

# BADOLATOSA

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA



## NORMAS URBANISTICAS



## **INDICE**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

**1. ANALISIS URBANISTICO**

**2. LA SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO**

**3. FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA SUBSIDIARIA**

**4. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS**

### **MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
BADOLATOSA**  
AYUNTAMIENTO DE BADOLATOSA  
MIGUEL GONZALEZ HIDALGO/NATIVIDAD NAVARRO POLONIO  
arquitectos

**DOCUMENTO APROBACION INICIAL**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **INDICE**

### **0. INTRODUCCION**

### **1. ANALISIS URBANISTICO**

### **2. LA SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO**

### **3. FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA SUBSIDIARIA**

### **4. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS**

## **0. INTRODUCCION.**

El presente trabajo constituye el Documento para Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Badolatosa. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Badolatosa sustituirá a partir de la aprobación del Documento definitivo, a la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Badolatosa, aprobada por Acuerdo de la C.P.U. de 22 de julio de 1.977.

### **0.1. Documentación.**

---

El presente Documento para Aprobación Inicial se compone de los siguientes documentos:

- A. MEMORIA DE INFORMACION
- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- C. NORMAS URBANISTICAS
- D. PLANOS DE INFORMACION.
- E. PLANOS DE ORDENACION.
- F. INVENTARIO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

### **0.2. Redacción.**

---

La formulación de las Normas Subsidiarias ha correspondido al Ayuntamiento de Badolatosa y la Redacción a los Arquitectos Superiores D. Miguel Gonzalez Hidalgo y D<sup>a</sup>. Natividad Navarro Polonio.

# 1. ANALISIS URBANISTICO.

## 1.1. El Territorio de referencia de la ciudad.

Para entender el sitio de la ciudad, es preciso definir primero el territorio desde el que se establecen unas determinadas relaciones que hacen que los cambios urbanísticos en una parte del mismo tengan reflejo en la estructura de la ciudad.

### El soporte territorial del Area.

La propuesta de Comarcalización realizada en Noviembre de 1.983 por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía señala para la provincia de Sevilla su división en 18 comarcas o "ámbitos funcionales". Badolatosa se incluye en la denominada "Estepa" que abarca los núcleos:

Badolatosa, Estepa, Marinaleda, Herrera, Aguadulce, Gilena, Pedrera, Lora de Estepa, Casariche, La Roda de Andalucía.

Esta propuesta parte del estudio y consideración de un total de 12 divisiones o comarcalizaciones existentes (Comarcas Hospitalarias, Comarcas Agrícolas, Partido Judicial, Comarcas Educativas, etc.), de las cuales se sintetiza la elaborada para obtener los citados "ámbitos funcionales". De estas 12 divisiones, Badolatosa depende como cabecera 6 veces de Estepa, 4 de Osuna, 1 vez de Ecija y 1 vez de La Roda de Andalucía. Estos hechos ilustran el encuadre territorial de Badolatosa.

En el estudio se incluían los siguientes datos referentes a Características Socioeconómicas del ámbito funcional de Estepa:

Poblacion 1.981	38.079
Tasa Acumulativa 75-81	+ 0,3
Superficie Km2.	588
Densidad	64,7
R.P.C./81 (miles)	230,3
Tasa Desempleo (Dic-82)	9,78

Este estudio fue corregido y ampliado a través de la publicación "**Sistema de Ciudades de Andalucía**" publicado por la Dirección General del Territorio de la Junta de Andalucía en 1.986. En este se establecía una propuesta de sistema de ciudades para Andalucía organizado a través de un sistema que para el caso de Badolatosa se concretaba del siguiente modo:

- \* Capital Regional: Sevilla
- \* Centro Subregional: Sevilla
- \* Centros del Ambito Intermedio: Osuna (2.673,7 Kms2.)
- \* Centros del Ambito Básico: Estepa (587,5 Kms2.)
- \* Término Municipal : Badolatosa (48,6 Kms2.)

en resumen Badolatosa pertenece al **Ambito Intermedio de Osuna** el cual se subdivide en 3 Ambitos Básicos (Osuna, Ecija y Estepa), incluyéndose Badolatosa en el de Estepa, que abarca los términos municipales de Badolatosa, Estepa, Marinaleda, Herrera, Aguadulce, Gilena, Pedrera, Lora de Estepa, Casariche, La Roda de Andalucía.

El **Ambito Básico de Estepa**, en el cual se incluye Badolatosa, linda en lo que se refiere al término municipal, con los ámbitos de Puente Genil-Montilla y de Cabra-Lucena, ambos de la provincia de Córdoba.

La Comarcalización de Andalucía según el Censo Agrario de 1.982 establece:

### SEVILLA

- Comarca 1.- La Sierra Norte
- Comarca 2.- La Vega
- Comarca 3.- El Aljarafe
- Comarca 4.- Las Marismas
- Comarca 5.- La Campiña
- Comarca 6.- La Sierra Sur

Comarca 7.- De Estepa  
 Aguadulce  
 Badolatos  
 Casariche  
 Estepa  
 Herrera  
 Lora de Estepa  
 Marinaleda  
 Pedrera  
 La Roda de Andalucía.

Otra comarcalización útil la constituye la "COMARCALIZACION AGRARIA DE ESPAÑA" que divide la provincia de Sevilla en:

Badolatos se encontraría dentro de la comarca de Estepa

Con estos datos referentes a estudios publicados, a cuyo contenido nos remitimos, hemos querido sintetizar el encuadre territorial del pueblo de Badolatos, y su dependencia de otros pueblos o ciudades próximos.

### El Poblamiento del Area

La población de Badolatos se concentra mayormente en el núcleo urbano principal, con 2.464 habitantes de los 3.029 que tenía el municipio en 1991. No obstante, cuenta con otro núcleo de población, Corcoya, con 440 habitantes. La población diseminada se localiza en dos caseríos, siendo el de mayor importancia el de Huertas de la Manga, con más de 100 habitantes.

Tabla 1.1. Distribución de los habitantes por entidad de población. Badolatos. 1991.

ENTIDAD	CATEGORIA	POBLACION DERECHO	%	NUCLEO	DISMINADO
Badolatos	villa	2.464	81,3	2.464	-
Burraco	caserío	11	0,3	-	11
Corcoya	aldea	440	14,5	440	-
Huertas de la Manga	caserío	114	3,8	-	114
TOTAL MUNICIPIO		3.029	100,0	2.904	125

Fuente: INE. Nomenclátor 1991. Elaboración propia.

Así pues, más del 95% de la población se concentra en los núcleos de Badolatos y Corcoya, localizándose el escaso porcentaje restante en diseminados situados al este del núcleo de Badolatos, colindante con el río Genil, en la zona de Huertas de la Manga, y al norte del municipio, también próximo al río, donde aparece un cortijo, Burraco, con escasa entidad poblacional (11 habitantes).

La evolución ha sido similar en todas estas entidades, con una pérdida poblacional desde los años 60 hasta 1981, cuando se experimenta un ligero incremento hasta 1986, momento a partir del cual se sufre un cierto decrecimiento, más patente en el núcleo principal, e inexistente en Huertas de la Manga que mantiene una tendencia positiva, motivada por su consolidación como espacio de primera residencia, ya que la permanencia de los hijos en la explotación motiva que a las viviendas ligadas a la explotación agrícola, se empiecen a sumar hasta dos y tres viviendas por parcela.

Tabla 1.2. Evolución de la distribución de los habitantes por entidad de población. Población de derecho. Badolatos. 1960 a 1991.

ENTIDAD	1960	1970	1981	1986	1991
Badolatos	2.608	2.480	2.383	2.546	2.464
Burraco	24	29	8	8	11
Corcoya	828	499	414	448	440
Huertas de la Manga	223	110	102	107	114
MUNICIPIO	3.683	3.118	2.907	3.109	3.029

Fuente: INE. INPRO. Nomenclátors varios años. Elaboración propia.

Se detecta un claro estancamiento de la población, casi inalterable en la última década. De ahí que no encontremos muy útil este dato a la hora de fijar las necesidades urbanas de suelo.

Se detecta un número no desdeñable de viviendas en mal estado, o inadecuadas para las nuevas necesidades, y en todo caso sin el nivel de instalaciones exigidas hoy día desde un punto de vista funcional y legal. Este hecho, unido a los bajos niveles de renta y los elevados precios de las viviendas en oferta, posibilita el hecho muy frecuente de la autoconstrucción.

En función de los datos obtenidos en la información urbanística, y la vista del estancamiento de la población, vamos a fijar como techo de la POBLACION DE DERECHO a efectos de la determinación de los estándares y déficits de equipamientos y dotaciones públicas la de 3.200 habitantes.

## **El viario territorial y las infraestructuras**

### **Viarias**

Dentro del municipio no hay grandes infraestructuras viarias, las más relevantes son las cuatro carreteras asfaltadas de carácter comarcal y local. El resto son caminos rurales o pistas forestales de mayor o menor tamaño utilizados para la entrada y salida de maquinaria agrícola.

Las carreteras existentes son :

- SE-752. Comunica Badolatosa con Casariche y Jauja (Córdoba).
- SE-756. Comunica Badolatosa con Puente Genil (Córdoba).
- SE-765. Comunica Corcoya con Casariche.
- SE-766. Comunica Badolatosa con La Roda de Andalucía.
- SE-767. Comunica Badolatosa con Alameda en la provincia de Málaga.

En general existe una densa red de caminos rurales, la mayoría de los cuales no cuentan con un firme apropiado, es decir no están acondicionados para el acceso rodado, a excepción del camino asfaltado del cortijo del Burraco y el que va a Huertas de la Manga, y de algunos otros caminos de macadán de acceso a los principales cortijos, así como como el de La Isla o el de Corcoya a la SE-766, el resto se han trazado sobre los mismos materiales que presenta el terreno, con grandes deficiencias en cuanto a trazado, tamaño y estado del firme.

### **Vías pecuarias**

Según el proyecto de clasificación de las vías pecuarias de Badolatosa, del año 1963, el término está cruzado por tres vías: el Cordel de Algar, el Cordel de Puente Genil a Alameda y la Vereda de la Ermita de los Llanos.

En total supone una red de unos 16 km que discurre exclusivamente por la mitad sur del municipio. Se puede decir, por el reducido número de vías y por la categoría o clasificación de éstas, que Badolatosa no es un término importante en los itinerarios trashumantes de la ganadería, ni existe una red propiamente local. Este hecho puede relacionarse con la tradicional vocación agrícola del municipio y con su situación geográfica respecto a las áreas comarcales y provinciales más idóneas al aprovechamiento de pastizales.

