenciales.

7. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, y debiendo cumplir las siguientes condiciones:

Cuando se sitúen en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilos tendrán una altura máxima de 90 cm.

No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

No podrán colocarse encima de la coronación de la fachada.

**Artículo 79. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.**

1. Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resulten disconformes con las mismas, quedarán calificados como «fuera de ordenación» y sujetos al régimen previsto en el art. 137 TRLS 92.

**Artículo 80. División en zonas.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

NUCLEO TRADICIONAL  
EXTENSION URBANA  
EDIFICACION AISLADA  
ZONA INDUSTRIAL

Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano n<sup>o</sup> 10 de las presentes Normas, junto con los terrenos calificados como áreas libres y viario.

**TITULO VII  
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 81. Ambito de aplicación.**

El articulado del presente capítulo será de aplicación a las parcelas y edificios que en el plano n<sup>o</sup> 10 aparecen sometidas a protección en cualquiera de sus categorías, con independencia de la aplicación de las Normas Generales de edificación y las particulares de cada zona.

**Artículo 82. Alcance.**

Con el objetivo de velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas del municipio, y garantizar la conservación y el uso adecuado de su patrimonio arquitectónico, en los edificios sometidos a algún grado de protección se prohíben las obras que alteren el carácter del edificio, o la demolición total o parcial de las partes del mismo que estén protegidas.

La regulación de las intervenciones en los mismos, así como

su enjuiciamiento, se habrán de basar en criterios de valoración arquitectónicos no puramente estilísticos, como los que a continuación se relacionan:

1. Condiciones urbanísticas:
  - Trama urbana.
  - Parcelario.
  - Alineaciones.
3. Condiciones formales:
  - Tipología.
  - Volumen.
  - Número de plantas.
  - Altura.
4. Condiciones ambientales:
  - Tratamiento de cubiertas.
  - Altura de cornisas.
  - Relación con edificios colindantes.
  - Composición de huecos.
  - Materiales y color del entorno.
  - Vuelos y salientes de fachada.
  - Tratamiento de planta baja.
  - Diseño de fachada.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, la memoria histórica del edificio y, en su caso, el nivel de protección.

#### **Artículo 83. Niveles de protección.**

Para la protección de los distintos elementos urbanos que integran el patrimonio arquitectónico municipal, se ha optado por establecer diversos niveles que determinan las clases de obras y el grado de intervención que sobre el mismo se pueden realizar.

Dichos niveles de protección, a efecto de que puedan homologarse con los grados establecidos en el art.14 del Real Decreto 1.020/1.993 de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, son los siguientes:

1. Integral.
2. Estructural.
3. Ambiental.

No obstante, dada la naturaleza de los elementos arquitectónicos existentes en el municipio de Santa Eufemia, y con el objetivo de que las medidas de protección sean realmente efectivas y no se queden en una simple declaración de intenciones hechas desde un documento de planeamiento, se ha optado por simplificar esta clasificación y reducir los niveles de protección exclusivamente a los grados integral y ambiental.

#### **Artículo 84. Clases de obras.**

Con el objetivo de clarificar las posibilidades de intervención, se establecen las siguientes clases de obras:

##### **1. OBRAS DE MEJORA:**

Comprende aquellas obras de consolidación, restauración o adaptación que tienen por objeto mantener, reponer o recuperar la características originales del edificio, o adecuar su organización a nuevos usos y necesidades, sin modificar o alterar su estructura funcional y arquitectónica, ni ninguno de sus elementos.

##### **2. OBRAS DE REFORMA:**

Son aquellas que mantienen el edificio existente pero modifican alguno de sus elementos. Se establecen los siguientes grados:

**Redistribución:** Tienen por objeto modificar la organización general del edificio en cuanto a número y disposición de las unidades habitables que contiene, sin modificar su estructura arquitectónica ni aumentar su superficie construida.

**Ampliación:** Tienen por objeto aumentar la superficie construida del edificio, bien por incremento de la ocupación de la parcela o del volumen del edificio.

##### **3. OBRAS DE SUSTITUCION:**

Son aquellas que tienen por objeto la demolición del edificio existente y la edificación de otro en su lugar. Se establecen los siguientes grados:

**Reedificación:** Fiel reconstrucción de la edificación demolida.

**Reimplantación tipológica:** Construcción del edificio manteniendo la tipología original de la edificación demolida, el número y la superficie de sus espacios libres, la organización de accesos y el sistema de distribución interior, y la jerarquía de los cuerpos edificados.

**Sustitución total:** Construcción de un edificio nuevo y distinto en el lugar de la edificación demolida.

## **SECCION I: PROTECCION INTEGRAL**

### **Artículo 85. Definición.**

Edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, con el objeto de preservar sus características arquitectónicas.

### **Artículo 86. Relación de edificios protegidos.**

Castillo de Miramonte.  
Puerta de la Villa.  
Iglesia de la Encarnación.  
Ermita de Santa Eufemia.  
Fuente del Pilar.  
Fuente en la ronda norte.

Los elementos que aún se conservan del antiguo recinto amurallado que aparecen recogidos en el plano nº 10 de las presentes Normas, así como los que en un futuro pudieran aparecer.

En el caso concreto del castillo y los restos de la muralla, para cualquier intervención sobre ellos deberá tenerse en cuenta lo establecido al respecto por la Ley 1/1991 de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ya que, por su propia naturaleza, le son de aplicación sus determinaciones sin necesidad de declaración administrativa previa.

### **Artículo 87. Obras autorizadas.**

Exclusivamente se permiten obras de mejora.

## **SECCION II: PROTECCION AMBIENTAL**

### **Artículo 88. Definición.**

Edificios que por sus características arquitectónicas y ambientales constituyen elementos significativos de la escena urbana.

### **Artículo 89. Relación de edificios protegidos.**

Nº 10C/ Llana  
Nº 13C/ Peñalta  
Nº 19C/ Peñalta  
Nº 2C/ Real (Ayuntamiento)  
Nº 4C/ Real  
Nº 43C/ Real  
Nº 47C/ Real  
Nº 1C/ Mercado  
Nº 11C/ Iglesia  
Nº 8-10C/ Coso  
Nº 17C/ Toledo

A fin de evitar confusiones en la identificación de las edificaciones protegidas, hay que señalar que el número anteriormente reseñado corresponde al existente en el plano catastral que ha servido de base para la elaboración del plano nº 10 de estas Normas. En caso de dudas, es la identificación parcelaria que en dicho plano se hace, la que debe tener prioridad.

### **Artículo 90. Obras autorizadas.**

Sólo se permitirán obras de mejora y reforma. No obstante, podrán autorizarse obras de sustitución cuando, previamente, el edificio haya sido declarado en situación legal de ruina.

