

*RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Badolatosa (Sevilla) (Expte. SE-38/07), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Badolatosa (Sevilla)

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26 de junio de 2008, y con el número de registro 2931, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Badolatosa.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Badolatosa (Sevilla) (Anexo I)

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II)

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Badolatosa (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de Badolatosa del instrumento de planeamiento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio, sustituyendo al actualmente vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente con fecha 22.7.1977.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado el Proyecto manifestando la no inundabilidad de los terrenos afectados por la ordenación urbanística propuesta, siempre y cuando se cumplan las medidas correctoras recogidas en el Estudio de Inundabilidad elaborado al efecto.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informa favorablemente, a los efectos ambientales, el Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan medidas correctoras contenidas en el propio Plan, en el Estudio de Impacto Ambiental y en las condiciones especificadas en la propia Declaración.

c) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto estableciendo condicionantes en la ordenación urbanística en lo que afecta a las carreteras de su titularidad.

d) El Área de Equipamientos e Infraestructuras de la Diputación Provincial de Sevilla ha informado favorablemente el Plan General, informe en el que se especifica que los nuevos accesos a las carreteras provinciales que exijan los nuevos desarrollos urbanos deberán ser objeto de proyectos que adopten soluciones consensuadas. Asimismo, se informa que los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización deberán ser informados por la Diputación, previamente a su aprobación.

e) La Delegación Provincial de Cultura ha emitido informe técnico sobre la protección de los sitios arqueológicos en el término municipal en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa, donde se establece a obligatoriedad de recoger un régimen específico de Protección para el Patrimonio Arqueológico del término municipal a través de la inclusión en sus Normas Urbanísticas de una serie de medidas específicas.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Segundo. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Badolatosa para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la citada Ley.

Tercero. Hay que señalar en primer lugar que, aunque la aprobación inicial del presente Plan General se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sus determinaciones, en lo que afecta a la ordenación estructural, se ajustan a lo establecido por el artículo 10 de la citada Ley, por lo que, en este sentido, este planeamiento está adaptado al contenido de la mismas.

Por otra parte, el proyecto se adapta, en líneas generales, a lo establecido en la Ley 1/1997, por la que se adoptaban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana y a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, se efectúan las siguientes observaciones:

a) No está justificada la clasificación como suelo urbano consolidado de la totalidad del núcleo de «Huertas de la Manga», constituido por una agrupación de edificaciones aisladas en parcelas vinculadas al uso agrícola. En este sen-

tido, en la documentación gráfica aportada, se observa que el Plan General propone una operación de reforma interior en el núcleo (definición de una estructura viaria y de un sistema de espacios libres que supondría el derribo de edificaciones existentes) que, en base a la regulación del suelo urbano contenida en el artículo 45 de la Ley 7/2002, determinaría la clasificación de parte o, en su caso, de la totalidad de su superficie como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable.

b) El proyecto no da cumplimiento a la totalidad de lo establecido en el informe técnico de la Delegación Provincial de Cultura. Así, se limita a recoger en un Anexo el inventario de los yacimientos arqueológicos del término municipal y no se incluye en las normas urbanísticas una normativa de protección relativa a los mismos.

Abundando en lo manifestado en el párrafo anterior, los yacimientos arqueológicos deben recogerse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, según lo establecido en los artículos 46.1.b) y 46.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, e introduciendo en sus determinaciones las especificaciones contenidas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

En este sentido, debe quedar en suspenso la aprobación definitiva de las determinaciones que afectan al núcleo de "Huertas de la Manga", para que por el Ayuntamiento de Badolatosa se proceda a ajustar la clase y categoría de suelo que le corresponde, según lo establecido en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General para las que se suspende su aprobación definitiva, el Ayuntamiento redactará un documento complementario que, una vez aprobado por el Pleno municipal, deberá remitirse a esta Comisión para su aprobación definitiva.

De conformidad con la propuesta formulada en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común

#### HA RESUELTO

Aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Badolatosa (Sevilla), aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 18 de enero de 2008, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los fundamentos de derecho tercero y cuarto de esta resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BADOLATOSA

#### Capítulo I. Naturaleza, Ámbito, Vigencia y Contenido.

- Artículo 1. Naturaleza jurídica del Documento.
- Artículo 2. Ámbito territorial.
- Artículo 3. Vigencia y Revisión.
- Artículo 4. Contenido.

#### Capítulo II. Régimen Urbanístico del Suelo.

- Artículo 5. Clasificación del suelo.
- Artículo 6. Calificación del suelo.
- Artículo 7. Sistemas.
- Artículo 8. Zonas.

#### Capítulo III. Normas Generales de Usos.

- Artículo 9. Aplicación.
- Artículo 10. Clases de usos.
- Artículo 11. Tipos y categorías de los usos.
- Artículo 12. Condiciones de los usos.

#### Capítulo IV. Normas Generales de Edificación.

- Artículo 13. Unidad de intervención edificatoria.
- Artículo 14. Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 15. Altura de la edificación.
- Artículo 16. Edificabilidad.
- Artículo 17. Ocupación de Parcela.
- Artículo 18. Patios.
- Artículo 19. Medianeras.
- Artículo 20. Reserva de plazas de aparcamiento.
- Artículo 21. Edificaciones o instalaciones disconformes con este Plan General.

#### Capítulo V. Normas de Urbanización.

##### Sección 1.ª Disposiciones Generales.

- Artículo 22. Aplicación.
- Artículo 23. Ejecución de las obras de urbanización.

##### Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Viarios.

- Artículo 24. Condiciones del viario.

##### Sección 3.ª La Urbanización de los Espacios Libres.

- Artículo 25. Urbanización.
- Artículo 26. Servidumbres de infraestructuras.

##### Sección 4.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

- Artículo 27. El dimensionamiento de redes.
- Artículo 28. Red de abastecimiento.
- Artículo 29. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.
- Artículo 30. Red de alcantarillado.
- Artículo 31. Dimensiones de los elementos de la Red de Saneamiento.
- Artículo 32. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.
- Artículo 33. Disposiciones generales para otras conducciones.
- Artículo 34. Red de energía eléctrica.
- Artículo 35. Ordenación del subsuelo.

#### Capítulo VI. Regulación de los Sistemas.

- Artículo 36. Sistemas generales.
- Artículo 37. Sistema general de comunicaciones: regulación.
- Artículo 38. Sistema general de espacios libres: regulación.
- Artículo 39. Sistema general de equipamiento: Regulación.
- Artículo 40. Sistemas locales.

#### Capítulo VII. Regulación del Suelo Urbano y del Suelo urbanizable.

##### Sección 1.ª Definición y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

- Artículo 41. Definición.
- Artículo 42. Derechos de los propietarios de suelo urbano.
- Artículo 43. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

Sección 2.ª Definición y Régimen Urbanístico del Suelo urbanizable.  
 Artículo 44. Definición.  
 Artículo 45. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo urbanizable Sectorizado.

#### Capítulo VIII. Normas de las zonas de Usos Pormenorizados.

Artículo 46. Alcance.  
 Artículo 47. Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3.  
 Artículo 48. Ordenanza Edificación Residencial Ensanche.  
 Artículo 49. Ordenanza Edificación Residencial Diseminada.  
 Artículo 50. Ordenanza Industrial.  
 Artículo 51. Ordenanza Edificación Unitaria.  
 Artículo 52. Ordenanza Viviendas de Protección Oficial.

#### Capítulo IX. Normas de las zonas de Usos Globales.

Artículo 53. Alcance.  
 Artículo 54. Residencial en suelo Urbano Badolatosá.  
 Artículo 55. Residencial en suelo Urbano Corcoya.  
 Artículo 56. Residencial en suelo urbanizable Badolatosá.  
 Artículo 57. Residencial en suelo urbanizable Corcoya.

#### Capítulo X. Áreas de Reparto y Normas de Desarrollo de los Sectores.

Artículo 58. Alcance.  
 Artículo 59. Normas particulares del sector ARB-R.1.  
 Artículo 60. Normas particulares del sector ARB-R.2.  
 Artículo 61. Normas particulares del sector ARC-R.1.

#### Capítulo XI. Regulación del Suelo no urbanizable.

Sección 1.ª Normas generales de ordenación.  
 Artículo 62. Alcance.  
 Artículo 63. Normas relativas a la parcelación del suelo.  
 Artículo 64. Normas relativas a la edificación.  
 Artículo 65. Normas relativas a las infraestructuras.  
 Artículo 66. Normas relativas a la protección del suelo.  
 Artículo 67. Edificios o instalaciones en suelo no urbanizable disconformes con este Plan General.  
 Artículo 68. División en zonas.

#### Sección 2.ª Normas de regulación de usos.

Artículo 69. Alcance.  
 Artículo 70. Usos y Construcciones autorizadas.  
 Artículo 71. Actividades agropecuarias.  
 Artículo 72. Actividades vinculadas a las obras públicas.  
 Artículo 73. Actividades extractivas.  
 Artículo 74. Actividades industriales vinculadas al medio rural.  
 Artículo 75. Gran industria.  
 Artículo 76. Otras actividades industriales.  
 Artículo 77. Equipamientos y servicios.  
 Artículo 78. Condiciones para no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

#### Sección 3.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 79. Definición.  
 Artículo 80. Usos permitidos.  
 Artículo 81. Usos autorizables y usos prohibidos.

#### Sección 4.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Artículo 82. Definición.  
 Artículo 83. Usos prohibidos.

#### Sección 5.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de especial protección del Medio Físico por planificación territorial o urbanística.

Artículo 84. Definición.  
 Artículo 85. Usos permitidos.  
 Artículo 86. Usos autorizables y usos prohibidos.