La red existente, según la legislación vigente, presenta las siguientes dimensiones:

- Cordel de Algar: 37,5 metros
- Cordel de Puente Genil a Alameda: 37,5 metros
- Vereda de la Ermita de los Llanos: 20 metros.

Gran parte de estas vías han perdido su función ganadera en la totalidad de su trazado o en parte de él. Es el caso de la vereda de la Ermita de los Llanos y de la mitad del trazado del cordel de Algar, hoy día convertidos en carreteras. Aparte se han producido reducciones de su anchura por la intrusión de cultivos, principalmente.

### **Hidráulicas**

La infraestructura hidráulica en Badolatosa está constituida por las siguientes redes y elementos:

#### Abastecimiento

El actual sistema está compuesto por una conducción general de agua, proveniente del pozo y los depósitos localizados en la Sierra del Puntal, en el término de Estepa, de donde se abastece el municipio, y varios



depósitos, una depuradora (actualmente sin uso) y una red de distribución local, aparte de las redes propiamente urbanas que abastecen al núcleo de Corcoya y a Huertas de la Manga.

Existen tres depósitos municipales: uno de 900 m<sup>3</sup> y otro de 500 m<sup>3</sup>, que abastecen directamente el núcleo de Badolatosa y Huertas de la Manga, y otro de 100 m<sup>3</sup> que abastece a Corcoya.

Con la misma red infraestructural, el municipio dispone de un sistema alternativo de abastecimiento que hasta recientemente ha sido el utilizado. Se trata de un punto de toma de agua en el embalse de Malpasillo, que, a pesar de la calidad de las aguas y las exigencias de depuración, permanece para casos de urgencias.

### Saneamiento

El núcleo de Badolatosa cuenta con instalación depuradora de aguas residuales urbanas, sin embargo por problemas financieros aún no se encuentra en funcionamiento, vertiendo directamente al río Genil.

El núcleo de Corcoya no cuenta ni tiene previsto la depuración de sus aguas residuales, vertiendo éstas al arroyo del Portón.

### Regadío

No existe realmente una infraestructura de regadío propiamente dicha, es decir con canalizaciones y desagües. Se trata de puntos de toma de agua en el río Genil y en el embalse de Malpasillo, desde donde se bombea a través de conducciones subterráneas a diferentes arquetas situadas en las zonas regables: 250 ha aproximadamente al oeste del núcleo de Badolatosa y los terrenos comprendidos entre el núcleo de Badolatosa y el río Genil.

Tradicionalmente ha existido regadío en la ribera del Genil, permaneciendo como testimonio de ello las norias que se utilizaban para sacar agua.

### Presas

Situadas en el límite municipal hay que hacer mención a las dos grandes presas existentes sobre el cauce del Genil: la presa o embalse de Malpasillo, aguas arriba y la presa o embalse de Cordobilla, aguas abajo.

Se trata de dos presas para la generación de energía eléctrica, propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad

Aparte existen dos pequeñas represas de propiedad particular en una de las áreas de repoblación forestal situada en la mitad sur del municipio.

### **Energéticas**

Destaca la existencia de líneas de alta tensión que discurren transversalmente por la mitad norte y sur del municipio.

A nivel municipal existe una red local de baja tensión que abastece de energía eléctrica al municipio.

## **1.2. El solar de la ciudad y la estructura Urbana.**

---

### **El lugar del núcleo urbano**

Badolatosa queda definido como pueblo por el río Genil. La cercanía del río al pueblo ha hecho que tradicionalmente se considere al Genil un elemento fundamental en la conformación del lugar, en la formalización del pueblo y en los recursos productivos y económicos.

Es, pues, claramente un pueblo con río, con lo que ello conlleva.

### **La estructura viaria y el espacio público**

Sin duda los dos espacios públicos más emblemáticos del pueblo, por su dimensión, escala y entidad son:

Plaza de Andalucía y Avd. de Cuba  
Parque Pablo Iglesias junto al río Genil y C/. Ejido  
Plaza Maestro Cabezas Fuentes de Corcoya.  
Parque Municipal en acceso por C- 765

### **Los tejidos urbanos y su estructuración.**

La Estructura y la Morfología urbana de Badolatosa deriva directamente de la evolución histórica del núcleo urbano a partir de su original emplazamiento, incidiendo en este resultado las últimas actuaciones de crecimiento urbano, especialmente la década de los setenta y ochenta. Por lo demás, este proceso es común a casi todos los pueblos del contexto territorial donde se ubica Badolatosa.

El paisaje urbano que dibujan las calles de Badolatosa está determinado por dos elementos: el primero es la apertura del pueblo al río Genil que hace que la parte baja del pueblo esté perfectamente llana y sus calles sean amplias. El segundo de sus elementos es la pendiente de la ladera que baja hacia el valle formando la parte antigua del pueblo, de manera que este segundo elemento hace que las casas se distribuyan en pequeñas calles y en pendiente, pero que gracias al río se abren hacia la inmensidad del campo.

Río llano y Ladera inclinada, como los dos elementos básicos que conforman la estructura urbana de la ciudad. Origen histórico básico que se ha ido poco a poco desvirtuando con la expansión y ocupación urbana de los últimos años y de la actualidad.

El núcleo urbano de Badolatosa se ha desarrollado a partir de un conjunto primitivo de pequeñas calles nacidas alrededor de la iglesia parroquial: Maquedano, Iglesia, Santa Misión, Primero de Mayo, Blas Infante etc. El río Genil por el norte y el arroyo de La Fontana por el este, han condicionado el crecimiento urbano en dirección suroeste, a pesar de las dificultades topográficas.

El conjunto más original, prescindiendo de los últimos crecimientos, presenta una estructura triangular apoyada en tres vías principales: C/. Primero de Mayo, Avd. de Cuba y C/. Nueva.

Por lo que respecta a Corcoya debe decirse que es un pequeño núcleo, pero en expansión, en la que se conservan todavía hoy dos de los elementos más característicos de la arquitectura rural de la zona: la cal y la teja. La blancura de la cal y el marrón de la teja definen y caracterizan el paisaje urbano de Corcoya.

### **El parcelario**

En cuanto a la parcelación y la organización de manzanas de la localidad, hay que señalar que en general la conformación irregular y la anchura de las manzanas más antiguas viene determinada por una parcela rectangular alargada, adosada por su fondo y laterales a otras de iguales características. Los frentes de fachada oscilan entre 4 y 9 metros por parcela y los fondos entre 15 y 30 metros, no dándose parcelas con doble fachada a calles paralelas consecutivas, salvo casos puntuales.

Específicamente y como excepción a lo anteriormente expuesto hay que reseñar algunas manzanas de grandes proporciones, entre las que destacamos la delimitada por las calles Nueva, 28 de Febrero, Primero de Mayo y Autonomía

Independientemente de lo anterior, en las zonas de reciente expansión (Los Bermejales, Los Retamales) se advierte una parcelación geométrica regular con frentes de fachada normalmente de 7 metros y profundidad 20-25 metros, configurando manzanas regulares.

## La edificación y tipología

Casi la totalidad del núcleo urbano edificado se ha desarrollado tradicionalmente con una tipología de vivienda unifamiliar de dos plantas entre medianeras, si bien se detecta con claridad la aparición en número considerable y muy repartido por casi todas las áreas urbanas edificaciones recientes de tres plantas.

Normalmente la vivienda se compone de un primer cuerpo a fachada con dos o tres crujías, siendo el más frecuente el de dos, que recogen en planta baja el acceso, sala de estar comedor, escalera y cocina posterior. A continuación se abre un patio intermedio en toda la anchura de la parcela en el que disponen en su fondo y lateralmente pequeñas dependencias auxiliares de la vivienda, lavaderos, trasteros, etc. de una sola planta de altura. En planta alta del primer cuerpo se disponen los dormitorios dando a la calle o al patio posterior.

En el núcleo urbano pueden encontrarse variadas tipologías, desde viviendas unifamiliares de una y dos plantas, hasta las tipologías que ha impuesto modernamente el mercado de viviendas. En general, la mayoría de las viviendas existentes son las tradicionales de la comarca. Casas de una planta, con una planta alta para almacenamiento y usos varios, especie de "doblado" o "soberao", este tipo puede repetirse en tres plantas, de tal modo que la primera suele ser de estancias y cocina, la segunda de dormitorios y la tercera de "doblado".

También se encuentra el tipo de casa con patio. Este puede ocupar una posición trasera, con algún uso "agrícola" y a especie de corral; o bien adopta una posición central directamente articulado con el zaguán de entrada a la casa disponiendo a su alrededor pasillos y galerías, y organizando espacialmente las estancias de viviendas.

La tipología más corriente suele ser la edificación entre medianeras con 2, 3 o 4 crujías paralelas a fachada. La estructura tradicional suele ser a base de muro de cargas y entramado de madera. La techumbre tradicional suele ser de teja árabe, aunque no es extraño encontrar cubiertas planas o azoteas.

Lógicamente, aparte de estos tipos tradicionales pueden encontrarse edificaciones como consecuencia de recientes actuaciones, esporádicamente repartidas, y más localizadas lógicamente en zonas de nueva expansión, que la mayoría de las veces rompen con la trama urbana y tipología edificatoria tradicional, con falta, pues, de una adecuada integración con el ambiente. Ejemplo de esta tendencia hay que citar la Barriada de San José y la de Santiago Brouard, tipologías de edificación de mayor altura en algunos casos y con mayores aprovechamientos de suelo y con manzanas más compactas y cerradas, claramente diferenciadas de las tipologías tradicionales.

Los materiales más usuales que encontramos en los edificios son en general los tradicionales: muros de carga, enfoscados y encalados, entramados de madera, tejas y azoteas en cubiertas, carpintería de madera, etc.

Se detecta la invasión en numerosos puntos de las distintas áreas urbanas, de materiales y acabados, con un carácter poco coherente con el contexto urbano tradicional.

Se ha podido observar un grado variable de ocupación de manzanas. Claramente la manzanas menos consolidadas (alrededor de 1/3 de su superficie) se deben a su vocación de usos industriales, agrícolas o de servicios, manzanas que adoptan generalmente una situación periférica. En líneas generales, y en base a mediciones sobre las manzanas más características de los distintos sectores, se obtienen un grado de ocupación medio sobre manzana neta, que oscila entre el 80 % correspondiente a las manzanas más densas, y del 65 % en manzanas de la trama más antigua. Esta ocupación puede bajar hasta valores del 60% y 50% en algunos casos. Si fuera necesario fijar un valor medio de ocupación podría establecerse en una primera aproximación un valor del 70 % sobre la superficie de parcela.