## **SECCION III: AFECCIONES DERIVADAS DE LA PROTECCION**

### **Artículo 91. Construcciones inmediatas a edificios protegidos.**

1. Las construcciones en lugares inmediatos a edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de éstas con su entorno, tendrán que adecuar su ordenación a dichas edificaciones, especialmente en lo referido a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto, se considerarán «construcciones inmediatas a edificaciones protegidas», en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras con ellas; y con carácter más general, las edificaciones que se encuentren en un radio de acción de 25 m. a su alrededor.

3. En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos de conjunto con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique adecuadamente la actuación.

## **TITULO VIII**

### **NORMAS PARTICULARES DE ZONAS CAPITULO 1: ORDENANZAS DEL NUCLEO TRADICIONAL**

### **Artículo 92. Ambito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a la zona más

histórica y tradicional del núcleo urbano, que se caracteriza por tener su edificación coincidente con la alineación oficial, ocupar completamente el frente de la parcela y adosarse directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la Zona de «Núcleo Tradicional» es el como tal aparece delimitado en el plano de ordenación n<sup>o</sup> 10 de las presentes Normas.

**Artículo 93. Tipología autorizada.**

Edificación entre medianeras.

**Artículo 94. Usos autorizados.**

PRINCIPAL:Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Alojamiento público.

Educativo.

Cultural.

Religioso.

Sanitario.

Asistencial.

Administrativo.

COMPLEMENTARIO:Industrial en 1<sup>a</sup> categoría.

Comercial.

Oficinas

De relación.

Deportivo.

PROHIBIDOS:Todos los demás

**Artículo 95. Agregaciones y segregaciones.**

Dada la importancia de la permanencia de la división catastral para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas del conjunto urbano de esta zona, se establecen las siguientes limitaciones a los procesos de modificación:

1.La agregación de varias parcelas catastrales para constituir una sola unidad sólo será autorizada, previa solicitud, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a)Que el número de parcelas agregadas no sea mayor de 3.

b)Que la superficie resultante no supere ni en más del doble, ni en más de 300 m<sup>2</sup>, a la mayor de las parcelas que intervenga en la agregación.

2.Podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

Longitud mínima de fachada:6m.

Fondo mínimo de parcela:10m.

Superficie mínima de parcela:75m<sup>2</sup>

**Artículo 96. Aprovechamiento urbanístico.**

**1. EDIFICABILIDAD**

a)La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de la normativa general de altura y de ocupación máxima de parcela.

b)Excepcionalmente, cuando se trate de edificios existentes excedidos en edificabilidad para los que se solicite obras de consolidación, reforma o redistribución, que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de su superficie construida, la edificabilidad máxima permitida será la superficie existente en la actualidad.

**2. ALTURA**

a)Según se establece en las condiciones generales de edificación el número máximo de plantas permitido en todo el núcleo urbano es de 2 plantas.

b)La altura máxima de la edificación será de 6.5 m. cuando se trate de intervenciones que no cuenten con edificaciones próximas a las que tomar como referencia.

c)Cuando se trate de actuaciones en parcelas que cuenten con edificaciones próximas, la altura máxima permitida deberá estar en consonancia con la de dichas edificaciones, debiéndose justificar adecuadamente la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto presentado.

**3. OCUPACION**

La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 20 m. desde la línea de fachada.

Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una parte equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 m. de la alineación de la vía pública a la que dé frente la parcela. Dicha superficie no ocupable tendrá a todos los efectos la consideración de patio.

Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral po-

drá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan carácter exclusivo.

**Artículo 97. Alineaciones, rasantes y vuelos.**

**1. ALINEACIONES**

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

**2. VUELOS**

El vuelo máximo permitido de balcones, miradores, marquesinas y similares será, de acuerdo con la anchura de la calle, el siguiente:

- En calles de menos de 9 m.: 0.35 m. máximo.

- En calles de más de 9 m.: 0.50 m. máximo.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

**Artículo 98. Condiciones estéticas y de composición.**

Además de las condiciones generales de adaptación al ambiente urbano exigidas en las ordenanzas generales de edificación de las presentes Normas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1.Los huecos se diseñarán de acuerdo con la composición general de la fachada, por lo que, teniendo en cuenta las particulares características del núcleo tradicional, se recomienda el empleo de proporciones verticales y alargadas y el predominio del macizo sobre el hueco, así como la aplicación de criterios compositivos que tengan en cuenta la lógica y coherencia de las formas tradicionales.

2.Se prohíbe el empleo de vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Núcleo Tradicional»; sólo excepcionalmente se permitirá su colocación sobre cerramientos de solares o en edificios de nueva planta en construcción.

3.Cuando la Administración estime que un determinado proyecto de edificación perjudica objetivamente alguno de los valores característicos del Núcleo Tradicional digno de ser preservado, podrá denegar la licencia solicitada mediante acuerdo motivado.

**CAPITULO 2: ORDENANZAS DE EXTENSION URBANA**

**Artículo 99. Ambito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las zonas de más reciente construcción, llevadas a cabo fundamentalmente a base de edificaciones entre medianeras.

El ámbito de la zona de «Extensión Urbana» es el que como tal aparece delimitado en el plano de ordenación n<sup>o</sup> 10 de las presentes Normas.

**Artículo 100. Tipologías autorizadas.**

Edificación entre medianeras.

Edificación con jardín delantero, siempre que se garantice una alineación de la edificación continua en todo el frente de manzana.

**Artículo 101. Usos autorizados.**

PRINCIPAL:Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Industrial en 1<sup>a</sup> Categoría.

Comercial.

Oficinas.

De relación.

Alojamiento Público.

Educativo.

Cultural.

Religioso.

Sanitario.

Deportivo.

Administrativo.

PROHIBIDOS:Todos los demás.

**Artículo 102. Agregaciones y segregaciones.**

1.Podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

2.Podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

Longitud mínima de fachada:6m.

Fondo mínimo de parcela:12m.

Superficie mínima de parcela:80m<sup>2</sup>

**Artículo 103. Aprovechamiento urbanístico.**

Será de aplicación íntegra lo establecido al respecto en las ordenanzas de «Núcleo Tradicional».



**Artículo 104. Alineaciones, salientes y vuelos.****1. ALINEACIONES**

a) Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

b) Sólo cuando se garantice una alineación continua en todo el frente de manzana, podrá autorizarse un retranqueo frontal para la implantación del tipo «edificio con jardín delantero».

**2. VUELOS**

El vuelo máximo de balcones, marquesinas, viseras y miradores, estará relacionado con la anchura de la calle de la manera siguiente:

Calles de menos de 12 m.: 0.50 m. máximo.