#### Capítulo XII. Información urbanística e Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

##### Sección 1.ª Información Urbanística.

Artículo 87. Publicidad de los documentos.  
 Artículo 88. Información escrita.  
 Artículo 89. Certificados de servicios de infraestructura.

##### Sección 2.ª Licencias Urbanísticas.

Artículo 90. Actividades sujetas a licencia.  
 Artículo 91. Otorgamiento de licencias.  
 Artículo 92. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

##### Sección 3.ª Licencias de Parcelación.

Artículo 93. Parcelación urbanística.  
 Artículo 94. Proyectos de parcelación.  
 Artículo 95. Licencias de parcelación.

##### Sección 4.ª Licencias de Obras.

Artículo 96. Clases.  
 Artículo 97. Licencias de obras de urbanización.  
 Artículo 98. Licencias de obras de edificación en suelo urbano o urbanizable.  
 Artículo 99. Licencias en suelo no urbanizable.  
 Artículo 100. Transmisión y modificación de licencias de obras.

##### Sección 5.ª Licencias para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 101. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.  
 Artículo 102. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.  
 Artículo 103. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

##### Sección 6.ª Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

Artículo 104. Licencia de ocupación o funcionamiento.  
 Artículo 105. Licencia para usos provisionales.

##### Sección 7.ª Eficacia de las Licencias.

Artículo 106. Caducidad de las licencias.  
 Artículo 107. Pérdida de eficacia de las licencias.  
 Artículo 108. Efectos de la extinción de las licencias.

#### Capítulo XIII. Control e Inspección de obras y recepción de urbanizaciones.

Artículo 109. Inspección de las obras.  
 Artículo 110. Inspecciones preceptivas.  
 Artículo 111. Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la urbanización.

#### Capítulo XIV. Protección del Patrimonio Histórico y del Paisaje Urbano y Rural.

##### Sección 1.ª Protección del Patrimonio Edificado.

Artículo 112. Deber de conservación y rehabilitación.  
 Artículo 113. Protección de edificios y construcciones.  
 Artículo 114. Relación de edificios protegidos.

##### Sección 2.ª Protección del Carácter del Paisaje Urbano y Rural.

Artículo 115. Publicidad en Suelo urbano o urbanizable.  
 Artículo 116. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.  
 Artículo 117. Publicidad en suelo no urbanizable.

##### Sección 3.ª Protección del Medio Ambiente.

Artículo 118. Protección Ambiental.  
 Artículo 119. Tratamiento de los Bordes Urbanos.  
 Artículo 120. Protección Paisajística.

#### Anexo 1. Fichas de Planeamiento.

### CAPÍTULO I

#### NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO

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

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

**Artículo 2. Ámbito territorial.**

El ámbito territorial de aplicación de este Plan General es el término municipal de Badolatosa.

**Artículo 3. Vigencia y tevisión.**

El Plan General entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, hasta su revisión.

Procederá su revisión cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Hayan transcurrido 12 años desde su aprobación definitiva.

Se hayan desarrollado 2/3 partes del suelo urbanizable.

Cuando la suma de modificaciones parciales, suponga una alteración sustancial del modelo de ordenación propuesto.

**Artículo 4. Contenido.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene, de acuerdo con lo establecido en la LOUA, las determinaciones referidas a:

**1. La ordenación estructural, establecido por:**

- La clasificación del suelo y categorías así como la definición de los Sistemas Generales.
- La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable contenidas así como su aprovechamiento medio.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales.
- Las disposiciones sobre viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Los usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado.
- Los ámbitos de protección.
- La normativa referida al suelo no urbanizable de especial protección, así como, los ámbitos de las distintas categorías.

2. La ordenación pormenorizada, constituida por el resto de las determinaciones contenidas en los planos de ordenación y normas urbanísticas.

3. Las previsiones de programación y gestión constituidas por las disposiciones sobre programación contenidas en Memoria, Normas Urbanísticas y en Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

**CAPÍTULO II****RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Artículo 5. Clasificación del suelo.**

El territorio del término municipal de Badolatosa se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, a efectos del régimen jurídico del suelo y según lo establecido en el artículo 44 de la LOUA.

Este Plan General distingue en suelo urbano la categoría de suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable la categoría de urbanizable sectorizado. El ámbito de los mismos queda delimitado en los planos de ordenación.

**Artículo 6. Calificación del suelo.**

Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación.

El ámbito de las diferentes zonas y sistemas queda delimitado en los planos de ordenación.

**Artículo 7. Sistemas.**

Los sistemas son los elementos determinantes del desarrollo urbano y configuran la Estructura General y orgánica del territorio.

Los Sistemas Generales son elementos de ámbito general. Se complementan a nivel de cada área con organizaciones de menor ámbito denominados Sistemas Locales.

**Artículo 8. Zonas.**

En suelo urbano y urbanizable las zonas organizan las actividades y sus relaciones en el espacio urbano. Las zonas de usos pormenorizados son las áreas de aprovechamiento urbanístico lucrativo y definen diferentes normas para el uso y el destino de las edificaciones y terrenos. Las zonas de usos globales definen el uso predominante, así como la densidad y edificabilidad global.

En suelo no urbanizable las zonas definen diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos.

**CAPÍTULO III****NORMAS GENERALES DE USOS.****Artículo 9. Aplicación.**

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el suelo urbano y en el suelo urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo IX.

**Artículo 10. Clases de usos.**

1. Usos globales: Son los usos a que mayoritariamente deberá destinarse la edificación en el ámbito delimitado definidos en los planos de ordenación.

2. Usos pormenorizados: Son los usos que el Plan General asigna a cada una de las zonas en suelo urbano consolidado. Para su asignación concreta a cada parcela se dividen en:

a) Uso característico: Es el uso autorizable sin restricción alguna de carácter urbanístico.

b) Uso compatible: Son usos que se permiten según las condiciones particulares, por no alterar el uso global de la zona.

**Artículo 11. Tipos y categorías de los usos.**

1. Residencial: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas.

2. Industrial: Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluye en este uso los talleres, actividades artesanales y estaciones de servicio y reparación de automóvil.

Se establecen las siguientes categorías:

**Grado A:**

Potencia máxima: 10 kW.

Nivel sonoro de 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

Nivel sonoro máximo de 40 dB(A).

**Grado B:**

Densidad de potencia máxima: 0,1 kW/m<sup>2</sup>.

Nivel sonoro 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

Nivel sonoro máximo 60 dB(A).

**Grado C:**

Potencia máxima: No se limita.

Densidad de potencia máxima: No se limita.

Nivel sonoro 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

Nivel sonoro máximo 80 dB(A).

3. Terciario: Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrolla en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.

Se establecen los siguientes tipos:

Tipo A:

Incluye las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Tipo B:

Incluye las actividades ligadas al comercio al por menor, y los locales dedicados a ocio, esparcimiento y espectáculos.

Se establecen las mismas categorías y con los mismos parámetros que en el uso industrial.

Tipo C:

Garajes-Aparcamientos:

- Núm. de plazas máximo uno por cada 20 m<sup>2</sup> construidos.
- Dimensión mínima de la plaza: 2,20 x 4,50 m.

Se establece las siguientes categorías:

Categoría 1: hasta 3 vehículos.

Categoría 2: hasta 20 vehículos.

Categoría 3: más de 20 vehículos.

4. Equipamiento: Corresponde a todas las actividades relacionadas con el Equipamiento y las Dotaciones de carácter público.

Artículo 12. Condiciones de los usos.

1. Los diferentes usos admitidos, incluidos los residenciales, para poder desarrollarse, cumplirán además de las disposiciones legales que en cada caso correspondan, las siguientes condiciones de accesibilidad e higiénicas.

1. El acceso deberá ser directamente desde la calle en los casos de vivienda unifamiliar y para los usos no residenciales.

2. Las habitaciones vivideras de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente:

a) No se admitirán en sótanos o semisótanos.

b) Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 8% de su superficie en planta, a la calle o espacio público, o bien a patio en el que sea inscribible un círculo de diámetro 3 + (N-1), siendo N el número de viviendas o locales de usos diferenciados con luces a él.

2. En los suelos urbanos que no posean como calificación específica la industrial, quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los Anexos 1.º o 2.º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

- Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 24, 32 y 34 del Anexo 3.º de la citada Ley 7/94.

- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

3. En suelo con la calificación de Industrial, queda específicamente excluido usos ganaderos incluidos en el Anexo II de la Ley 7/94.

Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse que las operaciones de cargas y descargas de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o

en espacios habilitados el efecto para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

4. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

## CAPÍTULO IV

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 13. Unidad de Intervención edificatoria.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

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

Se entiende por parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y al número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de edificación.

La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela catastral existente, o a una que sea resultado de una segregación, agregación o parcelación urbanística con licencia municipal, y a ella habrá de venir referida cualquier solicitud de licencia.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma o dimensiones, si bien éstas deberán ser tales que permitan la implantación del tipo edificatorio que se pretenda construir.

Asimismo deberá contar con todos los servicios urbanísticos, o quedar asegurada la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, y deberá tener señaladas sus alineaciones y rasantes.

Artículo 14. Alineaciones y rasantes.

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

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

Tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales las determinadas por el Plan General en su plano núm. 03 «Calificación y usos del suelo», o por los planes que las desarrollen. Las alineaciones y las rasantes actuales, si el Plan General no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales.

Artículo 15. Altura de la edificación.

1. Generalidades.

La altura reguladora es la máxima establecida que pueden alcanzar las edificaciones en cada una de las calles.

A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Ambas constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar de forma conjunta.

El número máximo de plantas autorizado será el que figura en el plano núm. 03 «Calificación y usos del suelo», de acuerdo con la división en zonas del suelo clasificado y sus ordenanzas particulares respectivas.