Respecto a la índice de edificabilidad se obtienen valores próximos al 1,6 m<sup>2</sup>.t./m.s. en las áreas más densas, y al 1,20 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. en las áreas perimetrales y de más reciente expansión. No debemos olvidar que este dato lo obtenemos sobre un número de plantas medio de dos, alterándose estos valores, lógicamente si el número de plantas es uno o tres.

Los frentes de fachada tienen un tratamiento bastante homogéneo en cuanto a su altura, reflejo de la tipología de vivienda unifamiliar, dominante en el núcleo edificado, a base de dos plantas con escaso número de huecos, predominio pues del macizo sobre el hueco, de proporciones verticales y de pequeñas dimensiones. El remate superior de las edificaciones suele ser a base de tejado inclinado a una o dos aguas, con aleros paralelos a la calle.

Hay que señalar, por último, la negativa incidencia que para el ambiente urbano y sus características estéticas han tenido y tienen las más recientes actuaciones de renovación urbana. La modificación de las tipologías tradicionales, la alteración de alturas dominantes en los frentes de fachada, la pérdida de planitud de las fachadas con vuelos cerrados, terrazas y retranqueos, y la utilización de materiales "importados" en la composición de fachadas y huecos, hacen que se produzcan rupturas irreparables de la trama urbana y de sus características ambientales.

### **La Componente de Uso.**

Dado el carácter del pueblo, y del contexto territorial y económico en que se encuentra, se da en el mismo una natural convivencia de todos los usos históricos, sin que se detecten segregaciones espaciales.

Hay que señalar con claridad que el uso mayoritario y repartido por todas las áreas es , evidente y lógicamente, el residencial. Junto a este uso, y mezclados de forma natural, como corresponde a los núcleos urbanos tradicionales, conviven los restantes usos.

### **Ambientes Urbanos de interés.**

Plaza de Andalucía

Parque Pablo Iglesias junto al río Genil

Arquitectura popular de las casas de las Huertas de la Manga. Conjunto de huertas, formadas por una vivienda y sus correspondiente huerto, que se encuentran situadas en los márgenes del río Genil, y que son una de las muestras más importantes de la arquitectura popular de Badolatosa.

### **Elementos urbanos y artísticos de interés.**

Iglesia de Nuestra Señora del Socorro:

Ermita de la Fuensanta

Iglesia de Corcoya (Parroquia de San Isidro)

Noria

Fuente de la Molina

Arco desde Plaza Andalucía al río Genil.

## 2. LA SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO.

### 2.1. Introducción.

El planeamiento urbanístico constituye un instrumento imprescindible en toda política municipal. Badolatososa cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas aprobada con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba el 22 de julio de 1.977, que se encuentra superada, no solo por lo limitado de las previsiones legales de esta figura de planeamiento, sino por el tiempo transcurrido y que se ha superado ampliamente sus previsiones. Este estado de cosas hace necesario la revisión general del planeamiento vigente, a través de la figura de planeamiento de Normas Subsidiarias Municipales, como mas apropiada desde un punto de vista legal y técnico para dar respuesta a la problemática urbanística detectada por la Corporación Municipal (falta de reservas de suelo público, falta de suelo clasificado y necesidad de oferta de suelo clasificado y urbanizado para uso residencial e industrial, etc.).

### 2.2. La problemática urbana.-

La problemática urbanística del municipio de Badolatososa se debe fundamentalmente a la ausencia de una figura de planeamiento adecuada a la entidad del municipio que dé satisfacción a sus necesidades reales. Se necesita un instrumento de planeamiento adecuado a la complejidad de los problemas urbanísticos de Badolatososa, así como a la capacidad de gestión y programación del propio municipio.

El planeamiento existente, totalmente superado por la realidad física, se apoya en una cartografía errónea y de muy baja calidad, y se puede apreciar que se han ejecutado fuera del perímetro calificado, tanto en suelo público como privado, distintas actuaciones.

De un primer análisis de la problemática urbanística, se detectan los siguientes puntos:

\* **Inadecuada delimitación de suelo urbano.** Se ha superado tal delimitación en muchas zonas del pueblo, a veces con urbanizaciones (Los Retamales, Los Bermejales, etc) y otras veces con construcciones de escasa calidad, y un nivel de urbanización y dotaciones inapropiados.

\* **Necesidad de ordenación de vacíos urbanos existentes** en el pueblo y de áreas en principio destinadas a usos industriales, agrícolas o de almacén, pero que cuentan con una escasa utilización urbana

\* **Necesidad de una correcta previsión de suelos "aptos para urbanizar"** en base a una ponderada previsión de crecimiento y de "acabado" de la "forma" de la ciudad.

\* **Correcta normativa de protección del Suelo No Urbanizable**, estableciendo las categorías de suelo adecuadas en base a la problemática diferenciada.

\* **Control de las construcciones en suelo rural.**

\* **Normativa de suelo urbano** ajustada a las necesidades reales y que parta del reconocimiento de los valores y entidad del patrimonio edificado existente: conservación del parcelario y tipologías tradicionales; intensidad de edificación ponderada; normas de conservación de edificios; normas estéticas; etc. Especial tratamiento y solución debe darse al problema de las alturas de la edificación.

\* **Ordenación y mejora de las zonas marginales y periféricas.** Mejora de su urbanización y dotación de equipamientos y áreas libres.

\* **Corrección de déficits de equipamientos:** en la medida de lo posible y de acuerdo con las disponibilidades reales de tipo económico, y de los medios de gestión urbanística que puedan emplearse. Especial interés para el déficit de espacios libres.

\* **Disciplina urbanística:** potenciación en los términos fijados por la Ley del Suelo.

\* **Vacíos urbanos:** fijación de operaciones de reforma interior a desarrollar por Estudio de Detalle.

### **2.3.- Diagnósis Urbanística.-**

---

#### POBLACION Y VIVIENDA

Se detecta un claro estancamiento de la población, casi inalterable en la última década. De ahí que no encontremos muy útil este dato a la hora de fijar las necesidades urbanas de suelo.

Se detecta un número no desdeñable de viviendas en mal estado, o inadecuadas para las nuevas necesidades, y en todo caso sin el nivel de instalaciones exigidas hoy día desde un punto de vista funcional y legal. Este hecho, unido a los bajos niveles de renta y los elevados precios de las viviendas en oferta, posibilita el hecho muy frecuente de la autoconstrucción.

#### ACTIVIDAD ECONOMICA

No se prevé modificación notable de la actividad económica del núcleo urbano, y evidentemente no existen previsiones razonables de implantación de nuevas industrias o ampliación de las existentes, salvo casos puntuales, que están tratados en las presentes Normas.

#### NECESIDADES DE SUELO

Razones de tipo demográfico, o derivadas de la actividad económica, así por el hecho de suelo vacante clasificado actualmente como urbano, no fundamentan la necesidad de nuevo suelo calificado.

Ahora bien, razones de estructuración urbana, de mejora de los bordes urbanos, de legalizar situaciones de hechos, de posibilitar un mercado de suelo no especulativo y por contra poner en marcha los mecanismos legales de desarrollo urbano, de apertura de un mercado de suelo clasificado con posibilidades de desarrollo urbano controlado (legal y físicamente), de poner en marcha una política real de reequipamiento de la ciudad, de posibilitar una política de vivienda pública de carácter social, etc. fundamentan con claridad la imperiosa necesidad de clasificar nuevo suelo, tanto Urbano como Urbanizable.

### **3. FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA SUBSIDIARIA.**

La presente Norma Subsidiaria se redacta para constituir el ordenamiento urbanístico del término municipal de Badolatosa, sustituyendo al Planeamiento anterior vigente.

Las bases, criterios y objetivos generales de la ordenación propuesta son:

#### **Conservación del paisaje urbano tradicional:**

- \* Protección del núcleo urbano histórico, respetando el caserío tradicional mediante el mantenimiento de las Alineaciones y el Parcelario existentes.
- \* Fijación de un número de plantas de la edificación en razón de la entidad de las calles y la tipología tradicional.
- \* Ordenanzas de construcción que respeten las características tradicionales de las construcciones existentes, con el fin de lograr una adecuación de los nuevos edificios al ambiente urbano existente.
- \* Mejora de las perspectivas urbanas.
- \* Mejora y ordenación de los bordes perimetrales urbanos, dado que la percepción más significada del núcleo urbano de Badolatosa se realiza desde los relieves circundantes, visualizándose preferentemente los bordes urbanos. Los bordes se tratarán como "fachadas" y no como traseras urbanas.

**Corrección de los déficits de equipamiento**, básicamente de espacios libres de uso público.

**Mejora y consolidación de las zonas perimetrales y vacíos urbanos**, y áreas de ensanche del pueblo garantizando:

- Urbanización efectiva
- Dotación de equipamientos

**Obtención para la comunidad de las dotaciones para equipamientos y espacios libres**, así como del 10% del aprovechamiento lucrativo, derivada de la necesaria participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos consagrada por la Ley del Suelo.

**Localización y preparación de suelo para uso industrial.**

**Localización y preparación de suelo para construcción de viviendas sociales y de autoconstrucción.**

**Adecuado tratamiento a los vacíos urbanos** en función de su origen (interiores de manzana, solares de uso industrial-agrícola de escasa actividad urbana)

**Localización y previsión de suelo apto para urbanizar** en las áreas urbanas más adecuadas, previa consideración y evaluación real de sus posibilidades de gestión (régimen y distribución de propiedades, iniciativas particulares, posibilidades de inversión, etc.)

#### **Protección del Suelo No Urbanizable:**

- \* Señalamiento de zonas de protección.
- \* Determinación del concepto de "Núcleo de Población"
- \* Aseguramiento del carácter aislado y de adaptación al paisaje de las construcciones en suelo No Urbanizable, controlando los usos y construcciones permitidas.

#### **Conservación del Paisaje Rural Tradicional.**

Protección paisajística de las áreas y elementos de interés en el término municipal:

- \* Zonas relevantes topográficamente
- \* Los Hitos panorámicos

## 4. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.

### 4.1. Justificación de la Clasificación del Suelo

La delimitación de los terrenos comprendidos en suelo urbano se ha realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 10 de la L.S.

La delimitación del Suelo Urbano que se propone se apoya en puntos bien definidos por la edificación, los límites de propiedades, vías de comunicación existentes, o bien en hitos naturales de fácil identificación. Se trata de, salvo excepciones, no dividir propiedades actuales.

El perímetro urbano recoge áreas consolidadas por la edificación de acuerdo con la normativa vigente; en tal sentido se incluyen algunas áreas no totalmente consolidadas por la edificación ni suficientemente urbanizadas, que tienen un cierto carácter de vacío urbano o zonas degradadas. En ellas se prevé el correspondiente mecanismo de actuación, básicamente a través de la delimitación de las oportunas Unidades de Ejecución (UE) para asegurar así un correcto desarrollo de las mismas.