Calles de más de 12 m.: 0.80 m. máximo.

**Artículo 105. Condiciones estéticas y de composición.**

Además de las condiciones generales de adaptación al ambiente urbano exigidas en las ordenanzas generales de edificación de las presentes Normas, los huecos se deberán diseñar de acuerdo con la composición general de la fachada, recomendándose el empleo de proporciones verticales y alargadas y el predominio del macizo sobre el hueco.

**CAPITULO 3: ORDENANZAS DE EDIFICACION AISLADA****Artículo 106. Ambito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las edificaciones que en la actualidad se están realizando en el núcleo de Santa Quiteria, con tipología de edificación exenta respecto de los linderos de la parcela.

El ámbito de la zona de «Edificación aislada» es el que como tal aparece delimitado en el plano de ordenación n° 10 de las presentes Normas.

**Artículo 107. Tipología autorizada.**

Edificación aislada.

**Artículo 108. Usos autorizados.**

PRINCIPAL: Residencial unifamiliar.

De relación.

Alojamiento público.

Educativo.

Cultural.

Religioso.

Sanitario.

Asistencial.

Deportivo.

Administrativo.

COMPLEMENTARIO: Oficinas.

Comercial.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

**Artículo 109. Agregaciones y segregaciones.**

1. Podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

2. Podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

Longitud mínima de fachada: 15m.

Fondo mínimo de parcela: 30m.

Superficie mínima de parcela: 450m<sup>2</sup>

**Artículo 110. Aprovechamiento urbanístico.****1. EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de la normativa general de altura y de ocupación máxima de parcela.

**2. ALTURA**

a) Según se establece en las condiciones generales de edificación para todo el núcleo urbano, el número máximo de plantas permitido es de 2 plantas.

b) La altura máxima de la edificación será de 6.5 m.

**3. OCUPACION**

a) La ocupación máxima de la parcela será del 30% de la superficie de la misma. El resto no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento salvo aquellos usos «en superficie» que no comporten edificación.

b) Las edificaciones se separarán una distancia mínima de 5 m. de los linderos que den frente a una vía pública, y de 3 m. en los restantes casos.

**Artículo 111. Cerramientos, salientes y vuelos.****1. CERRAMIENTOS:**

El cerramiento obligado de la parcela deberá ser ligero y transparente, pudiéndose resolver con valla opaca hasta 1.00 m. de altura y no rebasando en ningún caso la altura total de 2.10 m. sobre la rasante. El proyecto de vallado se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

**2. SALIENTES:**

Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm. del perímetro definido por la separación a linderos.

**3. VUELOS:**

a) El vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior a 1 m., desde el perímetro definido por la separación a linderos.

b) En el caso de balcones y miradores, el vuelo máximo permitido deberá ser inferior a 1 m., medido desde el perímetro definido por la separación al lindero que de frente a una vía pública.

**CAPITULO 4: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL****Artículo 112. Ambito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a la zona propuesta en el núcleo de Santa Quiteria para el uso industrial, que como tal aparece delimitada en el plano de ordenación n° 10 de las presentes Normas.

**Artículo 113. Tipología autorizada.**

Edificación entre medianeras.

Excepcionalmente se permitirá la edificación aislada en parcelas que por su entidad así lo permitan.

**Artículo 114. Usos autorizados.**

PRINCIPAL: Industrial en 1ª y 2ª categoría.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

**Artículo 115. Condiciones de uso.**

1. En todo caso, los usos permitidos quedarán regulados por la normativa ambiental que le sea de aplicación.

2. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad principal y no sea incompatible con la misma.

**Artículo 116. Agregaciones y segregaciones.**

1. Podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

2. Podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

Longitud mínima de fachada: 10m.

Superficie mínima de parcela: 300m<sup>2</sup>

**Artículo 117. Aprovechamiento urbanístico.**

1. No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

2. Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

3. La ocupación máxima de parcela será de un 80% de la superficie de la misma.

**Artículo 118. Cerramientos, salientes y vuelos.**

Para la regulación de las condiciones que deben cumplir los cerramientos, salientes y vuelos, se estará a lo señalado al respecto por las ordenanzas de la zona de «edificación aislada».

**CAPITULO 5: NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO**

**Artículo 119. Alcance.**

Comprende aquellas zonas incluidas en una unidad de ejecución para las que se prevé su desarrollo mediante un Estudio de Detalle o un Proyecto de Urbanización.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación n° 10 de las presentes Normas Subsidiarias.

**Artículo 120. Delimitación.**

Los Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las unidades de ejecución señalada en las presentes Normas, con el propósito de hacer más efectivo el cumplimiento de los objetivos y directrices señaladas para cada unidad de ejecución, siempre que ello quede justificado por un estudio pormenorizado del parcelario existente. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

**Artículo 121. Adecuación al planeamiento de rango superior.**

Los Estudios de Detalle deberán respetar, sin poder modificar-

las, cuantas determinaciones y directrices establecen las Normas Subsidiarias.

No obstante, previa justificación, podrán modificarse las determinaciones que figuran como orientativas o preferentes en estas Normas, así como las superficies indicadas, siendo necesario en este último caso, que el reajuste de los aprovechamientos que sea produzca sea proporcional a las nuevas superficies establecidas.

**Artículo 122. Plazos.**

1. Cuando se trate de unidades de ejecución para cuyo desarrollo sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, el plazo señalado en las fichas de ordenación será el máximo permitido para la aprobación de dicho instrumento de planeamiento, el cual determinará a su vez los plazos respectivos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Cuando se trate de unidades de ejecución cuya ordenación se establece directamente desde las Normas Subsidiarias sin necesidad de planeamiento de desarrollo, el plazo previsto en las fichas anexas se refiere al máximo establecido para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 123. Alineaciones y rasantes.**

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

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las unidades de ejecución, señalados en los planos de ordenación correspondientes. Tampoco podrá variarse su posición relativa respecto a la edificación y a los linderos de la unidad de ejecución.

**Artículo 124. Características y determinaciones de las Unidades de ejecución.**

Los objetivos y directrices específicos que se pretenden para cada una de las unidades de ejecución son los que de forma particularizada se señalan en cada una de las fichas de ordenación.

El aprovechamiento urbanístico de las parcelas incluidas en una unidad de ejecución, será el que se derive de la aplicación de las ordenanzas generales y particulares de la zona en la que se encuentren. Los parámetros de aprovechamiento que se especifican en las fichas de ordenación tienen carácter orientativo y sirven para poner de manifiesto los criterios generales de la ordenación propuesta.