La altura desde la rasante del terreno a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a cinco (5) metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una al-

tura mínima de 3 m y máxima de 4 m , medidas desde suelo a suelo.

#### 2. Sótanos y semisótano.

Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 m respecto de la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta. Estas plantas se destinarán preferentemente a uso de aparcamiento, garajes e instalaciones al servicio de la edificación. También podrán admitirse usos, no residenciales, de carácter complementario de cualquier otro uso implantado en plantas superiores y con accesos comunes.

#### 3. Construcciones por encima de la altura máxima.

Ático retranqueado: Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del 20% de la superficie total de la cubierta, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m y retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos tres (3) m.

Otras construcciones: Por encima de la planta de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, debiendo situarse todas las edificaciones auxiliares en esta planta.

#### Artículo 16. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de bajas o altas.

En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a edificaciones auxiliares y a las edificaciones que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie de los vuelos abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos y los porches cubiertos, computarán a efectos de estos cálculos un cincuenta por ciento.

La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computarán a estos efectos siempre que se destinen a garaje, trastero, servicios, almacén o instalaciones.

#### Artículo 17. Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de la totalidad de volumen de la edificación.

En las ordenanzas de edificación correspondiente a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima referidos a las parcelas.

El resto de la superficie resultante de aplicar la regla de ocupación máxima, se destinará a patios o zonas ajardinadas.

#### Artículo 18. Patios.

1. La superficie y las características de los patios serán las resultantes de la aplicación de las condiciones fijadas para la edificación.

2. Estarán separados de las líneas de fachadas al menos una crujía o 3 metros mínimo.

3. Solo podrán cubrirse con los elementos tradicionales como monteras de cristal no transitables o toldos.

4. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano.

5. Todos los patios deberán tener una forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro superior a 1/3 de la altura del paramento mas alto que lo encuadre, con un mínimo de 3 metros.

Cuando el patio sirva a un total de tres o más viviendas su superficie mínima será igual o superior a 20 metros cuadrados.

#### Artículo 19. Medianeras.

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

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

#### Artículo 20. Reserva de plazas de aparcamiento.

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

Para los usos restantes, deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

2. La dotación de aparcamiento se cumplirá en el interior de la parcela, en planta de sótano, planta baja o en el espacio libre de parcela o edificación, sin poder destinar en este último caso una superficie superior al 60% del citado espacio libre.

3. Quedan excluidos de las obligaciones estipuladas en el presente Artículo, los siguientes casos:

a) Edificios con fachada exclusiva a calles peatonales, o cuya anchura sea inferior a 3,50 m en toda la longitud de la fachada del edificio.

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

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

#### Artículo 21. Edificaciones o instalaciones disconformes con este Plan General.

1. Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con las mismas, quedan calificados como «Fuera de Ordenación».

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la Calificación o los Usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en el apartado b) del artículo 34 y en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la Ordenación, Calificación y Usos del suelo previstos por el Plan General, fueran disconformes con las Ordenanzas y Normas Urbanísticas, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de las determinaciones del Plan General, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa urbanística y técnica de aplicación.

d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

### CAPÍTULO V

#### NORMAS DE URBANIZACIÓN

##### Sección 1.ª Disposiciones generales

#### Artículo 22. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

#### Artículo 23. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico de Ayuntamiento de Badolatosa.

2. Las obras de urbanización de iniciativa privada se mantendrán y conservarán por el urbanizador hasta que se produzca la cesión definitiva al Ayuntamiento.

3. Toda urbanización pública o privada será conforme a lo establecido en las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

4. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan, se tomarán las siguientes medidas de prevención ambiental:

##### a) Para garantizar el control de desechos y residuos:

- Los residuos urbanos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

- Los escombros y demás desechos inertes serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

- Los proyectos de urbanización deberán definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación, especificando el destino del vertido de esas tierras. Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

- Los residuos peligrosos que puedan generarse deberán gestionarse con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del MOP, quedando prohibido el vertido y depósito en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como sobre el suelo en caso de aceites usados con efectos nocivos.

##### b) Otras medidas ambientales:

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

- El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para la zonas pobladas próximas. En caso de imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

- Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

#### Sección 2.<sup>a</sup> La Urbanización de los espacios viarios

##### Artículo 24. Condiciones del viario.

Las vías urbanas se pavimentarán de acuerdo con las condiciones y criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes.

2. Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las especificaciones mínimas siguientes:

Acerados 1,50 m., Calzada 6 m dos bandas de aparcamientos de 2 m. Ancho total: 13 m.

3. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%), salvo justificación de su necesidad.

4. Los materiales recomendados son en calzadas y aparcamientos: asfalto, hormigón o adoquinado. En acerados y zonas peatonales: Baldosa hidráulica o de terrazo, losa de piedra natural o adoquinado.

#### Sección 3.<sup>a</sup> La Urbanización de los espacios libres

##### Artículo 25. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

##### Artículo 26. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### Sección 4.<sup>a</sup> Las Infraestructuras Urbanas Básicas

##### Artículo 27. El Dimensionamiento de redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

##### Artículo 28. Red de abastecimiento.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, se garantizará el consumo de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico; Industrias 40-70 m<sup>3</sup>/Ha/d.; Protección contra incendios 2x1.000 l/min. y Riego 2-4 l/m<sup>2</sup>/d, o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

Artículo 29. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

##### Artículo 30. Red de alcantarillado.

- Garantizará la evacuación conjunta de las aguas residuales y pluviales de las áreas urbanizadas. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauces o indirectos sobre el terreno.

- Para la reducción y eliminación de los distintos efectos negativos generados por el vertido directo de las aguas residuales urbanas a la red hidrográfica, procederá la construcción de una estación depuradora con tratamiento secundario o proceso equivalente, todo ello de acuerdo con el art. 5.1 del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, y el Real Decreto 506/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

- No se permitirá en ningún caso el vertido de las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración que puedan derivarse de los sectores industriales ni a cauces ni a fosas sin depuración previa. Las instalaciones, cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

- Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria. Los elementos de depuración previos al vertido en red deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica «NTE-ISA-Depuración y Vertidos».

Artículo 31. Dimensiones de los elementos de la red de saneamiento.

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

4. Será de aplicación obligatoria en todos los proyectos y obras de esta naturaleza, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones aprobado por O.M. 15-9-86 del MOPU.

Artículo 32. Prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 33. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones, se circunscribirán según Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla.

Artículo 34. Red de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el suministro de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificase cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se

dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 35. Ordenación del subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

## CAPÍTULO VI

### REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

Artículo 36. Sistemas generales.

Este Plan General señala el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y caminos rurales municipales.

2. Sistema General de Espacios Libres Naturales, compuesto por la Red de Cañadas y Vías Pecuarias, las áreas libres de dominio público que conforman el cauce y márgenes de los ríos y arroyos.

3. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Urbanos, compuesto por los Parques y Jardines Urbanos.

4. Sistema General de Equipamientos Comunitarios, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos, SIPS y demás.

5. Sistema General de Infraestructuras Urbanas, compuesto por las edificaciones, instalaciones y redes adscritos al abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que en su caso se establezcan.

Artículo 37. Sistema General de Comunicaciones: Regulación.

1. Carreteras.

Se regirán por su legislación específica: Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras; R.D. 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

2. Vías Pecuarias.

Se regirán por su legislación específica: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Cauces.

Se regirán por su legislación específica: Ley 1/2001, de 20 de julio, TR de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico; Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir; Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio); Decreto 189/2002, Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces y Real Decreto 995/2000, de 2 de julio, que modifica al R.D. 849/1986.

Artículo 38. Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

Condiciones de uso y edificación: Se destinará a áreas arboladas y ajardinadas. Se autorizarán edificaciones comple-



mentarias y al servicio del parque de una sola planta, y cuya ocupación no supere el 10% de su superficie.

Artículo 39. Sistema General de Equipamiento: Regulación.

El uso será específico de cada equipamiento, y las condiciones de edificación serán las correspondientes a la zona en que esté englobado, salvo:

Centros Docentes. La edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. La tipología será generalmente de «edificación aislada», con un número máximo de plantas de dos, bajo y primera, por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Equipamiento Deportivo. Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes, así como de los graderíos, vestuarios y de la edificación complementaria para vivienda de vigilante en su caso.

Equipamientos, Servicios Públicos y Templos. La edificación podrá situarse aislada en el interior de la parcela o la línea sobre alguno o todos sus linderos. La edificabilidad máxima será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un número máximo de plantas tres, baja, primera y segunda, por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Artículo 40. Sistemas locales.

Este Plan General señala el suelo que integran los sistemas locales de viario local y aparcamiento; de espacios libres correspondientes a plazas, jardines y áreas de recreo, y de equipamiento comunitario, que sirven de soporte físico para las necesidades de dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

En suelo urbanizable sectorizado, serán los planes parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red primaria prevista en este Plan General, y la localización en su caso de espacios libres y los equipamientos de localización definida.

## CAPÍTULO VII

### REGULACIÓN DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO URBANIZABLE

#### Sección 1.ª Definición y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 41. Definición.

Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados con tal carácter en los Planos números 02 y 03, por cumplir los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al contar con la necesaria infraestructura, o estar consolidado por la edificación, o que se urbanicen de acuerdo con el planeamiento de aplicación.

Artículo 42. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento, conforme en los apartados E) y F) del artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 43. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

Los deberes de los propietarios de terrenos en suelo urbano se establecen en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar y a edificar conforme al planeamiento vigente.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprende tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos en el mismo.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados en los que se localice el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía.

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

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

e) Edificar los solares en el plazo que establece este Plan General.