La delimitación de los terrenos comprendidos en suelo urbanizable, se ha realizado evaluando las zonas más aptas en función de su articulación con el tejido urbano existente, las condiciones de saneamiento del solar, y recogiendo el crecimiento tendencial de la ciudad. Todo ello dimensionado según el desarrollo estimado.

Su localización estará fundamentada en razones de estructuración de la ciudad, para formar un conjunto ordenado, con el fin de completar o acabar la "forma" de la ciudad.

Es importante evaluar las posibilidades, a lo largo de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias, de gestión ágil, eficaz y real de estos suelos clasificados, en razón de su entidad, forma, propiedad, iniciativas, financiación, etc.

Se debe tratar de restringir esta clasificación suelo basándonos en el hecho de que el pueblo cuenta con una población estacionaria, así como desde el convencimiento técnico de que el Planeamiento no debe ser un mero instrumento calificador de suelo, sino que debe presuponer una voluntad real de ejecución, garantizándose rigurosamente la urbanización y sus equipamientos y dotaciones, previamente a cualquier acto edificatorio.

### 4.2. Justificación de la Calificación del Suelo.

Para la calificación del suelo, se ha dividido éste en zonas y sistemas según su destino público o privado en la ordenación.

#### 4.2.1. Zonas en suelo urbano.

A la vista del estudio del suelo urbano calificado se ha previsto la siguiente división en zonas del mismo:

RESIDENCIAL TRADICIONAL 2  
RESIDENCIAL TRADICIONAL 3  
RESIDENCIAL UNITARIA  
EDIFICACION RESIDENCIAL ENSANCHE  
EDIFICACION DISEMINADA  
EDIFICACION DE TIPOLOGÍA INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES / ZONAS VERDES  
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

E : Educativo

D : Deportivo

S : Servicios de Interés Público y Social

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

La Zonificación de suelo Urbano, en lo que se refiere al Uso Residencial se hace básicamente con la zona que denominamos RESIDENCIAL TRADICIONAL 2, con una altura fijada de dos plantas (baja +1), con posibilidad de una tercera planta a modo de desván o "soberado", pero limitando su altura en el plano de fachada (1,20 m.). Únicamente calles muy concretas y especiales, tales como Avd. de Cuba (por su importancia) y C/. Ejido (por la necesidad de regeneración y de crear una fachada urbana al Genil) se califican como RESIDENCIAL



TRADICIONAL 3 , con una altura fijada de tres plantas (baja + 2).

La zonificación de “Edificación Residencial Unitaria” se corresponde con crecimientos urbanos y edificatorios realizados con un marcado carácter de unidad urbana.

La zonificación de “Edificación Residencial Ensanche” se corresponde con los suelos de las urbanizaciones de “Los Bermejales” y “Los Retamales” , asimismo se establece como zonificación propia de las Unidades de Ejecución de uso Residencial en suelo urbano, salvo excepciones

Por último se zonifica como “Edificación Residencial Diseminado” los suelos con edificaciones aisladas de la zona de las Huertas de la Manga.

La zonificación de “Edificación Tipología Industrial” se aplica a las zonas urbanas de marcado carácter industrial y similar, así como a las Unidades de Ejecución de uso Industrial en suelo urbano.

A parte se zonifican las distintas parcelas calificadas como Espacios Libres, Equipamientos Comunitarios o Infraestructuras Técnicas, tanto existentes como previstos.

A destacar los suelos, normalmente destinados a Espacios Libres, que se obtienen como dotación local en los distintos ámbitos de las Unidades de Ejecución previstas.

Vamos a describir y definir estas zonas, su previsión urbanística y su ámbito concreto.

### **SUELO URBANO RESIDENCIAL TRADICIONAL - 2 y 3**

Zona que recoge la edificación, de carácter básicamente residencial pero con tolerancia y compatibilidad con otros usos, que actualmente cubre casi la totalidad del suelo urbano. Edificación de dos y tres plantas en general, alineada a vial , típica construcción entre medianeras de edificación en base a muros de carga que delimita distintas crujías.

Se subdivide en dos zonas, con la única diferencia de el número de plantas permitido, dos o tres. Será de dos plantas la mayoría del suelo calificado, salvo unos ejes viarios importantes que será de tres plantas.

Mediante la correspondiente normativa, se prevé el mantenimiento de los elementos básicos de su configuración:

- La alineación histórica.
- El parcelario.
- La tipología edificatoria.
- Las características básicas del paisaje urbano tradicional.

Los parámetros urbanísticos de esta zona son:

- Edificación: Entre medianeras alineada a vial
- Número de Plantas: 2 ó 3 según la zona.
- Ocupación de parcela: 80 % de la superficie
- Edificabilidad: 1,8 ó 2,4 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. según la zona.

### **SUELO URBANO EDIFICACION UNITARIA**

Zona para recoger el suelo urbano de carácter abierto de bloque aislado , actuación de carácter unitario de la Bda. Santiago Brouard y Olof Palme

La normativa fijará como parámetros urbanísticos los actualmente existentes en la edificación

### **SUELO URBANO EDIFICACION RESIDENCIAL ENSANCHE**

Se corresponde con los suelos de las urbanizaciones de “Los Bermejales” y “Los Retamales” , asimismo se establece como zonificación propia de las Unidades de Ejecución de uso Residencial en suelo urbano, salvo excepciones

### **SUELO URBANO EDIFICACION DISEMINADA**

Zona correspondiente a los suelos con edificaciones aisladas de la zona de las Huertas de la Manga.

## SUELO URBANO INDUSTRIAL

Tipología propia de los usos industriales o similares existentes en el núcleo urbano.

Los parámetros urbanísticos de esta zona son:

Edificación: Alineada a vial .  
Número de Plantas: 1 , y entreplanta.  
Ocupación de parcela: 100 % de la superficie  
Edificabilidad: 1,20 m2.t./m2.s.

### 4.2.2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

---

Para completar los inicios de urbanización y construcción en distintas zonas, y con el propósito de cerrar de forma ordenada la delimitación de suelo clasificado como Urbano, así como la obtención de espacios libres y dotaciones locales, se han previsto las siguientes Unidades de Ejecución Sistemáticas en Suelo Urbano (UE).

Se subdividen según el uso básico que se le asigne en dos tipos diferenciados:

RESIDENCIAL ( R )  
INDUSTRIAL ( I )

#### NUCLEO DE BADOLATOSA:

De uso Residencial se disponen 5 unidades de ejecución:

UE- B - R.1  
UE- B - R.2  
UE- B - R.3  
UE- B - R.4  
UE- B - R.5

La Unidad R.1 se refiere a la ordenación de terrenos sitos en Ctra. SE-752 y C/. 1º de Mayo y traseras de C/. San Plácido, y tiene como objetivo la colmatación de un vacío urbano, residuo de un usos industriales obsoletos. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 3.900 m2 con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,83 m2.t/m2.s. Las cesiones de suelo previstas son de 220 m2 de espacio libre, 304 m2 de equipamientos comunitarios y 1.356 m2 de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación, y subsidiariamente el de Cooperación. Se redactara y aprobará Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.2 se refiere a la ordenación de terrenos sitos entre el Camino de la Barca, el Cementerio y la C/. Malaga, como continuación de la urbanización ya consolidada de la citada C/. Málaga. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 29.500 m2 con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,78 m2.t/m2.s. Las cesiones de suelo previstas son de 9.249 m2 de espacio libre, 300 m2 de equipamientos comunitarios y 5.508 m2 de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactara y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.3 se refiere a la ordenación de terrenos sitos en C/. 28 de Febrero ocupando un vacío de manzana. Se preve que la conexión con la C/. 28 de Febrero se del tipo de pasaje cubierto para no romper la imagen urbana de la calle. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 5.100 m2 con un coeficiente de edificabilidad bruta de 1.01 m2.t/m2.s. Las cesiones de suelo previstas son de 598 m2 de espacio libre y 1.279 m2 de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación y subsidiariamente el de Cooperación. Se redactara y aprobará un Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.4 se refiere a la ordenación de terrenos sitos en el Camino de las Huertas de la Manga, como solución de borde del suelo urbano frente al Complejo Municipal de Equipamientos. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 31.300 m2 con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,87 m2.t/m2.s. Las cesiones de suelo previstas son de 1.999 m2 de espacio libre, 4.267 m2 de equipamientos comunitarios y 8.076 m2 de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactara y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.5 se refiere a la ordenación de terrenos sitios en traseras de C/. San Placido como solución de borde del suelo residencial urbano sito al N.O. del núcleo urbano. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Tradicional T-2. La superficie del ámbito es de 5.700 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,60 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 1.480 m<sup>2</sup> de espacio libre, 295 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 1.799 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación y subsidiariamente el de Cooperación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

De uso Industrial se disponen 3 unidades de ejecución:

UE- B - I.1  
UE- R - I.2

La Unidad I.1 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre el Camino Huertas de la Manga y arroyo de los Retamales, operación en borde de suelo urbano con vocación agro-industrial. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacente. La tipología y el uso admitido será el Industrial Intensivo con tolerancia residencial. La superficie del ámbito es de 10.800 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.58 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 1.344 m<sup>2</sup> de espacio libre, 665 de equipamiento comunitario y 2.493 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación . Se redactará un Proyecto de Urbanización.

La Unidad I.2 se refiere a la ordenación de terrenos sitios en el Camino de la Barca, en el borde Este del suelo urbano, con el objetivo de solución de borde de parcelaciones autárquicas industriales de carácter especulativo. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación. La tipología y el uso admitido será el Industrial Intensivo con tolerancia residencial. La superficie del ámbito es de 16.300 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.59 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 2.300 m<sup>2</sup> de espacio libre, 2.100 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 2.288 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación y subsidiariamente el de Expropiación. Se redactará un Proyecto de Urbanización.