Al margen de cualquier otra cesión que pudiera corresponder por aplicación de la legislación urbanística, serán en todo caso de cesión obligatoria y gratuita los terrenos destinados a áreas libres y dotaciones al servicio de la unidad de ejecución, debiéndose respetar en todo caso, salvo especificación contraria, la superficie y la ubicación indicadas.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-1**

**NOMBRE:** Calle Hospital.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** E. de detalle y P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 8.593 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Pública.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Cooperación/Expropiación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 2 años para el Estudio de Detalle.

**OBJETIVOS:**

Posibilitar la incorporación a la trama urbana de unos terrenos inmejorablemente situados que, por su falta de accesibilidad interior, han permanecido al margen del proceso edificatorio.

Resolver en estos terrenos las necesidades inmediatas de viviendas del municipio, con el objetivo de aprovechar esta excelente oportunidad para solucionar los problemas de conexiones y de falta de dotaciones que afectan a esta zona urbana.

Solventar el déficit de áreas libres y equipamientos en el centro del núcleo urbano.

Mejorar los graves problemas de circulación de la zona, y en general de todo el núcleo urbano, con nuevas conexiones que ayuden a reordenar su estructura general viaria.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION:Núcleo TradicionalUSOS:Residencial

TIPOLOGIA:Vivienda entre medianerasALTURA:2 plantas

PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:

Aprovechamiento:5.428 m<sup>2</sup>Nº de vivienda:36

Edificabilidad bruta 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>Densidad:42 viv/Ha  
Viario:2.319 m<sup>2</sup>Áreas libres:846 m<sup>2</sup>  
Dotaciones:— m<sup>2</sup>

**ZONA:UE-2**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-2**

**NOMBRE:** Chaparrillo.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** E. de detalle y P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 6.785 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 4 años para el Estudio de Detalle.

**OBJETIVOS:**

Conectar la calle Muralla, importante elemento dentro de la estructura viaria de la población, con el nuevo eje abierto en el centro urbano por la Unidad de Ejecución Nº 1.

Liberar el final de la calle Muralla de las construcciones agropecuarias existentes en la actualidad, permitiendo así el acceso de la población a las vistas panorámicas de este privilegiado punto topográfico.

Abrir el núcleo urbano a ese nuevo anillo verde que se está creando en esta fachada de la población, que va a permitir conectar la calle Córdoba, la residencia de ancianos y el paseo arbolado bajo la muralla, con el parque urbano de la carretera de Almadén.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION:Núcleo TradicionalUSOS:Residencial

TIPOLOGIA:Vivienda entre medianerasALTURA:2 plantas

PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:

Aprovechamiento:4.349 m<sup>2</sup>Nº de vivienda:32

Edificabilidad bruta 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>Densidad:48 viv/Ha

Viario:2.436 m<sup>2</sup>Áreas libres:— m<sup>2</sup>

Dotaciones:— m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-3.a**

**NOMBRE:** Carrascas.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Reparcelación y P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 12.860,00 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 4 años.

**OBJETIVOS:**

Reconducir los procesos de parcelación y edificación que en la actualidad se están produciendo en esta zona.

Creación de un viario interior para el esponjamiento de la zona. Integración de la cesión de suelo al equipamiento deportivo previsto en la Unidad de Ejecución UE-3.b.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION:Extensión UrbanaUSOS:Residencial

TIPOLOGIA:Vivienda entre medianerasALTURA:2 plantas

PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:

Aprovechamiento:6.566 m<sup>2</sup>Nº de vivienda: 45

Edificabilidad bruta 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>Densidad: 35 viv/Ha

Viario:3.206 m<sup>2</sup>Áreas libres: 542 m<sup>2</sup>

Deportivo:2.546 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-3.b**

**NOMBRE:** Zona deportiva y de vivienda Pública.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Reparcelación y P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 9.223,00 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Pública.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Cooperación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 2 años.

**OBJETIVOS:**

Incorporar al proceso urbanístico unos terrenos de propiedad municipal que van a permitir la ejecución de una promoción de vivienda pública y un equipamiento deportivo en la zona.

Creación de un viario que permita la conexión de la calleja Calvario con la carretera de Almadén y con el resto de la trama urbana.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION:Extensión UrbanaUSOS:Residencial

TIPOLOGIA: Vivienda entre medianeras ALTURA: 2 plantas  
 PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:  
 Aprovechamiento: 3.923 m<sup>2</sup> N<sup>o</sup> de vivienda: 32  
 Edificabilidad bruta 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Densidad: 35 viv/Ha  
 Viario: 2.120 m<sup>2</sup> Areas libres: 586 m<sup>2</sup>  
 Deportivo: 2.594 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-4**

**NOMBRE:** Traseras calle Llana.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Reparcelación y P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 14.173 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 6 años.

**OBJETIVOS:**

Creación de un viario de borde que a modo de ronda urbana permita conectar por el este la calle Córdoba con este extremo de la población.

Mejorar el aspecto que ofrecen las traseras de las edificaciones de la calle Peñalta, adosándose una banda de edificación que permita mejorar la imagen urbana del núcleo urbano desde la carretera de Córdoba.

Reducir la excesiva longitud de las manzanas de esta parte de la población, mediante la apertura de una nueva vía que permita la conexión entre las calles Llana y la nueva ronda urbana.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION: Núcleo Tradicional USOS: Residencial  
 TIPOLOGIA: Vivienda entre medianeras ALTURA: 2 plantas  
 PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:  
 Aprovechamiento: 7.184 m<sup>2</sup> N<sup>o</sup> de vivienda: 55  
 Edificabilidad bruta 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Densidad: 35 viv/Ha  
 Viario: 4.113 m<sup>2</sup> Areas libres: 2.876 m<sup>2</sup>  
 Dotaciones: — m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-5**

**NOMBRE:** Núcleo Santa Quiteria.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 30.380 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación/Cooperación.

**PLAZO DE EJECUCION:** 4 años.

**OBJETIVOS:**

Mejorar la accesibilidad y la ordenación interior de un área con un gran atractivo urbanístico, donde se están produciendo últimamente numerosas actuaciones residenciales, y la implantación de importantes equipamientos municipales.

Mejorar los servicios urbanísticos existentes en la zona, sobre todo en lo que se refiere a obras de pavimentación y alumbrado público exterior.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

CALIFICACION: Edificación aislada USOS: Residencial e industrial  
 TIPOLOGIA: Edificación aislada ALTURA: 2 plantas  
 PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:  
 Edificación aislada: 13.264 m<sup>2</sup> Dotaciones: 3.890 m<sup>2</sup>  
 Industrial 5.185 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Viario: 5.774 m<sup>2</sup>  
 Areas libres: 2.267 m<sup>2</sup> N<sup>o</sup> de vivienda: 25

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAUE-6**

**NOMBRE:** Traseras calle Toledo.

**CLASE DE SUELO:** Urbano.

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** P. de urbanización.