#### Sección 2.ª Definición y Régimen Urbanístico del suelo urbanizable

Artículo 44. Definición.

Constituye el suelo urbanizable sectorizado los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de Ordenación nº 2.

Artículo 45. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado.

1. Los derechos de los propietarios de terrenos en suelo urbanizable sectorizado, se establecen en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Comprenden el usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Además tendrán derecho a la iniciativa y promoción de su transformación de los mismos mediante la urbanización, para los que la Administración actuante no opte por la ejecución directa.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado conforme al artículo 51 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con el establecimiento de la ordenación detallada se deberá asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprende tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados en los que se localice el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía.

c) Costear y, en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, de acuerdo con las condiciones establecidas por este Plan General.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

f) Edificar los solares en el plazo que establece este Plan General.

## CAPÍTULO VIII

## NORMAS DE LAS ZONAS DE USOS PORMENORIZADOS

## Artículo 46. Alcance.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona regulan las condiciones específicas en función de su localización en la ciudad.

## Artículo 47. Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3.

1. Condiciones de Parcela: Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General y así definidas en los correspondientes planos catastrales son susceptibles de edificarse.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) y presenten anchos en fachada no inferiores a cinco metros (5 m)

Se admitirán agregaciones de parcelas en un máximo de tres de las existentes, y con la condición de no superar la parcela resultante un ancho de 15 m de fachada, ni una superficie de parcela de 300 m<sup>2</sup>.

## 2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible:

- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B. Grado A.
- Terciario Tipo C. Categorías 1, 2 y 3.

## 3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: Ochenta por ciento de la parcela (80%)

Para el caso de parcelas con superficie no mayor de 90 m<sup>2</sup>, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, para la zona «Residencial Tradicional-2» y de tres, baja, primera y segunda, para la zona «Residencial Tradicional - 3».

Excepcionalmente, y para la zona «Residencial Tradicional-2» se podrá construir una segunda planta, que tendrá el carácter de desván, sometida a las siguientes condiciones:

- Sólo se aplicará a las parcelas históricas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan, en proyectos de obra de reforma, ampliación o rehabilitación.

- El uso de la planta baja será no residencial.

- Sólo se podrá construir vivienda unifamiliar o bifamiliar.

- La fachada a calle de la planta segunda se retranqueará de la alineación de fachada un mínimo de tres metros, o se alineará a la fachada presentando un frente de altura máxima 1,20 m sobre el forjado inmediato inferior de planta primera y a partir de ahí cubierta inclinada con pendiente no superior a 45° hasta llegar a la altura normal de planta de piso.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m para el caso de dos plantas y 10,50 m para la zona de tres plantas. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: Según la zona, la que deriva de los parámetros de ocupación máxima de parcela y número máximo de plantas, dos o tres.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco,

y estos serán normalmente alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir 15 cm

c) Balcones, que podrán sobresalir 40 cm

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 1 m de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

## Artículo 48. Ordenanza Edificación Residencial Ensanche.

1. Condiciones de Parcela: Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General y así definidas en los correspondientes planos catastrales son susceptibles de edificarse.

Se autorizarán las agregaciones y las segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) y presenten anchos en fachada no inferiores a cinco metros (5 m)

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible:

- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B. Grado A.
- Terciario Tipo C. Categorías 1, 2 y 3.

3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: Ochenta por ciento de la parcela (80%)

Para el caso de parcelas con superficie no mayor de 90 m<sup>2</sup>, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

Excepcionalmente, se podrá construir una segunda planta, que tendrá el carácter de desván, sometida a las siguientes condiciones:

- Sólo se aplicará a las parcelas históricas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan, en proyectos de obras de reforma, ampliación o rehabilitación.

- El uso de la planta baja será no residencial.

- Sólo se podrá construir vivienda unifamiliar o bifamiliar.

- La fachada a calle de la planta segunda se retranqueará de la alineación de fachada un mínimo de tres metros, o se alineará a la fachada presentando un frente de altura máxima 1,20 m sobre el forjado inmediato inferior de planta primera y a partir de ahí cubierta inclinada con pendiente no superior a 45° hasta llegar a la altura normal de planta de piso.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la úl-

tima planta será de 7,50 m para el caso de construir dos plantas y 10,50 m para el caso de construir una planta adicional de desván. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: La que deriva de los parámetros de ocupación máxima de parcela y número máximo de plantas.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán normalmente alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados, sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir 15 cm.

c) Balcones que podrán sobresalir 40 cm.

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 1 m de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 49. Ordenanza Edificación Residencial Diseminada.

1. Condiciones de Parcela: Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General y así definidas en los correspondientes planos catastrales son susceptibles de edificarse.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 300 m<sup>2</sup> y presenten anchos en fachada no inferiores a 12 m.

Se admitirán agregaciones de parcelas en un máximo de tres de las existentes, y con la condición de no superar la parcela resultante un ancho de 30 m de fachada, ni una superficie de parcela de 800 m<sup>2</sup>.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible:

- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

- Industrial Grado A.

- Terciario Tipo A.

- Terciario Tipo B. Grado A.

- Terciario Tipo C. Categorías 1, 2 y 3.

3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología: Edificación con fachada en la alineación de vial fijada, adosada a un solo lindero lateral, con vinculación funcional a espacios rurales de uso agrícola de huertas.

b) Ocupación: Sesenta por ciento de la parcela (60%)

Para el caso de parcelas con superficie no mayor de 100 m<sup>2</sup>, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: Según la zona, la que deriva de los parámetros de ocupación máxima de parcela y número máximo de plantas. En todo caso la edificabilidad no superará los valores: 0,60 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán normalmente alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados, sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir 10 cm.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm.

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 1 m de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 50. Ordenanza Industrial.

1. Condiciones de Parcela: Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General y así definidas en los correspondientes planos catastrales son susceptibles de edificarse.

Se autorizará segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y presenten anchos en fachada no menores de diez metros (10 m).

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Industrial en categorías A, B y C.

Uso compatible: Terciario. Tipo B, categorías B y C.

Una vivienda para guarda de la instalación.

Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

3. Condiciones de edificación:

a) Tipología de Edificación: Edificación aislada o adosada a linderos.

b) Situación de la Edificación en la parcela: La edificación se alineará a vial o se retranqueará 5 m como máximo de los linderos públicos y podrá situarse sobre los linderos privados o retranqueados de los mismos, en cuyo caso habrá de separarse al menos 3 m.

c) Ocupación del Suelo: No superior al 80% de la parcela.

d) Edificabilidad máxima: 1,25 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> de parcela.

e) Altura de la Edificación:

- El número máximo de plantas será de dos: baja y primera.

- La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m.

- Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.

#### Artículo 51. Ordenanza Edificación Unitaria.

1. Condiciones de Parcela: Las parcelas definidas en planos son indivisibles.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible:

- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

- Industrial Grado A.

- Terciario Tipo A.

- Terciario Tipo B. Grado A.

- Terciario Tipo C. Categorías 1, 2 y 3.

3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología: La existente, bloque aislado.

b) Ocupación: La existente.

c) Edificabilidad: La existente.

d) Altura de la Edificación: La existente.

4. Obras permitidas:

Las de conservación de la edificación, reforma y mejora, manteniendo el carácter unitario de la misma, sin que impliquen aumento de la superficie construida existente.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, para usos comunitarios (local social, cultural, recreativo, etc.) con un máximo del 5% de la edificabilidad total existente, la cual se realizará en armonía con las pautas edificatorias de la zona.

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se admitirá el derribo de edificaciones existentes, y su sustitución por otras de nueva planta, acreditándose en este caso que se mantienen las pautas compositivas unitarias de la edificación.

#### Artículo 52. Ordenanza Viviendas de Protección Oficial.

1. Condiciones de Parcela:

Las parcelas definidas en los planos como Residencial VPO serán indivisibles.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Uso compatible: Terciario (hasta un máximo del 20% de la edificabilidad de la parcela)

3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología:

Cualquiera de las tipologías propuestas como Actuaciones Protegidas en el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

b) Ocupación:

Ochenta por ciento de la parcela (80%)

La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

c) Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

Por encima de ésta se permitirán construcciones en las condiciones que establecen las normas generales de la edificación.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

e) Alineaciones:

Se permiten retranqueos de la edificación y cambios en la alineación establecida en los planos siempre que se justifique la solución adoptada dentro del conjunto de las edificaciones colindantes.

No podrá quedar vistas desde el espacio público las medianeras colindantes.

En el caso de que se modifique la alineación se justificará la adecuada solución de los espacios intersticiales resultante.

## CAPÍTULO IX

### NORMAS DE LAS ZONAS DE USOS GLOBALES

Artículo 53. Alcance.

Se establecen las siguientes zonas de usos globales:

Residencial en suelo urbano Badolatosa.

Residencial en suelo urbano Corcoya.

Residencial en suelo urbanizable Badolatosa.

Residencial en suelo urbanizable Corcoya.

Artículo 54. Residencial en suelo urbano Badolatosa.

El uso global asignado a la zona es el residencial.

La edificabilidad global máxima será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad residencial máxima de 40 viv/ha.

Artículo 55. Residencial en suelo urbano Corcoya.

El uso global asignado a la zona es el residencial.

La edificabilidad global máxima será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad residencial máxima de 30 viv/ha.

Artículo 56. Residencial en suelo urbanizable Badolatosa.

El uso global asignado a la zona es el residencial.

La edificabilidad global máxima será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad de 29 viv/ha.

Artículo 57. Residencial en suelo urbanizable Corcoya.

El uso global asignado a la zona es el residencial.

La edificabilidad global máxima será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad residencial máxima de 21 viv/ha.