#### **NUCLEO DE CORCOYA:**

De uso Residencial se disponen 6 unidades de ejecución:

UE- C - R.1  
UE- C - R.2  
UE- C - R.3  
UE- C - R.4  
UE- C - R.5  
UE- C - R.6

La Unidad R.1 se refiere a la ordenación de terrenos sitios en antigua ctra. Casariche a Alameda y arroyo San Fernando. Se trata de una solución de borde del suelo urbano residencial al N.O. del núcleo. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 17.100 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,76 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 3.034 m<sup>2</sup> de espacio libre, 1.982 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 3.961 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.2 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre C/. Lavadero y arroyo San Fernando. Se trata de una solución de borde del suelo urbano residencial al norte del núcleo. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Tradicional T-2Ensanche. La superficie del ámbito es de 20.900 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,40 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 6.882 m<sup>2</sup> de espacio libre, 4.408 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 4.343 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.3 se refiere a la ordenación de terrenos sitios al borde Este entre calles Transversal, Solares y Fuensanta. Residuo de anteriores parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Ensanche. La superficie del ámbito es de 53.400 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,83 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 2.840 m<sup>2</sup> de espacio libre, 15.190200 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 7.798 m<sup>2</sup>

de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación y subsidiariamente el de Cooperación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.4 se refiere a la ordenación de terrenos sitios en traseras de la calle Castillo y del Camino de los Prados. Se trata de una solución de borde del suelo urbano y de conexión de cordel y vereda preexistentes. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de conformar alternativa a la vereda y cordel preexistente que cruzaban el núcleo. La tipología y el uso admitido será el Residencial Tradicional T2. La superficie del ámbito es de 15.900 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,61 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 4.317 m<sup>2</sup> de espacio libre y 5.486 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Pública y se establece como sistema de actuación el de Cooperación y subsidiariamente el de Expropiación. Se redactará y aprobará un Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.5 se refiere a la creación de un Parque Mirador en el monte Candil, ordenación de accesos y de borde urbano. Solución de manzana del suelo urbano, en C/. Castillo, ctra. SE-765 de Casariche a Alameda. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y accesibilidad al Parque Mirador del Candil. La tipología y el uso admitido será el Residencial Tradicional T2. La superficie del ámbito es de 46.100 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,26 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 25.647 m<sup>2</sup> de espacio libre y 12.880 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Pública y se establece como sistema de actuación el de Expropiación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Unidad R.6 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre C/. Lavadero y arroyo San Fernando. Se trata de una solución de borde del suelo urbano residencial al norte del núcleo. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes. La tipología y el uso admitido será el Residencial Tradicional T-2. La superficie del ámbito es de 20.600 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,83 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 3.791 m<sup>2</sup> de espacio libre, 661 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 5.399 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Pública y se establece como sistema de actuación el de Expropiación. Se redactará y aprobará Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

De uso Industrial se disponen 2 unidades de ejecución:

UE- C - I.1  
UE- C - I.2

La Unidad I.1 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre antigua travesía ctra. SE-765 y arroyo San Fernando. Operación de borde del suelo urbano con vocación agro-industrial. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacente. La tipología y el uso admitido será el Agro-Industrial con tolerancia residencial. La superficie del ámbito es de 9.700 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.46 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 470 m<sup>2</sup> de espacio libre, 750 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 4.063 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará un Proyecto de Urbanización.

La Unidad I.2 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre antigua travesía ctra. SE-765 y arroyo San Fernando. Operación de borde del suelo urbano con vocación agro-industrial. Se establece que el viario local proyectado siga las pautas fijadas en la ordenación al objeto de resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacente. La tipología y el uso admitido será el Agro-Industrial con tolerancia residencial. La superficie del ámbito es de 12.700 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.49 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 3.693 m<sup>2</sup> de espacio libre y 2.781 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará un Proyecto de Urbanización.

Nos remitimos a la documentación gráfica para una evaluación más exacta del suelo incluido en Unidades de Ejecución (UE).

#### **4.2.3.- Zonas en suelo urbanizable. Delimitación de sectores de suelo apto para urbanizar.**

##### **NUCLEO DE BADOLATOSA:**

Las Normas prevén tres sectores de suelo apto para urbanizar, y todos ellos de uso Industrial:

AR-B-I.1 (Area de Reparto AR-SAU-I1 Badolatosa, Industrial 1)  
AR-B-I.2 (Area de Reparto AR-SAU-I2 Badolatosa, Industrial 2)  
AR-B-I.3 (Area de Reparto AR-SAU-I3 Badolatosa, Industrial 3)

El sector I.1 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre ctra. SE-752 de Casariche a Badolatosa y arroyo de Molina. Objetivo de sustituir vaquería con vocación industrial y residuos de parcelaciones para aperos. La tipología y el uso admitido será Industrial. La superficie del ámbito es de 2,90 has. con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,45 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 2.900 m<sup>2</sup> de espacio libre, 1.160 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 7.540 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

El sector I.2 se refiere a la ordenación de terrenos sitios entre ctra. SE-752 de Casariche a Badolatosa y Arroyo de Molina en el entorno de la Estación de Servicio de Carburantes preexistente. El viario estructurante establecido en la ordenación proyectada al N.O. tiene carácter vinculante al objeto de resolver la ronda urbana proyectada entre ctra. a Puente Genil y ctra. a Casariche. La tipología y el uso admitido será Industrial. La superficie del ámbito es de 5,06 has. con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,45 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 5.060 m<sup>2</sup> de espacio libre, 2.024 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 13.156 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

El sector I.3 se refiere a la ordenación de terrenos sitios al N.E. de Badolatosa con fachada a la ctra. a Jauja. El objetivo es la creación de un polígono industrial con base de apoyo en la ctra. SE-752. El viario proyectado, así como la localización de los equipos públicos, tienen carácter estructurante y por tanto vinculante al objeto de resolver las conexiones con los suelos urbanos adyacentes. La tipología y el uso admitido será Industrial. La superficie del ámbito es de 4,12 has. con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,45 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 4.120 m<sup>2</sup> de espacio libre, 1.648 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 10.712 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Privada y se establece como sistema de actuación el de Compensación. Se redactará un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

Por la entidad del núcleo urbano y la previsión de suelo urbano residencial, tanto directo como incluido en unidades de ejecución, no se ha visto necesario la previsión de suelo apto para urbanizar de carácter residencial.

Nos remitimos a la documentación gráfica para una evaluación más exacta del suelo incluido en Sectores de Suelo clasificado como Apto para Urbanizar.

#### **NUCLEO DE CORCOYA:**

Las Normas prevén un sector de suelo apto para urbanizar de uso Industrial:

AR-C-I.1 (Area de Reparto AR-SAU-I1 Corcoya, Industrial 1)

El sector I.1 se refiere a la ordenación de terrenos al S.O. de Corcoya con fachada a la ctra. de Casariche a Alameda, con el objetivo de creación de un polígono industrial con base de apoyo en la ctra. SE-765. Se trata de una iniciativa municipal con el objeto de ofertar suelo industrial intensivo. Se establece que la ubicación de las zonas verdes sean en el borde para limitar el desarrollo y el impacto visual. La tipología y el uso admitido será Industrial. La superficie del ámbito es de 8,84 has. con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,45 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. Las cesiones de suelo previstas son de 17.680 m<sup>2</sup> de espacio libre, 7.072 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios y 10.608 m<sup>2</sup> de viales y aparcamientos. La iniciativa es Pública y se establece como sistema de actuación el de Cooperación. Se redactará un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

Por la entidad del núcleo urbano y la previsión de suelo urbano residencial, tanto directo como incluido en unidades de ejecución, no se ha visto necesario la previsión de suelo apto para urbanizar de carácter residencial.

Nos remitimos a la documentación gráfica para una evaluación más exacta del suelo incluido en Sectores de Suelo clasificado como Apto para Urbanizar.

#### **4.2.4.- Zonas en suelo no urbanizable.**

---

Se prevé la siguiente zonificación de carácter básico:

SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE  
SUELO N.U. DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FISICO  
SUELO N.U. DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Esta zonificación se asigna a los distintos suelos en razón de la especificidad de los mismos y los valores a proteger (paisajísticos, arqueológicos, agrícolas, de protección de infraestructuras, etc.)

Nos remitimos a la documentación gráfica para una evaluación más exacta del suelo clasificado como No Urbanizable y su distinta calificación en Zonas.

Vamos a definir el ámbito y objetivo de la división en zonas que se efectúa en el Suelo No Urbanizable:

#### **ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE**

#### **ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO**

Se incluyen en esta zona aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defienda los valores a preservar.

#### **ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS**

Se incluyen en esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de:

- \* Carreteras.
- \* Caminos y vías pecuarias.
- \* Ferrocarriles.
- \* Redes de energía eléctrica de alta tensión.
- \* Redes de abastecimiento de agua.
- \* Instalaciones de saneamiento de la población.

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 m. a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

En esta zona se prohíbe cualquier uso constructivo.

### 4.3. Justificación del dimensionado y localización de las nuevas áreas de desarrollo de la ciudad.

#### Capacidad residencial de la ordenación.

a) Capacidad Residencial del Suelo Urbano Residencial Directo, calificado en dos zonas fundamentales Tradicional-2 y 3, además de la Edificación Unitaria, Ensanche y Diseminado, en función de su potencial de edificabilidad

BADOLATOSA:	3.230 vivs.
CORCOYA:	797 vivs.

b) Capacidad Residencial de las Unidades de Ejecución Previstas:

BADOLATOSA	
U.E.R.1 .....	20
U.E.R.2 .....	144
U.E.R.3 .....	32
U.E.R.4 .....	169
U.E.R.5 .....	21
Total .....	386 vivs.

CORCOYA	
U.E.R.1 .....	81
U.E.R.2 .....	52
U.E.R.3 .....	275
U.E.R.4 .....	60
U.E.R.5 .....	75
U.E.R.6 .....	107
Total .....	650 vivs.

<b>TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA ORDENACION PROYECTADA ... ..</b>	<b>5.063 viviendas.</b>
---	-------------------------

### Capacidad de Suelo Industrial de la Ordenación.

---

a) Existente ..... BADOLATOSA 19.434 m2.

b) Previsto en U.E.:

BADOLATOSA  
U.E.I.1 ..... 10.800 m2.  
U.E.I.2 ..... 16.300 m2.  
  
Total ..... 27.100 m2.

CORCOYA  
U.E.I.1 ..... 9.700 m2.  
U.E.I.2 ..... 12.700 m2.  
  
Total ..... 22.400 m2.

c) Previsto en Suelo Apto para Urbanizar:

BADOLATOSA  
AR-I-1 ..... 29.000 m2..  
AR-I-2 ..... 50.600 m2.  
AR-I-3 ..... 41.200 m2.  
Total ..... 120.800 m2.

CORCOYA  
UR-I-1 ..... 88.400 m2.

<b>TOTAL CAPACIDAD DE SUELO INDUSTRIAL .....278.134 M2.</b>
---



#### **4.4. Justificación de la proyección y localización de las Areas Libres y Equipamiento Comunitario.**

##### **Espacios Libres o Zonas Verdes :**

Suelo de Espacios Libres y zonas verdes en Suelo Urbano Directo

BADOLATOSA:	38.435 m2.
CORCOYA	1.972 m2.
Total.....	40.407 m2.