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 4.514 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Pública.

**SISTEMA DE ACTUACION:** Expropiación del suelo y urbanización por contribuciones especiales.

**PLAZO DE EJECUCION:** 6 años.

**OBJETIVOS:**

Renovar el aspecto que ofrecen las traseras de las viviendas de la calle Toledo, permitiendo la construcción de nuevas edificaciones vinculadas a las viviendas existentes que recaen a la C/ Toledo que mejoren la imagen urbana del núcleo que se percibe desde la carretera de Almadén.

Creación de una zona verde que, a la vez que mejore el entorno, ayude a recuperar los dos cubos de muralla existentes en la zona.

**OTROS DATOS DE INTERES:**

PARAMETROS URBANÍSTICOS APROXIMADOS:  
 Aprovechamiento: 1.163 m<sup>2</sup> N<sup>o</sup> de vivienda: Según Ordenanza  
 Edificabilidad bruta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Densidad: — viv/Ha  
 Viario: 1.337 m<sup>2</sup> Areas libres: 2.014 m<sup>2</sup>  
 Dotaciones: — m<sup>2</sup>

**TITULO IX**

**NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO I**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 125. Alcance.**

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo no urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección de sus valores paisajísticos, históricos y culturales, y demás elementos naturales como suelo, flora y fauna.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba, y en todo lo no contemplado en estas Normas, o insuficientemente tratado por ellas, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

**Artículo 126. Normas relativas a la parcelación de suelo.**

1. Se prohíbe en el suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando den lugar a la formación de núcleo de población.

3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador.

4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.

b) Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

c) Tener construidas, o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas.

5. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse agregaciones y segregaciones parcelarias, que deberán ajustarse en todo a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.

**Artículo 127. Concepto de Núcleo de Población.**

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

1. Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

2. No existe edificación en un radio de 100 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m.

**Artículo 128. Normas relativas a la edificación.**

**1. CONDICIONES DE ADAPTACION AL PAISAJE.**

Las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.



**2. CONDICION AISLADA DE LA EDIFICACION.**

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

**3. ALTURA.**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas ó 7 metros. Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

**Artículo 129. Normas relativas a la infraestructura.****1. ACCESO.**

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sola edificación.

**2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

**3. EVACUACION DE RESIDUALES.**

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

**Artículo 130. Normas Relativas a la protección del suelo.**

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse, conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

**Artículo 131. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.**

Los edificios ó instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como «Fuera de Ordenación Especial» mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o de la instalación existente.

Al erradicarse la actividad existente los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de las presentes Normas.

**Artículo 132. División de zonas.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO SERRANO «SIERRA DE SANTA EUFEMIA»

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO RIBEREÑO «RIO GUADALMEZ»

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE ELEMENTOS SINGULARES

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

**CAPITULO II****REGULACION DE USOS****Artículo 133. Alcance.**

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas en los arts. 15 a 18 TRLS 92.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a las distintas zonas en suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente capítulo.

**Artículo 134. Usos regulados.**

En el suelo no urbanizable los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

1. Actividades agropecuarias.
2. Actividades vinculadas a las obras públicas.
3. Actividades extractivas.
4. Actividades industriales vinculadas al medio rural.
5. Gran Industria.
6. Otras actividades industriales.
7. Equipamientos y servicios.
8. Vivienda familiar.
9. Vertederos y análogos.

**Artículo 135. Clases de usos.**

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

1. Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

2. Usos autorizables: Son aquellos que pueden implantarse, previa licencia municipal y autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siempre y cuando se acredite que son admisibles en relación con las condiciones establecidas para el suelo de que se trate.

3. Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

En los espacios calificados como de protección ambiental por el Plan especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba los usos que puedan contemplarse se atenderán en todo a lo establecido en dicho Plan, que aparece recogido en el Anexo I de las presentes Normas.

**Artículo 136. Actividades agropecuarias.****1. DEFINICION.**

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo además estar justificada la proporción existente entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

**2. USOS REGULADOS**

Se consideran construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agropecuaria las siguientes:

a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.

b) Explotaciones ganaderas en estabulación permanente con una capacidad inferior a la establecida en el punto 11 del anexo II de la ley 7/1994 de Protección ambiental. Es decir:

- Vaquerías con menos de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con menos de 500 cabezas.
- Volátiles con menos de 5.000 hembras o menos de 10.000 pollos de engorde.

- Cerdos con menos de 100 madres de cría o menos de 500 cerdos de cebo.

- Conejos, ovejas y cabras con menos de 500 madres de cría.

c) Vivienda al servicio de la explotación agropecuaria, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

**3. PARCELA MINIMA**

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso, queda establecida en función de las condiciones particulares de cada zona. Así, en los terrenos comprendidos en los «Complejos Serrano y Ribereño» se estará a lo que al respecto establece el PEMF de la provincia de Córdoba; en el suelo no urbanizable calificado como «de especial interés» la parcela mínima será de 10 hectáreas; y en el suelo «genérico» de 25.000 m<sup>2</sup>.

**4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

**5. OTRAS CONDICIONES**

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

**Artículo 137. Actividades vinculadas a las obras públicas.****1. DEFINICION**

Se considerarán como tales las actividades relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

## 2. USOS REGULADOS

Se consideran actividades relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de una obra pública las siguientes:

a) La implantación de una obra pública o de las construcciones o instalaciones vinculadas a su ejecución. Estas últimas deberán tener carácter temporal y su período de existencia no rebasará el de la construcción a la que se vinculan.

b) Las construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y vivienda del personal encargado.

c) Las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de la obra pública: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

Estas edificaciones de servicio de carretera podrán albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida.

No se considerarán construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio de un núcleo de población.

### 3. PARCELA MINIMA

No se fija parcela mínima.

### 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Además de ser de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

### 5. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

## Artículo 138. Actividades extractivas.

### 1. DEFINICION

Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos e instalaciones mineras.

### 2. PARCELA MINIMA

No se fija parcela mínima.

### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

### 4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley LR/SOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

### 5. OTRAS CONDICIONES

Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración de espacio natural afectado.

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia, para cualquiera de las actuaciones que aparecen enumeradas en el anexo primero de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## Artículo 139. Actividades industriales vinculadas al medio rural.

### 1. DEFINICION

Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios vinculadas al medio rural.

### 2. USOS REGULADOS

Se consideran almacenes e industrias al servicio de una explotación agropecuaria las siguientes:

a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.

b) Explotaciones ganaderas en estabulación permanente con una capacidad inferior superior a la establecida en el punto 11 del anexo II de la ley 7/1994 de Protección ambiental. Es decir:

- Vaquerías con menos de 100 madres de cría.