## CAPÍTULO X

### ÁREAS DE REPARTO Y NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

Artículo 58. Alcance.

1. Las condiciones particulares de los distintos sectores establecen las condiciones de la ordenación.

Se establecen los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

BADOLATOSA:

AR-B-R.1.

AR-B-R.2.

CORCOYA:

AR-C-R.1.

Los ámbitos de los diferentes sectores quedan delimitados en los Planos de Ordenación.

2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio, a efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la LOUA se establecen las siguientes Áreas de Reparto:

Área de Reparto 1.

- Ámbito: ARB-R1.

- Aprovechamiento medio: 0,34063 ua/m<sup>2</sup>s.

Área de Reparto 2.

- Ámbito: ARB-R2.

- Aprovechamiento medio: 0,32414 ua/m<sup>2</sup>s.

Área de reparto 3.

- Ámbito: ARC-R1.

- Aprovechamiento medio: 0,28851 ua/m<sup>2</sup>s.

3. Plazos del desarrollo de la ejecución: No se fija el orden de prioridades, el Ayuntamiento podrá fijar los plazos para la ejecución por el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley.

Artículo 59. Normas particulares del Sector ARB-R.1.

1. Usos y Edificación:

a) Uso global: Residencial.

b) Superficie del Sector: 49.630 m<sup>2</sup>.

c) Coeficiente de Edificabilidad Global: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Con la siguiente distribución:

i) Residencial Libre. Máxima edificabilidad: 0,26775 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii) Residencial Protección Pública. Mínimo 30 % de la edificabilidad residencial del sector:

0,11475 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iii) Terciario. Mínimo 15 % de la edificabilidad total del sector: 0,06750 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

d) Número máximo de viviendas:146.

2. Dotaciones públicas:

a) Espacios libres: 4.963 m<sup>2</sup>.

b) Equipamientos comunitarios: 3.212 m<sup>2</sup>.

c) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

3. Desarrollo:

a) Figura de planeamiento: Plan Parcial.

b) Iniciativa de planeamiento: Privada.

c) Sistema de actuación: Compensación.

d) Programación: Primer cuatrienio.

4. Cargas de Sistemas Generales:

Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales: 33% de los cortes de urbanización del SGEL-01 (324.550 euros)

5. Objetivos y criterios de ordenación:

a) Objeto:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano del espacio situado al Noreste de Badolatosa, comprendido entre la carretera SE-753, el cementerio, y la calle Camino de la Barca.

El Plan Parcial incluirá en su ordenación y el Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 correspondiente al Parque urbano del Cementerio.

b) Viario:

Se deberá asegurar la permeabilidad mediante la continuidad de los viales de las áreas colindantes, como son la calle Málaga, Huelva y Galera. Se garantizará la conexión con la calle Camino de la Barca y con la carretera SE-753, asegurando la correcta solución del encuentro con esta última.

c) Espacios libres y dotaciones:

Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector.

d) Usos y edificaciones:

El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en este Plan General.

e) Observaciones:

En el caso en el que no se proceda al desvío o soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el sector, ésta tendrá una banda total de protección de no edificación de 25 metros en proyección horizontal. No obstante, la ordenación de estos terrenos cumplirá lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y contará con los informes favorables de los organismos competentes en materia de distribución de la energía eléctrica. Estos espacios no podrán computar en el cálculo de cesiones mínimas para Espacios Libres locales.

El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 60. Normas particulares del Sector ARB-R.2.

1. Usos y Edificación:

a) Uso global: Residencial.

b) Superficie del Sector: 40.638 m<sup>2</sup>.

c) Coeficiente de Edificabilidad Global: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Con la siguiente distribución:

i) Residencial Libre. Máxima edificabilidad: 0,26775 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii) Residencial Protección Pública. Mínimo 30 % de la edificabilidad residencial del sector:

0,11475 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iii) Terciario. Mínimo 15 % de la edificabilidad total del sector: 0,06750 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

d) Número máximo de viviendas:119.

2. Dotaciones públicas:

a) Espacios libres: 4.064 m<sup>2</sup>.

b) Equipamientos comunitarios: 2.618 m<sup>2</sup>.

c) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

3. Desarrollo:

a) Figura de planeamiento: Plan Parcial.

b) Iniciativa de planeamiento: Privada.

c) Sistema de actuación: Compensación.

d) Programación: Primer cuatrienio.

4. Cargas de Sistemas Generales:

Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales: 33% de los cortes de urbanización del SGEL-02 (348.785 euros)

5. Objetivos y criterios de ordenación:

a) Objeto:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano de los terrenos situados al Noroeste de Badolatosa, entre la carretera SE-752 y el Arroyo de Molina.

El Plan Parcial incluirá en su ordenación y el Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 correspondiente al Parque urbano del Arroyo de Molina, donde se acometerán las obras de encauzamiento del mismo.

b) Viario:

Se garantizará el correcto tratamiento de la travesía de la carretera SE-752 y se resolverán los encuentros de ésta con los viales del sector. Se deberá asegurar la permeabilidad mediante la continuidad de los viales de las áreas colindantes, como es la calle San Plácido.

c) Espacios Libres y dotaciones:

Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector.

d) Usos y edificaciones:

El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.

e) Observaciones:

En el caso en el que no se proceda al desvío o soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el sector, ésta tendrá una banda total de protección de no edificación de 25 metros en proyección horizontal. No obstante, la ordenación de estos terrenos cumplirá lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y contará con los informes favorables de los organismos competentes en materia de distribución de la energía eléctrica. Estos espacios no podrán computar en el cálculo de cesiones mínimas para Espacios Libres.

El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c) de la LOUA.

Artículo 61. Normas particulares del Sector ARC-R.1.

1. Usos y Edificación:

a) Uso global: Residencial.

b) Superficie del Sector: 46.858 m<sup>2</sup>.

c) Coeficiente de Edificabilidad Global: 0,33 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Con la siguiente distribución:

- i. Residencial Libre. Máxima edificabilidad: 0,19635 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- ii. Residencial Protección Pública. Mínimo 30 % de la edificabilidad residencial del sector: 0,08415 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- iii. Terciario. Mínimo 15 % de la edificabilidad total del sector: 0,04950 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

d) Número máximo de viviendas: 119.

2. Dotaciones públicas:

- a) Espacios libres: 4.686 m<sup>2</sup>.
- b) Equipamientos comunitarios: 1.980 m<sup>2</sup>.
- c) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

3. Desarrollo:

- a) Figura de planeamiento: Plan Parcial.
- b) Iniciativa de planeamiento: Privada.
- c) Sistema de actuación: Compensación.
- d) Programación: Primer cuatrienio.

4. Cargas de Sistemas Generales:

Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales (art. 113.1.j de la LOUA): 38% de los costes de urbanización del SGEL-03 (264.576 euros)

5. Objetivos y criterios de ordenación:

a) Objeto:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano de los terrenos situados al Este de Corcoya, conocidos como Los Solares, entre las calles Transversal, Solares, y Fuensanta.

El Plan Parcial incluirá en su ordenación el Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 correspondiente al Parque urbano del Camino de la Ermita.

b) Viario:

Se garantizará la conexión entre la calle Transversal Solares y la calle del cementerio con una vía de 12 metros de sección, del tipo V3 del plano 04-C1 (Red Viaria)

Se garantizará la permeabilidad con las áreas urbanas colindantes mediante dos vías más de conexión con la calle Transversal Solares y, en la medida de lo posible, con la calle del cementerio.

c) Espacios Libres y dotaciones:

Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector.

d) Usos y edificaciones:

El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.

e) Observaciones:

El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c) de la LOUA.

## CAPÍTULO XI

### REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Sección 1.ª Normas generales de ordenación

Artículo 62. Alcance.

Las Normas de ordenación tienen por objeto en el suelo no urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo flora y fauna.

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla.

Artículo 63. Normas relativas a la parcelación del suelo.

e) En suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 del Título II, Capítulo II, Sección Sexta sobre «Las Parcelaciones» de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) En el suelo no urbanizable, se considera parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

g) Se consideraran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales, uso o cuotas en proindivisos de un terreno, puedan existir diversos titulares con uso individualizado de una parte de terreno.

h) Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en suelo no urbanizable, no podrán efectuarse en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley 8/1984, de 3 de julio, de Reforma Agraria y Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo en Andalucía)

i) Cualquier acto de parcelación urbanística precisarán de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesidad.

Artículo 64. Normas relativas a la edificación.

a) Condiciones de adaptación al paisaje.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

b) Condición aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos solo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

c) Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 65. Normas relativas a las infraestructuras.

1. Acceso. Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acomete al existente y dé servicio a una sola edificación.

2. Abastecimiento de agua. Sólo podrán autorizarse edificaciones previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitaria potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

3. Evacuación de aguas residuales. Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

4. No se admitirá el establecimiento, o su pretensión, de servicios e infraestructuras de urbanización, de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, propios de los núcleos urbanos.

Artículo 66. Normas relativas a la protección del suelo.

a) Movimientos de tierras.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

b) Control de balsas de alpechines.

La instalación de toda balsa de alpechines o cualquier otra instalación de depósito o almacenamiento de vertidos, exige la preceptiva licencia en la que se acreditará, previo los informes técnicos oportunos, los sistemas de control y vigilancia que permitan efectuar un seguimiento de la condiciones técnicas y ambientales con que se realizan las instalaciones, todo ello con el objetivo de garantizar la ausencia de impactos y la minimización de los riesgos de vertidos.

Artículo 67. Edificios o instalaciones en suelo no urbanizable disconformes con este Plan General.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a este Plan que resultaren disconformes con las mismas, quedarán en la situación legal de «Fuera de Ordenación», mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de reparación y conservación que exijan la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, según lo establecido en la disposición adicional primera de la LOUA.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de este Plan.