Suelo de Espacios Libres en Unidades de Ejecución previstas

BADOLATOSA:	17.190 m2.
CORCOYA	50.674 m2.
Total.....	67.864 m2.

Suelo de Espacios Libres previsto en sectores de Suelo Apto para Urbanizar (AR-SAU-R/I)

BADOLATOSA:	12.080 m2.
CORCOYA	17.680 m2.
Total.....	29.760 m2.

Suelo de Espacio Libre en Parque Periurbano en terraza sobre el Genil (AES-B-EL)

Total.....	35.300 m2.
------------	------------

**TOTAL ESPACIOS LIBRES DE LA ORDENACION PREVISTA.... 173.331 M2.**

##### **Equipamiento Comunitario :**

a) Suelo destinado a Equipamiento Comunitario en Suelo Urbano Directo

BADOLATOSA:	56.369 m2.
CORCOYA	17.910 m2.
Total.....	74.279 m2.

b) Suelo destinado a Equipamiento Comunitario en Unidades de Ejecución previstas (UE)

BADOLATOSA:	7.931 m2.
CORCOYA	22.991 m2.
Total.....	30.922 m2.

c) Suelo de Equipamiento Comunitario previsto en sectores de Suelo Apto para Urbanizar (AR-SAU-R/I)

BADOLATOSA:	4.832 m2.
CORCOYA	7.072m2.
Total .....	11.904 m2.

**TOTAL ESPACIOS LIBRES DE LA ORDENACION PREVISTA.... 117.105 M2.**

#### **4.5.- Prescripciones derivadas del Estudio de Impacto Ambiental.-**

---

Como consecuencia de lo indicado por la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental, las presentes Normas Subsidiarias se someten al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se ha hecho necesario la redacción de un ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Realizado este, el presente documento de APROBACION INICIAL de las Normas Subsidiarias ha incorporado, en sus distintos documentos y determinaciones, las prescripciones recogidas en el citado Estudio de Impacto Ambiental.

Badolatosa, Julio de 2001

LOS ARQUITECTOS REDACTORES,

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
BADOLATOSA**  
AYUNTAMIENTO DE BADOLATOSA

**MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

# MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

## INDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	2
<b>2. RECTIFICACIONES QUE SE INTRODUCEN EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL</b>	2
2.1. Modificaciones y rectificaciones de la ordenación urbanística	2
2.1.1. Modificaciones en ámbitos de las actuaciones urbanísticas	2
2.1.2. Modificaciones referentes al articulado de las Zonas de Ordenanzas	4
2.1.3. Modificaciones referentes a los planos	4
2.1.4. Rectificaciones de las previsiones y dimensionado del Plan General	4
2.2. Determinaciones que derivan del Informe del Servicio de Carreteras	9
2.3. Determinaciones que derivan del Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	9
2.4. Correcciones derivadas del Estudio de Inundabilidad	9
2.5. Determinaciones que derivan de la Declaración Previa de Impacto Ambiental	9
<b>3. ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, PARA LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BADOLATOSA</b>	10
3.1. Objeto de la adaptación del documento a la Ley 7/2002	10
3.2. Contenidos y criterios de adaptación a la Ley 7/2002. Disposiciones de aplicación	10
3.3. Justificación de la adaptación	11
3.3.1. Adaptación al Título II de la Ley 7/2002	11
3.3.2. Adaptación al Título IV de la Ley/2002	16
3.3.3. Modificación de planos	16

# **MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.**

---

## **1. INTRODUCCIÓN.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Badolatosa tienen Aprobación Inicial, de fecha de 20 de Agosto de 2001, recogida en el BOJA del 27 de Septiembre de ese mismo año, y cuenta con los distintos informes sectoriales, así como con la Declaración Previa de Impacto Ambiental, de fecha 6 de julio de 2.004 y el Estudio de Inundabilidad, finalizada la redacción de este último en Diciembre de 2.004.

El presente documento recoge el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Badolatosa, de fecha 29 de abril de 2.005, que introduce una serie de modificaciones, basadas en nuevos criterios municipales, una vez resueltas las alegaciones, integrando las determinaciones de los informes sectoriales del Servicio de Carreteras de la Delegación de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y del Estudio de Inundabilidad, así como ajustar el documento de aprobación inicial de las NNSS a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución. En consecuencia este documento tiene la nueva denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa.

La adaptación del documento de aprobación inicial de las NNSS a la Ley 7/2.002 ha sido realizada por Manuela Millán Jiménez, arquitecta de la Oficina Comarcal de Urbanismo, Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla.

## **2. RECTIFICACIONES QUE SE INTRODUCEN EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL.**

Como se ha señalado en el apartado anterior, en el presente documento se realizan una serie de rectificaciones y actualizaciones que proceden del mencionado acuerdo del Pleno Municipal de Badolatosa.

### **2.1. MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Las modificaciones y reajustes que se introducen en la ordenación urbanística del documento de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa obedece a la integración de las condiciones de la Declaración Previa de Impacto ambiental, Estudio de Inundabilidad y el Informe de Carreteras, unidos a algunas actualizaciones y nuevos criterios municipales.

#### **2.1.1. Modificaciones en ámbitos de las actuaciones urbanísticas.**

Estos cambios afectan sobretodo a un reajuste en al ámbito de las actuaciones urbanísticas, y a la clasificación y calificación de suelo de algunas de ellas:

##### **NUCLEO DE BADOLATOSA:**

En el núcleo urbano de Badolatosa se reajusta el ámbito y la ordenación de algunas de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado. Los terrenos comprendidos en la UEB-R4 pasan a tener ordenación pormenorizada. Los terrenos incluidos en los ámbitos UEB-I1 y UEB-I2 cambian de uso característico industrial a residencial, con nueva denominación UEB-R4 y UEB-R 6 respectivamente. En suelo urbanizable los tres sectores delimitados ARB-I1, ARB-I2 y ARB-I3, de uso industrial, se modifican a uso residencial con nueva denominación, ARB-R2, ARB-R3 y ARB-R1 respectivamente. Se delimita un nuevo sector de uso industrial ARB-I1, en la carretera de Casariche.

Suelo urbano no consolidado:

- De uso Residencial se delimitan 6 unidades de ejecución pertenecientes al Área de Reparto 1.

UE- B - R.1

UE- B - R.2

UE- B - R.3

UE- B - R.4

UE- B - R.5

UE- B - R.6

Suelo urbanizable:

- De uso Residencial se delimitan tres sectores:

AR-B-R.1, Area de Reparto 3

AR-B-R.2, Area de Reparto 4

AR-B-R.3, Area de Reparto 5

- De uso Industrial se delimita un sector:

AR-B-I.1, Area de Reparto 6

NUCLEO DE CORCOYA:

En el núcleo urbano de Corcoya se reajusta el ámbito y la ordenación de algunas de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, suprimiendo la UEC-R6.

Suelo urbano no consolidado:

Se delimitan 7 unidades de ejecución, pertenecientes al Área de Reparto 2.

- De uso Residencial:

UE- C - R.1

UE- C - R.2

UE- C - R.3

UE- C - R.4

UE- C - R.5

- De uso Industrial:

UE- C - I.1

UE- C - I.2

Suelo urbanizable:

- De uso industrial se delimita un sector:

AR-C-I.1, Área de Reparto 7

### **2.1.2. Modificaciones referentes al articulado de las Zonas de Ordenanzas.**

Se modifican los artículos 45 y 46:

- Reduciendo la parcela mínima a 5 metros de fachada y superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.
- Contemplar la posibilidad de construcción de desván siendo la planta baja de uso residencial.
- Ampliar los salientes y cuerpos volados, pudiendo sobresalir hasta 15 cms las rejas y 40 cms los balcones.

### **2.1.3. Modificaciones referentes a los planos.**

En cuanto a la presentación de los Planos de Ordenación del documento de aprobación inicial de las NNSS, el núcleo urbano de Badolatosa y el núcleo de la Huerta de la Manga se grafaban en planos diferentes, con la nomenclatura -B1 y -B2. En el presente Plan General, los planos de ordenación recogen la cartografía y ordenación urbanística de ambos núcleos en un solo plano –B.

En el plano 03B, el Hogar del pensionista pasa a tener la calificación de equipamiento comunitario al igual que los edificios existentes en el parque del Río.

### **2.1.4. Rectificación de las previsiones y dimensionado del Plan General.**

En este punto se recoge el nuevo dimensionado y previsiones del Plan General, modificando las descritas en el apartado 4 de la Memoria Justificativa, "Justificación de las determinaciones adoptadas".

**Justificación del dimensionado y localización de las nuevas áreas de desarrollo de la ciudad.  
Capacidad residencial de la ordenación.**

---

a) Capacidad Residencial del Suelo Urbano Residencial Directo, calificado en dos zonas fundamentales Tradicional-2 y 3, además de la Edificación Unitaria, Ensanche y Diseminado, en función de su potencial de edificabilidad

BADOLATOSA:	3.230 vivs.
CORCOYA:	797 vivs.

b) Capacidad Residencial de las Unidades de Ejecución Previstas:

**BADOLATOSA**

U.E.R.1 .....	22
U.E.R.2 .....	140
U.E.R.3 .....	32
U.E.R.4 .....	192
U.E.R.5 .....	21
U.E.R.6 .....	94

Total ..... 501 vivs.

**CORCOYA**

U.E.R.1 .....	63
U.E.R.2 .....	60
U.E.R.3 .....	352
U.E.R.4 .....	60
U.E.R.5 .....	102

Total ..... 637 vivs.

c) Capacidad Residencial en suelo urbanizable:

**BADOLATOSA**

ARB-R1.....	158
ARB-R2.....	125
ARB-R3.....	156

Total ..... 439 vivs.

**TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL**

**DE LA ORDENACION PROYECTADA ... ..... 5.604 viviendas.**



### Capacidad de Suelo Industrial de la Ordenación.

---

a) Existente ..... BADOLATOSA 19.434 m2.

b) Previsto en U.E.:

CORCOYA

U.E.I.1 ..... 9.743 m2.

U.E.I.2 ..... 12.706 m2.

Total ..... 22.449 m2.

c) Previsto en Urbanizable:

BADOLATOSA

ARB-I1 ..... 115.116 m2.

CORCOYA

ARC-I1 ..... 88.424 m2.