- Cebaderos de vacuno con menos de 500 cabezas.

- Volátiles con menos de 5.000 hembras o menos de 10.000 pollos de engorde.

- Cerdos con menos de 100 madres de cría o menos de 500 cerdos de cebo.

- Conejos, ovejas y cabras con menos de 500 madres de cría.

c) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras...).

Cualquiera de estas instalaciones podrán albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3. PARCELA MINIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m<sup>2</sup>.

### 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

### 5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como de utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

### 6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

## Artículo 140. Gran Industria.

### 1. DEFINICION

Se consideran como tales aquellas industrias que por demandar gran superficie de implantación, tienen difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

### 2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las industrias con una extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida, o a 15.000 m<sup>2</sup> de superficie transformada.

Estas instalaciones podrán albergar una vivienda dentro del propio complejo industrial, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3. PARCELA MINIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar estas construcciones será de 25.000 m<sup>2</sup>.

### 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

## 5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como de utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

No podrán situarse a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CPU, u órgano en quien delegue, permita acortar estas distancias en aquellos casos en los que las especiales condiciones así lo justifiquen.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas

## 6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

Asimismo, con la solicitud de autorización de uso deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, conteniendo la siguiente información:

a) Información pormenorizada de usos actuales y estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.

b) Resolución del sistema de accesos (con informe de la Administración competente).

c) Resolución del abastecimiento de agua.

d) Sistema de depuración de vertidos.

e) Régimen de uso e instalaciones previstas.

f) Programación y fases.

### Artículo 141. Otras actividades industriales.

#### 1. DEFINICION

Se consideran como tales aquellas actividades relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, que no pueden ser consideradas como «actividades industriales vinculadas al medio rural», ni como «Gran Industria».

#### 2. PARCELA MINIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m<sup>2</sup>.

#### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

#### 4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como de utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

Deberá justificarse la necesidad de su emplazamiento en medio rural, bien sea por razones legales o por sus efectos sobre el medio urbano.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el art. 127 de estas Normas.

## 5. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

### Artículo 142. Equipamientos y servicios.

#### 1. DEFINICION

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

## 2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las siguientes actividades:

a) Dotaciones: Instalaciones deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

b) Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

c) Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y centros de acampada.

Cualquiera de estas instalaciones podrán albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida.

## 3. PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 6.000 m<sup>2</sup>, excepto para los equipamientos especiales y centros de acampadas que será de 25.000 m<sup>2</sup>.

## 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el capítulo I del presente título.

## 5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización de estos usos deberá hacerse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como de utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

Deberá justificarse la necesidad de emplazamiento en el medio rural ya sea por razones técnicas o legales, o por el hecho de que la utilidad pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

## 6. OTRAS CONDICIONES

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m<sup>2</sup> o la transformada los 15.000 m<sup>2</sup>, deberá aportarse la documentación exigida para «Gran Industria».

### Artículo 143. Vivienda familiar.

#### 1. DEFINICION

Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo, siempre que no esté al servicio de una explotación agropecuaria, obra pública, industria vinculada al medio rural, gran industria o equipamientos y servicios.

#### 2. PARCELA MINIMA

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso, queda establecida en función de las condiciones particulares de cada zona. Así, en los terrenos comprendidos en los «Complejos Serrano y Ribereño» se estará a lo que al respecto establece el PEMF de la provincia de Córdoba; en el suelo no urbanizable calificado como «de especial interés» la parcela mínima será de 10 hectáreas; y en el suelo «genérico» de 25.000 m<sup>2</sup>.

#### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

La ocupación máxima del terreno será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

## 4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

La autorización del uso de vivienda familiar se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas.

### Artículo 144. Vertederos y análogos

#### 1. DEFINICION

Se consideran vertederos y análogos aquellas instalaciones



destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basuras y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

## 2. USOS REGULADOS

Tienen esta consideración las siguientes actividades:

- a) Vertederos controlados de basura.
- b) Vertederos de escombros.
- c) Estercoleros, basureros y vertederos de chatarra.
- d) Cementerios de coches.
- e) Balsas de alpechín.

## 3. PARCELA MINIMA

No se establece parcela mínima.

## 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

La distancia mínima de la instalación a cualquier núcleos urbanos será de 2.000 m.

Deberán situarse en lugares pocos visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores desagradables a los núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural. Por lo que se exigirá un estudio detallado de dichos aspectos, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

En todo caso, deberá rodearse la parcela sin solución de continuidad, con pantallas protectoras de arbolado en doble fila.

## 5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo único de la Ley TRLSOU 1/1.997 en concordancia con lo previsto en los artículos 16.3.2<sup>a</sup> TRLS 92 y 44.2 y 45 RGU, previa valoración por el Ayuntamiento de su declaración como utilidad pública o interés social, en razón de circunstancias socio-económicas y urbanístico-territoriales.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

## 6. OTRAS CONDICIONES

En el caso de actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la ley 7/1994 de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberán someterse a las medidas de prevención establecidas en su art.8, siendo necesario, según los casos, Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

### CAPITULO III

#### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO SERRANO «SIERRA DE SANTA EUFEMIA»

##### Artículo 145. Definición.

Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos incluidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en el Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1).

Se trata de unos terrenos situados al norte y al este del término municipal que, debido a su importante vocación forestal, cumplen una función ambiental equilibradora de indudablemente importancia, destacando a su vez por sus considerables valores paisajísticos y faunísticos.

La delimitación de dichos terrenos, por lo que respecta al ámbito del término municipal de Santa Eufemia, aparece recogida en el plano de ordenación nº 9 denominado «Estructura General y Orgánica del Territorio».

##### Artículo 146. Usos autorizables y prohibidos.

Los que con carácter específico para estos terrenos se señalan en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba que se recoge en el Anexo nº 1 de las presentes Normas.

### CAPITULO IV

#### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO RIBEREÑO «RIO GUADALMEZ»

##### Artículo 147. Definición.

Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos incluidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en el Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Guadalmeiz (RA-1).

Se trata de unos terrenos situados al noroeste del término

municipal a lo largo de todo el cauce del río Guadalmeiz y el último tramo del río Cigüeñuelas. Comprende una franja de 250 y 100 m. respectivamente a ambos lados de dichos cauces fluviales, que se caracteriza por poseer unos valores naturales y paisajísticos de primer orden, entre los que destacan de manera muy especial algunos de los tramos que aún conservan el bosque en galería primitivo que antiguamente poblaba estas riberas.

La delimitación de dichos terrenos, por lo que respecta al ámbito del término municipal de Santa Eufemia, aparece recogida en el plano de ordenación nº 9 denominado «Estructura General y Orgánica del Territorio».