Artículo 68. División en zonas.

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título se establecen las siguientes zona, según los supuestos definidos en el artículo 46 de la LOUA.

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección del medio físico.

#### Sección 2.ª Normas de regulación de usos

Artículo 69. Alcance.

1. Estas normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por los arts. 50.b) y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los Capítulos siguientes, referentes a distintas zonas de suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente Capítulo.

Artículo 70. Usos y construcciones autorizadas.

Los usos, obras, instalaciones y construcciones se autorizarán conforme al Artículo anterior de esta sección según la adscripción por este Plan a algunas de las categorías o zonas.

1. En suelo no urbanizable que no sea de especial protección podrá autorizarse:

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas, recogidas en el artículo 50.B.a) de la LOUA, que no estén expresamente prohibidas por legislación en la materia, planes o normativas aplicables.

b) Segregaciones, construcciones o instalaciones, que estando expresamente permitidas por el Plan General, sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, forestal o ganadera.
- Mantenimiento de edificaciones existentes.
- Las características propias de los hábitat rural diseminados.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

c) Las actuaciones de interés público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o proyecto de actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo aquellos actos previstos y permitidos por este Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección.

3. En el suelo no urbanizable por el que discurran o este Plan prevea la implantación de infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrá llevarse a cabo obras e instalaciones en precario y provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales.

4. Para la autorización de los actos de construcciones, obras o instalaciones, no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análogas, que estén permitidas por el Plan General, deberán cumplir la ordenación establecida por el mismo y la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, y en su caso licencia, según el procedimiento y condiciones establecidas en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

Artículo 71. Actividades agropecuarias.

a) Definición.

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

b) Usos regulados.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.

- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

- Viviendas unifamiliares aisladas al servicio de la explotación agrícola, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación, conforme a lo establecido en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

e) Otras condiciones.

1. Se cumplirá la legislación vigente en materia ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan y legislación específica, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. Ley 5/1999, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de prevención y Lucha contra los incendios forestales.

2. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas referentes a la materia, y a su legislación específica.

3. Deberán cumplir con las normas de las zonas en la que se sitúen.

4. Estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, cuando tenga por objeto viviendas unifamiliares aisladas por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 72. Actividades vinculadas a las obras públicas.

a) Definición.

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo periodo de existencia no rebasa al de la construcción a la que se liga.

b) Construcciones vinculadas al mantenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.

c) Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hotelero serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

No se consideran construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio del núcleo de población.

c) Parcela mínima.

No se fija parcela mínima.

d) Condiciones de la edificación.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

e) Otras condiciones.

1. Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan y legislación específica, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

2. Deberán cumplir con las normas de las zonas en la que se sitúen.

Artículo 73. Actividades extractivas.

a) Definición.

Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos o instalaciones mineras.

b) Parcela mínima.

No se fija parcela mínima.

c) Condiciones de la edificación.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

d) Necesidad de emplazamiento rural. no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento establecido en los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Otras condiciones.

1. Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el R.D. 2994/82, sobre restauración de espacio natural afectado.

2. Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Artículo 74. Actividades industriales vinculadas al medio rural.

a) Definición.

Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios vinculadas al medio rural.

b) Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la de la explotación.

b) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

c) Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.

d) Almazaras.

e) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías...)

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

e) Necesidad de emplazamiento rural. no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento prescrito en los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no inducirán a la formación de nuevos asentamientos y deberán cumplir con las normas de las zonas en las que se sitúen, según el art. 42.1 de la LOUA.

f) Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio de



Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Artículo 75. Gran industria.

a) Definición.

Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación, tiene difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

b) Usos regulados.

Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o 15.000 m<sup>2</sup> de superficie transformada.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

e) Necesidad de emplazamiento rural no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento de los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de nuevos asentamientos y deberán cumplir con las normas de las zonas en las que se sitúen, según el art. 42.1 de la LOUA.

No podrán situarse a menos de 2.000 m de cualquier núcleo habitado o 250 m de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo permita acortar estas distancias en caso de especial condición muy justificada.

f) Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Artículo 76. Otras actividades industriales.

a) Definición.

Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, no incluidas en los tres Artículos anteriores de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

d) Necesidad de emplazamiento rural no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento de los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Deberán justificar la necesidad de emplazamiento en medio rural, ya sea por razones legales o técnicas (industrias peligrosas) o por el hecho de que la utilización pública o interés

social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la inducción de formación de nuevos asentamientos y deberán cumplir con las normas de las zonas en las que se sitúen, según el art. 42.1 de la LOUA.

e) Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Artículo 77. Equipamientos y servicios.

a) Definición.

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

b) Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Dotaciones: Instalaciones deportivas, escolares, asistenciales, religiosas y análogos.

b) Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

c) Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y campings.

d) Vertederos y análogos (Cementerios de coches...).

c) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 6.000 m<sup>2</sup>, excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos, que será de 25.000 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas.

e) Necesidad de emplazamiento rural. Posibilidad de inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento de los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de nuevos asentamientos y deberán cumplir con las normas de las zonas en las que se sitúen, según el art. 42.1 de la LOUA.

f) Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley /1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de 24 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Artículo 78. Condiciones para no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Se considera que una edificación no induce a la formación de nuevos asentamientos, cualquiera que sea su uso, cuando no genere la necesidad de infraestructuras ni servicios comunes.

Se establece, además, la siguiente condición:

- No existe edificación en un radio de 100 m, o bien un número inferior a tres (3) en un radio de 200 m, no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

- Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población independientemente del tamaño de su parcela.

Sección 3.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Artículo 79. Definición.

Constituye el suelo genérico, que no se incluye en ninguna calificación especial, y que por su carácter de suelo no urbanizable se preserva del crecimiento urbano, y se destina a su uso natural agropecuario.

Artículo 80. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 81. Usos autorizables y usos prohibidos.

Serán autorizables, por el procedimiento de los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Actividades Extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.
- Equipamientos especiales.
- Vivienda unifamiliar aislada ligada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o análogo.

Se consideran usos prohibidos en esta zona:

- Vertederos y análogos.

Sección 4.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica

Artículo 82. Definición.

Constituyen esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales que incluyen los terrenos en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento define para su protección y la integran:

- Carreteras: Suelo no urbanizable de especial protección por comunicación.
- Ríos y arroyos: Suelo no urbanizable de especial protección por cauces públicos.
- Vías pecuarias: Suelo no urbanizable de especial protección por vías pecuarias.
- Redes de energía eléctrica de alta tensión: Suelo no urbanizable de especial protección por redes técnicas.

Artículo 83. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso constructivo.

Sección 5.ª Normas específicas de ordenación para la zona de suelo no urbanizable de especial protección del medio físico, por Planificación Territorial o Urbanística

Artículo 84. Definición.

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.

Abarca básicamente los espacios afectados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, a saber:

Zona Húmeda Transformada «Embalse de Cordobilla».  
Complejo Ribereño de Interés Ambiental «Colas del Cordobilla».

Zona Húmeda Transformada «Embalse de Malpasillo».  
Complejo Ribereño de Interés ambiental «Colas del Malpasillo».

Artículo 85. Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 86. Usos autorizables y usos prohibidos.

Serán autorizables, por el procedimiento de los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda Unifamiliar aislada ligada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.

Se consideran usos prohibidos en esta zona:

- Gran Industria.
- Vertederos y análogos.
- Actividades Extractivas.
- Otras actividades industriales.

## CAPÍTULO XII

### INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### Sección 1.ª Información Urbanística

Artículo 87. Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 88. Información escrita.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000 en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

Artículo 89. Certificado de servicios de infraestructura.

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000.

## Sección 2.ª Licencias Urbanísticas

## Artículo 90. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el Artículo 169 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

En concreto estarán sujetos a previa licencia:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 de la Ley del Suelo Autonómica.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea que este enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

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

## Artículo 91. Otorgamiento de licencias.

1. Las licencias urbanísticas pueden ser:

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

2. La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde, que resolverá a la vista de lo actuado, con arreglo al procedimiento.

La solicitud dirigida al Sr. Alcalde, se presentará en el registro general de la Corporación, acompañado de tres ejemplares del proyecto técnico, debidamente visado por el Colegio Profesional competente, acompañado de un escrito donde se hagan constar los nombres de los técnicos directores de la obra, igualmente visado por el Colegio Profesional correspondiente. En los casos que sea necesario se adjuntará copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Se remitirá un ejemplar a los servicios técnicos y a los servicios jurídicos para que sean expedidos los informes correspondientes.

2. Se remitirán igualmente copias, que deberá aportar el solicitante, cuando por exigencia de la legislación sectorial el proyecto deba ser informado por órganos no municipales.

3. Si en el proyecto se observaran deficiencias subsanables, se notificará al peticionario para que dentro del plazo de 15 días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.

En cualquier caso, el procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a los establecido en la legislación de Régimen Local.

4. Una vez concedida la licencia de obras, cualquier modificación sobre el proyecto aprobado requerirá autorización previa del Ayuntamiento, para lo cual deberá presentarse un proyecto reformado, que seguirá la misma tramitación que el originario.

## Artículo 92. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación, y conforme a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

2. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

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

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

## Sección 3.ª Licencia de Parcelación

## Artículo 93. Parcelación urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables. En todo momento se estará en lo dispuesto en los artículos del 66 al 68 de la LOUA.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable sin la aprobación de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento más específico según la clase de suelo de que se trate. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho.