<b>TOTAL CAPACIDAD DE SUELO INDUSTRIAL .....</b>	<b>245.423 M2.</b>
--	--------------------

**Justificación de la proyección y localización de las Areas Libres y Equipamiento Comunitario.**

---

**Espacios Libres o Zonas Verdes :**

---

a) Suelo de Espacios Libres y zonas verdes en Suelo Urbano Directo

BADOLATOSA:	38.435 m2.	
CORCOYA	1.972 m2.	
Total.....		40.407 m2.

b) Suelo de Espacios Libres en Unidades de Ejecución previstas

BADOLATOSA:	20.672 m2.	
CORCOYA	41.557 m2.	
Total.....		62.229 m2.

c) Suelo de Espacios Libres previsto en sectores de suelo urbanizable

Sistema General:

BADOLATOSA:	18.896 m2.	
Total.....		18.896 m2.

Sistema Local :

BADOLATOSA:	22.926 m2.	
CORCOYA	15.754 m2.	
Total.....		38.680 m2.

d) Suelo de Espacio Libre en Parque Periurbano en terraza sobre el Genil (AES-B-EL)

Total.....		16.513 m2.
------------	--	------------

<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES DE LA ORDENACION PREVISTA.... 176.725 M2.</b>
--

**Equipamiento Comunitario :**

---

a) Suelo destinado a Equipamiento Comunitario en Suelo Urbano Directo

BADOLATOSA:	56.369 m2.	
CORCOYA	17.910 m2.	
Total.....		74.279 m2.

**b) Suelo destinado a Equipamiento Comunitario en Unidades de Ejecución previstas (UE)**

BADOLATOSA:	3.173 m2.	
CORCOYA		21.010 m2.
Total.....		24.183 m2.

**c) Suelo de Equipamiento Comunitario previsto en sectores de Suelo Urbanizable (AR-R/I)**

BADOLATOSA:	11.527 m2.	
CORCOYA	11.690m2.	
Total .....		23.217 m2.

<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES DE LA ORDENACION PREVISTA....</b>	<b>121.679 M2.</b>
--	--------------------

## **2.2. DETERMINACIONES QUE DERIVAN DEL INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS.**

Respecto a la carretera SE-753, acceso compartido y vía de servicio de las UEB-R2 y ARB-R1, situando la línea de edificación a 25 metros del borde exterior de la calzada.

Respecto a la carretera SE-752, acceso compartido y vía de servicio de las ARB-R2, ARB-R3 y ARB-I1, situando la línea de edificación a 25 metros del borde exterior de la calzada.

## **2.3. DETERMINACIONES QUE DERIVAN DEL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.**

El Plan General incorpora en la ordenación urbanística del suelo de todo el término municipal las medidas recogidas en el citado Informe, incorporando en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas las referencias a la legislación sectorial de aplicación.

## **2.4. CORRECCIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.**

El documento del Plan General recoge las correcciones que derivan del Estudio de Inundabilidad, en todo lo referente a obras de paso propuestas, respetando las áreas inundables y restricciones de usos en el suelo urbano y urbanizable ordenado, como es el cambio de calificación a zona verde de la parcela de propiedad municipal al final de la calle Juan Ramón Jiménez

El Estudio de Inundabilidad, en el apartado 11 y 12 del Documento nº1-Memoria, propone como solución frente a desbordamiento en los cauces del entorno urbano de Badolatosa y Corcoya, las siguientes medidas:

- En el entorno de Badolatosa:

Arroyo Molina, obras de paso de la carretera SE-758 y encauzamiento a cielo abierto, según diseño que se describe en el Estudio de Inundabilidad de este Plan General, a su paso por las actuaciones urbanísticas ARB-R2, ARB-R3 y ARB-I1.

Arroyo los Retamales, nueva obra de paso de la carretera SE-766 según se describe en el Estudio de Inundabilidad de este Plan General y calificación de zona verde de los terrenos del entorno.

- En el entorno de Corcoya:

Arroyo de San Fernando, obras de paso de la carretera SE-765 y encauzamiento a cielo abierto, según diseño que se describe en el Estudio de Inundabilidad, a su paso por las actuaciones urbanísticas UEC-I1 y UEC-I2.

## **2.5. DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Este documento recoge en el articulado de las Normas Urbanísticas y en los planos de Ordenación las determinaciones y condicionantes ambientales que derivan de la Declaración Previa de Impacto Ambiental. Algunas de estas medidas están contenidas en el propio diseño de la Ordenación del Plan General, entre ellas las referidas a la compatibilidad de usos, las de protección del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables, y el tratamiento de los bordes urbanos.

Los planos de ordenación del documento del Plan General incluyen las siguientes:

- Clasificación urbanística de suelo no urbanizable de Especial Protección de los terrenos del Paraje Natural Embalse de Malpasillo y del Paraje Natural Natural Embalse de la Cordobilla.
- Clasificación urbanística de suelo no urbanizable de Especial Protección de la red de vías pecuarias. El documento contiene la modificación de trazado de la vía pecuaria "Cordel de Algar", por la afección generada por la ordenación urbanística en el núcleo de Corcoya, el nuevo trazado se propone por un camino que conecta el Cordel de Puente Genil a Alameda con el cordel de Algar, a su salida de Corcoya.
- Delimitación de los 12 yacimientos arqueológicos inventariados.

Las Normas urbanísticas incluyen las restantes medidas ambientales, entre ellas:

- En los artículos 30 y 109 las referente al saneamiento de aguas residuales y los vertidos.
- El artículo 23 y 129, las medidas que garantizan el control de desechos y residuos, así como aquellas condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas..
- En el artículo 129, las medidas de protección ambiental y de prevención de contaminación acústica.
- Artículo 12, las medidas referentes a la compatibilidad de usos.
- En el Capítulo XI de las Normas Urbanísticas, se recogen aquellas medidas relativas al suelo no urbanizable.

### **3. ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BADOLATOSA A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, PARA LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BADOLATOSA.**

#### **3.1. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO A LA LEY 7/2002.**

Como la Aprobación Inicial de las NNSS tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cumpliendo con lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, para planes e instrumentos en curso de aprobación, el planeamiento general continuará tramitándose conforme a los procedimientos y competencias administrativas contenidas en la Ley 1/1997, de 18 de Junio de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, vigente en ese momento, debiendo ajustarse plenamente a la Ley 7/2002, en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución.

El Ayuntamiento de Badolatosa procede a la adaptación del documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico a las determinaciones de la Ley 7/2002, que en virtud de lo establecido en el apartado 3 de la citada disposición de la vigente Ley, se asimilará al instrumento de Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa.

#### **3.2. CONTENIDOS Y CRITERIOS DE ADAPTACIÓN A LA LEY 7/2002. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN.**

El apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, establece que las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística, deberá ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere la Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución, en concordancia con la disposición transitoria

primera para planes que sigan tramitándose de conformidad con la legislación anterior a la aprobación de la LOUA.

Aplicación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía que se realiza dentro del marco de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Respecto al Título II de la Ley, sobre "Régimen Urbanístico del Suelo", este Plan General adapta sus determinaciones a lo dispuesto en el mismo:

- La clasificación del suelo
- El régimen de las distintas clases de suelo: Contenido urbanístico de la propiedad del suelo, el régimen de las distintas clases de suelo, áreas de reparto y el aprovechamiento y las parcelaciones.

En lo que respecta al Título IV de la Ley, sobre "La ejecución de los instrumentos de planeamiento", este Plan General adapta sus determinaciones a lo dispuesto en el mismo:

- Disposiciones generales: La reparcelación.
- Actuaciones por unidades de ejecución.
- La conservación de obras y construcciones.

### **3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.**

La Modificación del articulado del documento aprobado inicialmente, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Badolatosa, y su adaptación a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, como Plan General de Ordenación Urbanística, se realiza sin modificar los objetivos, criterios y propuesta de ordenación establecida originalmente en el documento de NNSS.

Las modificaciones afectan únicamente a las determinaciones relacionadas con las disposiciones legales de aplicación, manteniendo en la medida de lo posible los parámetros establecidos en el documento aprobado inicialmente.

#### **3.3.1. Adaptación al título II de la Ley 7/2002.**

En la aplicación del Título II "El Régimen Urbanístico del Suelo" de la Ley 7/2002 se han recogido las disposiciones de inmediata aplicación de la Disposición Transitoria Primera, las que están directamente relacionadas con la Disposición Transitoria Cuarta, relativas a la Clasificación del Suelo y sobre el Régimen de la ejecución del planeamiento, y con respecto a las restantes disposiciones recogidas en el Título II de la Ley, se ha aplicado lo dispuesto en el articulado de la misma:

##### **Clasificación del suelo:**

- En suelo urbano se establece las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Se delimita como suelo urbano consolidado, aquel que cumple lo dispuesto en el artículo 45. 2. A) y cuenten con la ordenación urbanística detallada que legitima la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Equivale al suelo clasificado por las normas como urbano, a excepción del suelo urbano incluido en unidades de ejecución.

El resto del suelo clasificado como urbano, se considera suelo urbano no consolidado y en este suelo están delimitadas las unidades de ejecución. En el núcleo urbano de Badolatosa: U. -B-R1, U. -B-R2,

UE -B-R3, UE -B-R4, UE -B-R5 y UE -B-R6. En el núcleo urbano de Corcoya: UE -C-R1, UE -C-R2, UE -C-R3, UE -C-R4, UE -C-R5 y UE -C-I1 y UE -C-I2.

- En suelo urbanizable se establece una sola categoría, suelo urbanizable sectorizado, que equivale al suelo apto para urbanizar del documento de aprobación inicial. En el núcleo urbano de Badolatosa se delimitan los sectores AR-B-R1, AR-B-R2, AR-B-R3 y AR-B-I1. En el núcleo urbano de Corcoya se delimita el sector AR-C-I1.

- En el suelo no urbanizable delimitado en el documento de aprobación inicial se establecen tres categorías de suelo:

**Suelo no urbanizable de carácter natural o rural**, que incluye el suelo clasificado por el documento de aprobación inicial de las NNSS como suelo no urbanizable simple.

**Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluye el suelo clasificado por el documento de aprobación inicial de las NNSS como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

**Suelo no urbanizable de especial protección del medio físico por planificación territorial o urbanística**, que incluye el suelo clasificado por el documento de aprobación inicial de las NNSS como suelo no urbanizable de protección del medio físico, abarcando los espacios afectados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla:

Complejo Ribereño de Interés Ambiental “Colas del Cordobilla”  
Zona Húmeda transformada “Embalse de Cordobilla”  
Zona Húmeda Transformada “Embalse de Malpasillo”

#### **Régimen de las distintas clases de suelo:**

- Se adapta el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, derechos y deberes a los dispuesto en la L.O.U.A., y en lo que respecta a la cesión obligatoria y gratuita al municipio de las terrenos, ya urbanizado, en los que se localiza el 10% del aprovechamiento urbanístico.