##### Artículo 148. Usos autorizables y prohibidos.

Los que con carácter específico para estos terrenos se señalan en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba que se recoge en el Anexo nº 1 de las presentes Normas.

### CAPITULO V

#### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES

##### Artículo 149. Definición.

Se incluyen en esta zona aquellos terrenos que por sus especiales características agrícolas y paisajísticas, merecen ser objeto de una especial protección.

Comprende los terrenos que en el plano nº. 9, denominado «Estructura General y Orgánica del Territorio», aparecen señalados como «suelo no urbanizable de especial interés», y que se corresponden con las grandes masas de dehesas y encinares que se extienden por todo el sur del término municipal, y con los terrenos por los que discurren los ríos y riveras no incluidos en los espacios directamente protegidos por el PEMF de Córdoba.

##### Artículo 150. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

##### Artículo 151. Usos Autorizables.

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Equipamientos y servicio en todas sus modalidades.
- Vivienda familiar.

##### Artículo 152. Usos Prohibidos.

Todos las demás.

### CAPITULO VI

#### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

##### Artículo 153. Definición.

Corresponden a esta zona todos aquellos terrenos no incluidos en alguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable ya definidas.

##### Artículo 154. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

##### Artículo 155. Usos Autorizables.

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.
- Equipamientos y servicios.
- Vivienda familiar.
- Vertederos y análogos.

### CAPITULO VII

#### NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE ELEMENTOS SINGULARES

##### Artículo 156. Definición.

Corresponden a esta zona todos aquellos terrenos del suelo no urbanizable que, independientemente de su categoría concreta, son colindantes con elementos singulares de especial valor histórico, cultural o social, y que por ello deben ser objeto de una especial protección.

Comprende una franja de 200 m. de radio alrededor de las edificaciones señaladas como elementos singulares en el plano nº. 9, denominado «Estructura General y Orgánica del Territorio».

##### Artículo 157. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

**Artículo 158. Usos Autorizables.**

- Equipamientos y servicios vinculados al uso del bien protegido.
- Infraestructuras que por razones técnicas justificadas deban ubicarse o discurrir por dichas zonas.

**Artículo 159. Usos prohibidos.**

Todos los demás.

**CAPITULO VIII**

**NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO  
URBANIZABLE DE PROTECCION DE LAS  
INFRAESTRUCTURAS**

**Artículo 160. Definición.**

Corresponden a esta zona aquellos terrenos del suelo no urbanizable que, independientemente de su categoría concreta, son colindantes con cualquier infraestructura existente o que puedan ser instalada en el futuro, tales como:

- Carreteras.
- Vías férreas.
- Canales.
- Líneas de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Líneas telefónicas.
- Red de saneamiento.

El ámbito de esta zona se corresponde con el de una banda de 15 m. de ancho, medida a ambos lados del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica aplicable que determine otra con carácter particular.

**Artículo 161. Usos permitidos, autorizables y prohibidos.**

Los que con carácter específico se señalen en la legislación sectorial aplicable a cada infraestructura, debiéndose, en todo caso, dar también cumplimiento a lo establecido al respecto por el art. 56 de las NNSSPP de la Provincia de Córdoba.

**TITULO X**

**CONCESIÓN DE LICENCIAS  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 162. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art.242 TRLS 92, en el art.1 RDU y en estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 163. Régimen general.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido al respecto en los artículos 242 a 244 de la vigente Ley del Suelo, en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en lo que resulte aplicable de la legislación de Régimen Local y del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 164. Procedimiento.**

1.El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones locales y en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de los documentos que, según el tipo de licencia, se establece en los artículos siguientes.

3.Una vez concedida la licencia, cualquier modificación que en las obras o actividades autorizadas se pretenda introducir, requerirá de nueva autorización por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 165. Clases de licencias urbanísticas.**

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- 1.De parcelación.
- 2.De agregación y segregación.
- 3.De movimiento de tierras.
- 4.De urbanización.
- 5.De edificación: obra mayor.
- 6.De edificación. obra menor.
- 7.De cambio de usos.
- 8.De demolición.
- 9.De apertura.
- 10.De ocupación.
- 11.Usos en suelo no urbanizable.
- 12.Otras actuaciones urbanísticas.

**SECCION 1: LICENCIAS DE PARCELACIÓN****Artículo 166. Parcelación urbanística.**

1.Se entiende por parcelación urbanística toda división de te-

rrenos en dos o más lotes, que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

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

3.No podrá realizarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico necesario según la clase de suelo.

**Artículo 167. Documentación necesaria.**

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación, que necesariamente deberá contener los siguientes documentos:

1.Memoria informativa de las características de los terrenos y justificativa de las razones de su realización.

2.Planos del estado actual a escala 1:1.000, donde se señalen la delimitación de las fincas originales en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos actuales de los terrenos.

3.Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.

4.Especificación de los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento de cada una de las parcelas resultantes, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

**SECCION 2: LICENCIA DE AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS. DESLINDE Y REAJUSTE DE SUS LIMITES****Artículo 168. Documentación necesaria.**

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1.Plano de situación de las parcelas originales, con sus dimensiones acotadas y con indicación de sus superficies.

2.Planos en el que se indiquen el resultado final de la operación a realizar.

**SECCION 3: LICENCIA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS****Artículo 169. Documentación necesaria.**

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

1.Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

2.Plano topográfico de la parcela a escala 1:500, en el que se indique su planimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y alzado de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.

3.Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como de las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, y a las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas.

4.Memoria técnica complementaria explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como de las medidas de protección del paisaje y presupuesto de las obras e instalaciones.

**SECCION 4: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION****Artículo 170. Documentación necesaria.**

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañará el correspondiente proyecto técnico por triplicado, que deberá dar cumplimiento a lo exigido en las Normas Generales de urbanización del presente documento.

**SECCION 5: LICENCIAS DE OBRAS****Artículo 171. Definición.**

1.La licencia de obra es el pronunciamiento del Ayuntamiento que otorga el derecho a edificar, autoriza a iniciar las obras de edificación solicitadas, y sirve para comprobar que la obra autorizada se sujeta a condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en las normas urbanísticas.

2.Podrá concederse licencia en parcelas edificables que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

3.Cuando la licencia de obra autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber a urbanizar.

**Artículo 172. Documentación necesaria.**

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, conservación, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

1.Proyecto técnico por triplicado que contenga los datos preci-

sos para que se pueda comprobar si las obras solicitadas se ajustan a la reglamentación vigente.

2. Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de movimiento de tierras, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para esa clase de actividades.

**Artículo 173. Peculiaridades de la licencia de obras menores.**

A los efectos previstos en estas Normas, tendrá la consideración de obra menor, aquellas que no afecten a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación.