## Artículo 94. Proyectos de parcelación.

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

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

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

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

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

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

## Artículo 95. Licencias de parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración del parcelario, en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspon-

dientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

5. Según lo establecido en el art. 66 de la LOUA, los actos de parcelación urbanística precisarán de licencia urbanística, en su caso, de declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente, previamente a su autorización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

## Sección 4.ª Licencias de Obras

## Artículo 96. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

## Artículo 97. Licencias de obras de urbanización.

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

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

## Artículo 98. Licencias de Obras de Edificación en Suelo Urbano o Urbanizable.

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

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

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

c) Contar el sector o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a este Plan General.

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

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

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

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de este Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable.

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

## Artículo 99. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencia de obras de edificación, instalaciones o usos en el suelo no urbanizable, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Identificación de los promotores.
- b) Situación de la obras en plano a escala mínima 1:10.000.
- c) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos, utilización agraria y otras.
- d) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el artículo 103, deberán incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se enumeran en el artículo 75 de estas Normas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.
- e) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental conforme a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan, cuando sean de aplicación.
- f) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.

2. Las licencias de edificaciones e instalaciones de Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberán ajustarse a las determinaciones recogidas en los arts. 42 y 43 de la LOUA, así como acreditar los requisitos de utilidad pública o interés social, y la necesidad de ubicarse en el medio rural. La actuación deberá ser compatible con la categoría de suelo correspondiente y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

El trámite para la aprobación por el municipio, requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Si la declaración de utilidad pública o interés social no viene atribuida por la legislación específica, deberá ser el propio municipio el que efectúe la citada declaración.

Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera porque la edificación o instalación esta ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

3. Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculados a la actividad agrícola, forestal o ganadera de los terrenos, reguladas en el artículo 52.1.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estarán sujetas a la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley.

Artículo 100. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

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

#### Sección 5.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 101. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

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

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos sólidos.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo ilimitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.

- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 102. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

Artículo 103. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el Artículo 112 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

#### Sección 6.ª Licencia de Ocupación o Funcionamiento

Artículo 104. Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

a) Certificación final de obras firmada por los técnicos directores y visada por sus respectivos Colegios Profesionales.

b) Alta del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

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

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

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

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

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, girándose visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales para informar sobre la adecuación de lo construido a la licencia otorgada en su día y demás normativa urbanística y técnica de aplicación. El

plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

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

Artículo 105. Licencia para Usos Provisionales.

La licencia para los usos provisionales, será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

#### Sección 7.ª Eficacia de las licencias

Artículo 106. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

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

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 107. Pérdida de eficacia de las licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 108. Efectos de la extinción de las licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

## CAPÍTULO XIII

## CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 109. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus inspectores y técnicos, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 110. Inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
- c) La recepción provisional y definitiva de las obras.

Las actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 111. Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la urbanización:

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación produce la cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el promotor, dentro del procedimiento y garantías que se establecen en el artículo 154 de la LOUA.

3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo de los municipios o de los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en el Título IV de la LOUA. Corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por los particulares o como consecuencia de una actuación urbanística realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución, desde el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, conforme al Artículo 153 de la LOUA.

## CAPÍTULO XIV

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y DEL PAISAJE URBANO Y RURAL

## Sección 1.ª Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 112. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de

seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la LOUA, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenando la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, que se cuantifica y delimita en el apartado 3 del mismo artículo.

2. En los edificios incluidos en la Relación de Edificios Protegidos, el incumplimiento del deber de conservación será causa de interés social para la expropiación forzosa, total o parcial, estando implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en la aprobación definitiva del presente Plan.

Artículo 113. Protección de edificios y construcciones.

1. Para la protección individualizada de los elementos más característicos y la definición de las intervenciones posibles sobre cada uno de ellos, se establecen dos niveles de protección: Edificio con Protección Integral y Edificio con Elementos de Interés.

2. El nivel de Protección Integral protege la conservación de los elementos arquitectónicos básicos, es decir, los que definen su forma apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela; por ello, el nivel de intervención máximo admisible es el de Reforma, que comprende las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.

3. El nivel de Protección de Edificio con Elemento de Interés protege un elemento individualizado que debe de conservarse. Fundamentalmente nos referimos a la fachada del edificio o parte de la misma. En estos edificios se permite toda clase de obra, con la limitación de conservar el elemento protegido, así como que la obra nueva potencie, y no limite o atenúe, el valor del elemento concreto protegido.

4. Los Ambientes Urbanos de Interés corresponden a zonas urbanas en las que debe extremarse la adecuada vigilancia municipal sobre las actuaciones edificatorias, en razón de los valores artísticos o tradicionales de estos ámbitos. En estas zonas se establecen las siguientes limitaciones:

a) Los Proyectos de demolición se tramitarán conjuntamente con los de Nueva Planta, autorizándose aquellos cuando sean aprobados los edificios nuevos en razón de la adecuación al ambiente urbano.

b) Se presentará Alzado conjunto del edificio proyectado con las edificaciones colindantes para asegurar la adecuación al contexto.

Artículo 114. Relación de Edificios Protegidos y yacimientos arqueológicos.

Este Plan General establece como documento complementario una relación de Edificios Protegidos y yacimientos arqueológicos.

Sin perjuicio de lo indicado en el Artículo anterior, prevalecerá el contenido técnico de la Ficha de Edificio Protegido sobre lo señalado en las presentes Ordenanzas.

## Sección 2.ª Protección del Carácter del Paisaje Urbano y Rural

Artículo 115. Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

1. Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrá de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.

2. Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden de 60 cm de largo por 25 cm de ancho y no sobresalen del paramento de fachada más de 3 cm. Cuando superen las dimensiones anteriores, sólo se autorizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cm de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cm.

3. Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 2,70 cm sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cm y su saliente máximo sea de 60 cm sin sobresalir el ancho de la acera.

Artículo 116. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del Artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios en los supuestos contemplados en la Ley, y en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este Artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. El incumplimiento justificado de las ordenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de multas coercitivas.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

Artículo 117. Publicidad en Suelo no urbanizable.

Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de la Zona de Suelo urbanizable de Especial Protección.

Para su autorización en las demás zonas y siempre fuera de las áreas de afección de las carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos y cauces públicos, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

### Sección 3.ª Protección del Medio Ambiente

Artículo 118. Protección Ambiental.

Toda construcción, instalación y obra no podrá suponer degradación o impacto negativo en los valores ambientales del núcleo urbano y su término municipal.

El Ayuntamiento en los tramites de autorización y concesión de licencia acreditará el cumplimiento de:

- La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, con los Reglamentos que la desarrollan:

1. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.

3. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

4. Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire. La Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el D. 74/96, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

5. Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- El Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas. Desarrollado por el R.D. 509/96, de 15 de marzo.

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación.

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos.

- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 119. Tratamiento de los Bordes Urbanos.

Es intención del Plan General la 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.

Para ello toda edificación que se sitúe en un borde urbano con vistas desde el suelo no urbanizable tratarán como «fachadas» y no como traseras urbanas todos los alzados tanto exteriores como interiores de la misma.

Artículo 120. Protección Paisajística.

Las áreas y elementos de interés en el término municipal gozan de protección paisajística.

Las zonas son:

- Zonas relevantes topográficamente, coincidentes con las principales divisorias visuales, y en especial las cumbres y vertientes que rodean al núcleo urbano.

- Los Hitos panorámicos que presentan la máxima intervisibilidad del territorio municipal.

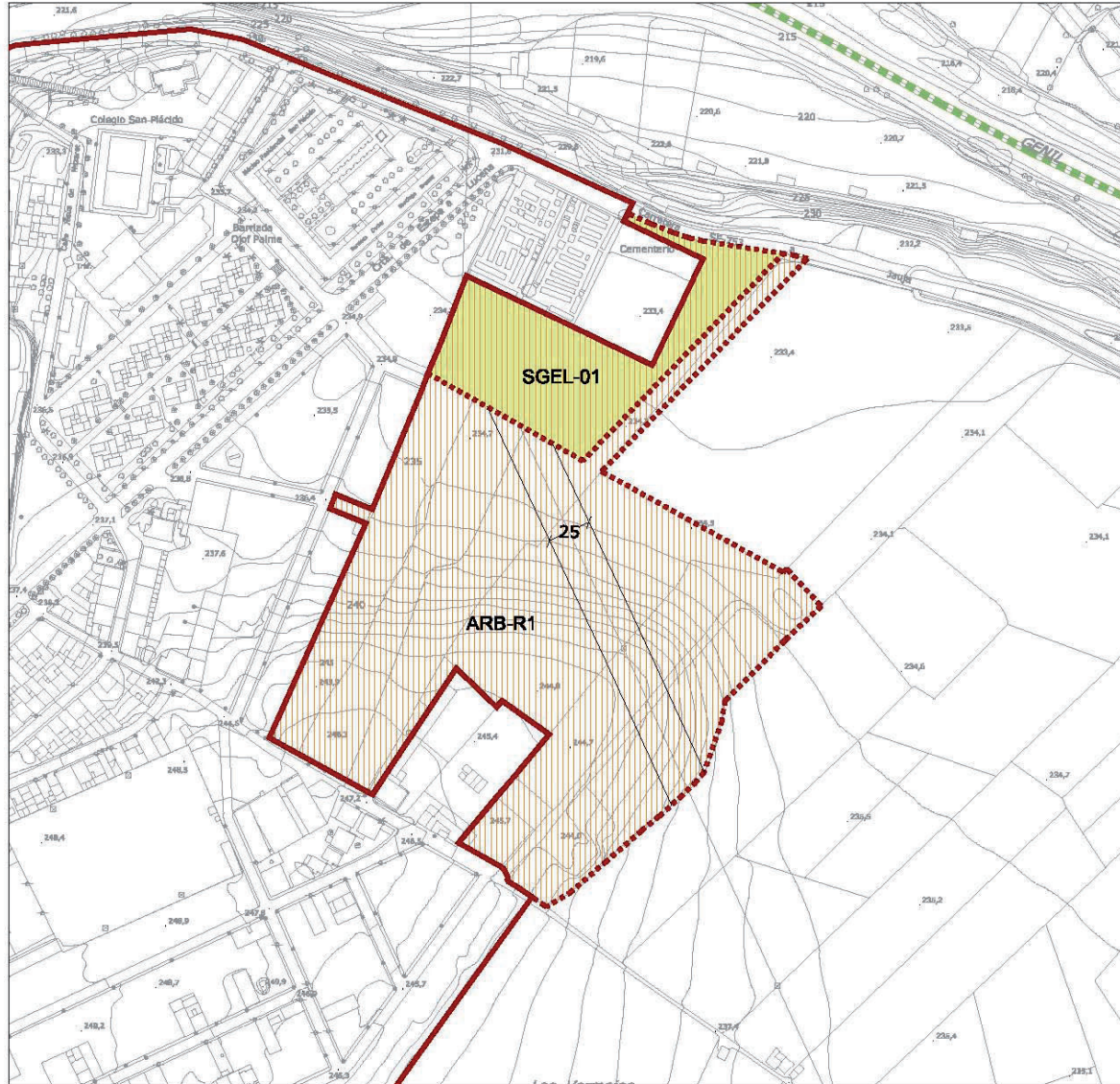
- Edificaciones rurales, cortijos y lagares, situados en esos hitos o en lugares destacados topográficamente, y que tienen interés cultural y paisajístico.