- En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, los usos que permiten las NNSS mediante declaración de utilidad pública o interés social, se consideran como Actuaciones de Interés Público, por lo que se establece la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según el procedimiento determinado en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002.

- En las condiciones impuestas a las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable, en el documento de aprobación inicial de las NNSS, para evitar la formación de núcleo de población, se entiende en este Plan General como condiciones para la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley.

- La Ley 7/2002 permite en los terrenos de suelo no urbanizable que no tengan categoría alguna de especial protección, la ejecución de edificaciones que sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando sean esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, y en el suelo urbanizable de especial protección cuando, además, sean compatible con el régimen de protección y estén permitidas por el Plan General, exigiendo la aprobación en estos casos de Proyecto de Actuación.

- El uso de vivienda familiar que el documento de aprobación inicial de las NNSS permite en suelo no urbanizable y definen en el artículo 90, no es compatible con la regulación de la Ley 7/2002, por lo que se elimina su redacción del documento de este Plan General.

- Las unidades de ejecución delimitadas en el documento de aprobación inicial se equiparan a todos los efectos a las previstas en la Ley 7/2002, y tienen en este Plan General la clasificación urbanística de suelo urbano no consolidado.

- En suelo urbanizable, los aprovechamientos fijados en el documento de aprobación inicial, en términos de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), se entienden en este Plan General, a todos los efectos, como aprovechamiento medio.

- En suelo urbano no consolidado, La edificabilidad máxima (m<sup>2</sup> techo) establecida en el documento de aprobación inicial de las NNSS, se entiende como aprovechamiento objetivo, conforme al artículo 59.1 de la Ley 7/2002.

- El régimen de las parcelaciones urbanísticas se adaptan a lo dispuesto en el sección sexta de la L.O.U.A.

- En el suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable consolidado se delimitan áreas de reparto y se establecen los correspondientes aprovechamientos medios a los efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la L.O.U.A.

En **suelo urbano no consolidado** se definen dos áreas de reparto:

#### Área de reparto 1

Aprovechamiento medio=0,91438 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ámbito:Las unidades de ejecución de uso residencial delimitadas en el núcleo de Badolatosa, UE-B-R1, UE-B-R2, UE-B-R3, UE-B-R4, UE-B-R5 y UE-B-R6.

#### Área de reparto 2

Aprovechamiento medio=0,69685 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ámbito: Comprende las unidades de ejecución, de uso industrial y residencial, delimitadas en el núcleo de Corcoya, UE-C-R1, UE-C-R2, UE-C-R3, UE-C-R4, UE-C-R5, UE-C-I1 y UE-C-I2.

En **suelo urbanizable sectorizado** se delimita un área de reparto por cada sector, de acuerdo con el documento de aprobación inicial. Dada las características y tamaño de los núcleos de población del municipio se considera que las nuevas áreas de crecimiento urbano tienen aprovechamientos similares, por lo que se establece el mismo aprovechamiento medio en todas las áreas de reparto delimitadas.

Área de reparto 3. AR-B-R1. Aprovechamiento medio= 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Área de reparto 4. AR-B-R2. Aprovechamiento medio= 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Área de reparto 5. AR-B-R3. Aprovechamiento medio= 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Área de reparto 6. AR-B-I1. Aprovechamiento medio= 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Área de reparto 7. AR-C-I1. Aprovechamiento medio= 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Justificación del Aprovechamiento Medio en suelo urbano no consolidado:

Este Plan General delimita un área de reparto en el núcleo urbano de Badolatosa y otro en Corcoya, definiéndose unos coeficientes de homogeneización entre las unidades de ejecución incluidas en el ámbitos de cada área de reparto, que se establecen manteniendo criterios del documento aprobado inicialmente.



Coeficiente de uso y tipología:

Uso residencial	1
Uso industrial	0,7

Coeficiente de Zona, según su uso y localización: El coeficiente (1), se establece para las unidades de ejecución de uso residencial que están bien situadas respecto el centro del núcleo de población. El coeficiente (1,5) se establece para aquellas UE de uso residencial que están mas alejadas del centro urbano y el coeficiente (2) para aquellas otras actuaciones de uso industrial, que por propias características están periféricas respecto el núcleo urbano.

Badolatosa	
UE-B-R1 y UE-B-R3	1
UE-B-R2, UE-B-R4, UE-B-R5 y UE-B-R6	1,5
Corcoya	
UE-C-R1	1
UE-C-R2, UE-C-R3 ,UE-C-R4 y UE-C-R5	1,5
UE-C-I1 y UE-C-I2	2

Coeficiente de ponderación: En el suelo residencia se corrige la posición de zona según las particularidades topográfica, entorno y dificultades técnicas de cada una de las unidades de ejecución, según el planeamiento.

Badolatosa	
UE-B-R1 y UE-B-R3	1
UE-B-R5	0,90
UE-B-R2	0,80
UE-B-R4 y UE-B-R6	0,70
Corcoya	
UE-C-R1	1
UE-C-R2	0,90
UE-C-R5	0,80
UE-C-R3 y UE-C-R4	0,70

Coeficiente de homogeneización:

AR1	Coef. Uso y tipología	Coef. Zona	Coef. Ponderación	Coef. Homogeneización
Badolatosa				
UE-B-R1	1	1	1	1
UE-B-R2	1	1,5	0,8	1,2
UE-B-R3	1	1	1	1
UE-B-R4	1	1,5	0,7	1,05
UE-B-R5	1	1,5	0,9	1,35
UE-B-R6	1	1,5	0,7	1,05
AR2				
Corcoya				
UE-C-R1	1	1	1	1
UE-C-R2	1	1,5	0,9	1,35
UE-C-R3	1	1,5	0,7	1,05
UE-C-R4	1	1,5	0,7	1,05
UE-C-R5	1	1,5	0,8	1,2
UE-C-I1	0,7	2	1	1,4
UE-C-I2	0,7	2	1	1,4

**AREA DE REPARTO 1**

**APROVECHAMIENTO**

Ámbito	Superficie	Coef. Edif.	Aprov. Objet	Coef homogen	Homogeneiz	subjetivo	exceso/ defecto	subjet.	exceso/ defecto
	m2	m2t/m2s	m2t		m2ua	m2ua	m2ua	m2t	m2t
UEB-R1	3.883	0,91	3.527	1,00	3.527	3.195	332	3.195	332
UEB-R2	32.233	0,70	22.405	1,2	26.886	26.526	360	22.105	300
UEB-R3	5.079	1,02	5.157	1	5.157	4.180	977	4.180	977
UEB-R4	33.443	0,92	30.769	1,05	32.307	27.522	4.786	26.211	4.558
UEB-R5	5.671	0,60	3.402	1,35	4.593	4.667	-74	3.457	-55
UEB-R6	16.300	0,93	15.112	1,05	15.868	13.414	2.454	12.775	2.337
Total	96.609		80.372		88.338			71.924	8.448

**Aprovechamiento Medio AR1 = 0,91438**

**AREA DE REPARTO 2**

**APROVECHAMIENTO**

Ámbito	Superficie	Coef. Edif.	Aprov. Objet	Coef homogen	Homogeneiz	subjetivo	exceso/ defecto	subjet.	exceso/ defecto
	m2	m2t/m2s	m2t		m2ua	m2ua	m2ua	m2t	m2t
UEC-R1	15.392	0,66	10.141	1,00	10.141	9.653	488	9.653	488
UEC-R2	20.860	0,46	9.698	1,35	13.092	13.083	10	9.691	7
UEC-R3	62.938	0,90	56.448	1,05	59.270	39.473	19.798	37.593	18.855
UEC-R4	15.900	0,61	9.755	1,05	10.243	9.972	271	9.497	258
UEC-R5	45.241	0,36	16.437	1,20	19.724	28.374	-8.649	23.645	-7.208
UEC-I1	9.743	0,45	4.417	1,4	6.184	6.111	73	4.365	52
UEC-I2	12.706	0,49	6.226	1,4	8.716	7.969	748	5.692	534
Total	182.780		113.122		127.371			100.136	12.986

**Aprovechamiento Medio AR2 = 0,69685**

### **3.2. Adaptación al título IV de la Ley 7/2002.**

En relación a la actividad de ejecución de los instrumentos de planeamiento se ha aplicado lo dispuesto en el Título IV de la Ley 7/2002, en aquellas determinaciones en las que el documento de aprobación inicial de las NNSS contradice a los preceptos de esta Ley.

#### **La actuación por unidades de ejecución:**

- En las unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado, así como en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el sistema de actuación es el de compensación, se requerirá la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 7/2002.

- La Ley 7/2002 extiende la figura de la reparcelación a todos los sistemas de ejecución, incluyendo el sistema de compensación, cuyos objetivos y régimen se regulan en los artículos 100 al 104 de la misma.

#### **La conservación de obras y construcciones:**

- Los artículos del 118 al 120 del capítulo XI del documento de aprobación inicial de las NNSS, se adaptan a la LOUA en aquello que contradice a las determinaciones contenidas en el artículo 153 y 154 del capítulo V, del título IV, en cuanto al deber de conservación de las obras de urbanización y recepción de las mismas.

- El artículo 123 del documento de aprobación inicial de las NNSS, sobre el deber de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado, se adapta al artículo 155 de la LOUA y se añade el deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación según se define en el apartado 3 del mismo artículo.

### **3.3. Modificación de planos.**

La adaptación, del documento de aprobación inicial de las NNSS, al Título II y IV de la Ley 7/2002, introduce modificaciones en los planos de ordenación que se describen a continuación:

Planos O2-A1, O2-A2 y O2-A3, "Clasificación y gestión del suelo".

En estos planos se adapta la clasificación urbanística del suelo al Título II de la Ley 7/2002, recogiendo las nuevas categorías que se establecen en suelo no urbanizable:

- Las Vías Pecuarias y terrenos afectos a infraestructuras por legislación sectorial o específica se incluyen en el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- Las zonas que presenta valores a preservar para el mantenimiento de sus características naturales, ambientales, etc se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, Complejo Ribereño de Interés Ambiental "Colas de Cordobilla, Zona Húmeda Transformada "Embalse de Cordobilla" y Zona Húmeda Transformada "Embalse de Malpasillo".

- El resto del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Planos 02-B (núcleos de Badolatosa y Huerta de la Manga) y 02-C (núcleo de Corcoya), "Clasificación y gestión del suelo".

En estos planos se recogen la nueva clasificación urbanística del suelo, así como la delimitación de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable sectorizado:

Se establece la siguiente clasificación del suelo:

Suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Suelo urbanizable:

Suelo urbanizable sectorizado.

Suelo urbano:

Suelo urbano consolidado

Suelo urbano no consolidado.