Sin querer tener carácter limitativo, tendrán la consideración de obra menor las siguientes intervenciones:

Construcción, reparación o supresión de vados de acceso de vehículos.

Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

Construcción de quioscos para exposición y venta.

Colocación de rótulos, banderas o anuncios luminosos.

Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

Colocación de postes.

Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.

Instalación de marquesinas.

Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

Reparación de cubiertas y azoteas.

Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

Colocación de puertas y persianas en aberturas.

Colocación de rejas.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

Construcción de fosas sépticas y pozos.

Colocación de elementos de instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obra mayor.

En todos estos casos, deberá presentarse planos suficientemente descriptivos de la intervención y valoración de las obras objeto de la solicitud.

**SECCION 6: LICENCIA DE MODIFICACION DE USO**

**Artículo 174. Documentación necesaria.**

Siempre que el cambio de uso no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, la solicitud de licencia para la modificación del uso de un edificio o parte del mismo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la modificación.

2. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas, y la situación del edificio dentro de la parcela.

3. Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

4. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, aislamiento térmico y acústico y prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

Cuando la solicitud de licencia para modificar el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

**SECCION 7: LICENCIA DE DEMOLICION**

**Artículo 175. Documentación necesaria.**

La solicitud de licencia para demolición o derribo de construcciones se presentará acompañada de los siguientes documentos:

1. Proyecto visado por el correspondiente colegio oficial.

2. Fotografías interiores y exteriores del edificio a derribar.

**SECCION 8: LICENCIA DE ACTIVIDADES**

**Artículo 176. Concepto.**

1. Son actividades calificadas aquellas que, en prevención de los posibles efectos que pueden ocasionar al medio ambiente, se encuentran expresamente enumeradas en el anexo tercero de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Son actividades inocuas las que no se encuentran calificadas.

3. La calificación ambiental es el pronunciamiento del Ayuntamiento, sobre la adecuación de una actuación incluida en el anexo III de la Ley 7/1994 a la normativa ambiental en vigor.

**Artículo 177. Documentación necesaria.**

1. La solicitud de licencia de actividad calificada se presentará acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico suscrito por técnico competente.

b) Características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia.

c) Otros documentos que exija el Ayuntamiento con arreglo a su propia normativa.

2. Para las actividades no calificadas se precisará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Plano de emplazamiento a 1:2000 como mínimo.

c) Plano de situación del local a 1/200.

d) Plano de distribución del local, alzados y secciones a 1/50.

**SECCION 9: LICENCIA DE OCUPACION**

**Artículo 178. Licencia de ocupación.**

1. La licencia de ocupación es el instrumento administrativo que autoriza a usar lo construido y acredita la conformidad de lo edificado con lo exigido en la licencia de obra.

2. Con su solicitud, el titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras, acompañada en su caso del certificado de la dirección técnica.

3. La concesión de licencia de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado final de obras cuando hubiere sido necesaria la intervención de dirección técnicofacultativa.

b) Licencia o permiso de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que en su caso sean necesarias.

d) Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

4. La licencia de ocupación será requisito necesario para la contratación de energía eléctrica, agua y telefonía.

**SECCION 10: AUTORIZACIONES DE USO Y LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 179. Autorización de uso. Documentación necesaria.**

Para la solicitud de autorizaciones de uso en Suelo No Urbanizable deberá presentarse la siguiente documentación.

1. Memoria Informativa comprendiendo descripción, características de los terrenos y de la construcción, instalación o vivienda prevista.

2. Memoria Informativa donde se señale el marco urbanístico de aplicación, referenciando la clasificación, categoría de Suelo No Urbanizable, Normativa de Aplicación y Planeamiento Sectorial.

3. Memoria Justificativa de la utilidad pública y el interés social; de la necesidad de emplazamiento en medio rural, de la posibilidad de formación de núcleo de población o actividad; de la compatibilidad del uso y tipo de construcción al lugar.

4. Planos de situación en el término municipal, planos de situación y características de la parcela y de la edificación.

**Artículo 180. Licencia. Documentación necesaria.**

Para solicitar la licencia municipal se deberá presentar, al menos la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como compromiso de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales.

2. Estudio ambiental de los efectos que, en su caso, puedan derivarse de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar.

3. Proyecto técnico suficientemente definido, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativo a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.



## SECCION 11: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### Artículo 181. 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 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. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por la reglamentación técnica de la actividad de que se trate, a lo especificado en las presentes Normas, y a lo que se disponga en las Ordenanzas Municipales.

3. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientemente ilustrativos de las construcciones o instalaciones, y presupuesto.

### ABREVIATURAS UTILIZADAS

Art. Artículo.

Arts. Artículos.

CPTU Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

LPHE Ley del Patrimonio Histórico Español.

LPHAL Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

NNSS Normas Subsidiarias.

NNSSPP Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

PEMF Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba.

RDR Real Decreto.

RDUR Reglamento de Disciplina Urbanística.

RPUR Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SAU Servicio de Arquitectura y Urbanismo.

TRLS 92 Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

### COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS)

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de sobras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instala-

ciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.

No afectar a una superficie superior al 5 % del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

### ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO (FR)

1. Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplan un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 37.3. f).

d) Las instalaciones de restauración.

e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.

f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos

primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 37.3 h).

g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. En cualquier caso será preceptible la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)**

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

2. En todos estos espacios se prohíbe:

a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3. h).

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 22. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERÉS AMBIENTAL (RA)**

1. Se han identificado bajo esta calificación espacios básicamente similares a los Complejos Serranos con la particularidad de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería. Este matiz adicional ha sido considerado desagregadamente en estas Normas de Protección.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.

c) Las piscifactorías y similares.

d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

f) Construcciones edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos cualquier que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f).

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos-recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h).

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **ZONAS HÚMEDAS TRANSFORMADAS (HT)**

1) Se integran dentro de esta categoría aquellas zonas húmedas que presentan o han presentado un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión en sus caracteres físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perlagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.).

Suponen, no obstante, espacios de excepcional importancia para el sostenimiento de numerosas especies.

2) En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

c) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros y similares.

d) Las instalaciones para estabulación del ganado, granjas avícolas, etc.

e) Las actividades extractivas y mineras.

f) Construcciones y edificaciones industriales de cualquier clase.

g) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

h) Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la Agencia del Medio Ambiente.

i) Edificaciones públicas singulares.

j) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.

k) Actuaciones de carácter infraestructural. En las infraestructuras existentes se prohíbe su transformación o ampliación.

l) Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.

m) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

2) Se considera usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con previo informe de la Agencia de Medio Ambiente.

b) Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y realización de Estudio de Impacto Ambiental.