En estas zonas se prohíbe toda construcción, instalación o actividad que altere el perfil característico de la línea de horizonte, limite su intervisibilidad o modifique los colores y texturas tradicionales.



FICHAS URBANÍSTICAS

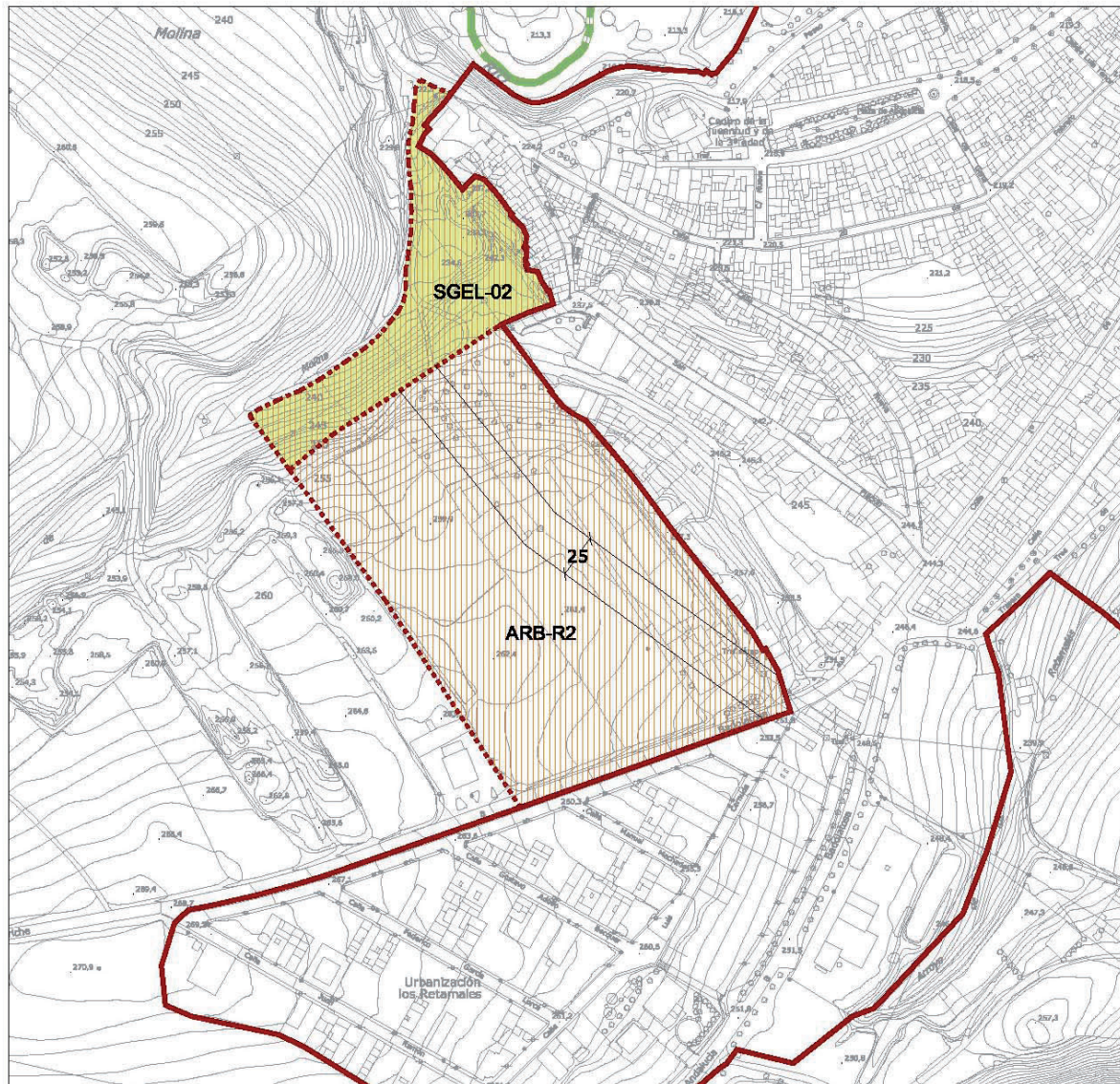
<b>ARB-R1</b>		
NÚCLEO	CLASE DE SUELO	USO GLOBAL
<b>BADOLATOSA</b>	<b>URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>



USOS Y EDIFICACIÓN								
Superfície total sector	Coficiente Edificabilidad global	Densidad sector	Edificabilidad global	Nº Viv.	Uso y tipología	Coficiente Edificabilidad Pormenorizada	Edificabilidad pormenorizada	Nº Viv.
49.630 m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	29 viv/Ha.	22.334 m <sup>2</sup>	146 viv (máx)	<b>Residencial Libre</b>	<b>0,26775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>13.288 m<sup>2</sup></b>	<b>97 viv. (máx)</b>
					<b>Residencial Protección Pública</b>	<b>0,11475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>5.696 m<sup>2</sup></b>	<b>49 viv. (mín)</b>
					<b>Terciario</b>	<b>0,06750 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.350 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

<b>APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN</b>										
Área de Reparto		<b>AR1-B R1</b>								
Actuación	Sup.	Uso y tipología	Coef. uso y tipología	Aprov. objetivo homogeneizado		Coef. Aprov. Medio	Aprov. Medio	Aprov. Subj.	Aprov. Municip. 10% Am	Exc./ Def. de Aprov.
<b>Sector ARB-R1</b>	<b>49.630 m<sup>2</sup></b>	<b>Residencial Libre</b>	<b>1,00</b>	<b>13.288 ua</b>	<b>20.190 ua</b>	<b>0,34063 ua/m<sup>2</sup>s</b>	<b>16.905 ua</b>	<b>15.215 ua</b>	<b>1.690 ua</b>	<b>3.285 ua</b>
		<b>Residencial Protección Pública</b>	<b>0,80</b>	<b>4.557 ua</b>						
		<b>Terciario</b>	<b>0,70</b>	<b>2.345 ua</b>						
<b>SGEL-01</b>	<b>9.642 m<sup>2</sup></b>	-	-	-			<b>3.285 ua</b>	<b>2.956 ua</b>	<b>329 ua</b>	<b>-3.285 ua</b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>										
Sistema de Espacios Libres			<b>4.963 m<sup>2</sup></b>							
Equipamientos Comunitarios			<b>3.212 m<sup>2</sup></b>							
Totales			<b>8.175 m<sup>2</sup></b>							
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> t.										
<b>DESARROLLO</b>										
Figura de planeamiento			<b>Plan Parcial</b>							
Iniciativa planeamiento			<b>Privada</b>							
Sistema de actuación			<b>Compensación</b>							
Programación			<b>Primer Sexenio</b>							
<b>CARGAS DE SISTEMAS GENERALES</b>										
Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales (art. 113.1.j. de la LOUA).						<b>33% de los costes de urbanización del SGEL-01 (324.550 euros).</b>				
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>										
<p><b>Objeto:</b> Incorporación al proceso de desarrollo urbano del espacio comprendido entre la carretera SE-753, el cementerio, y la calle Camino de la Barca.</p> <p>El plan parcial incluirá en su ordenación el Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 correspondiente al Parque urbano del Cementerio.</p> <p><b>Viarío:</b> Se deberá asegurar la permeabilidad mediante la continuidad de los viales de las áreas colindantes, como son la calle Málaga, Huelva y Galera. Se garantizará la conexión con la calle Camino de la Barca y con la carretera SE-753, asegurando la correcta solución del encuentro con esta última.</p> <p><b>Espacios Libres y dotaciones:</b> Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector.</p> <p><b>Usos y edificaciones:</b> El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.</p> <p><b>Observaciones:</b></p> <p>En el caso en el que no se proceda al desvío o soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el sector, ésta tendrá una banda total de protección de no edificación de 25 metros en proyección horizontal. No obstante, la ordenación de estos terrenos cumplirá lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y contará con los informes favorables de los organismos competentes en materia de distribución de la energía eléctrica. Estos espacios no podrán computar en el cálculo de cesiones mínimas para Espacios Libres locales.</p> <p>El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c. de la LOUA.</p>										

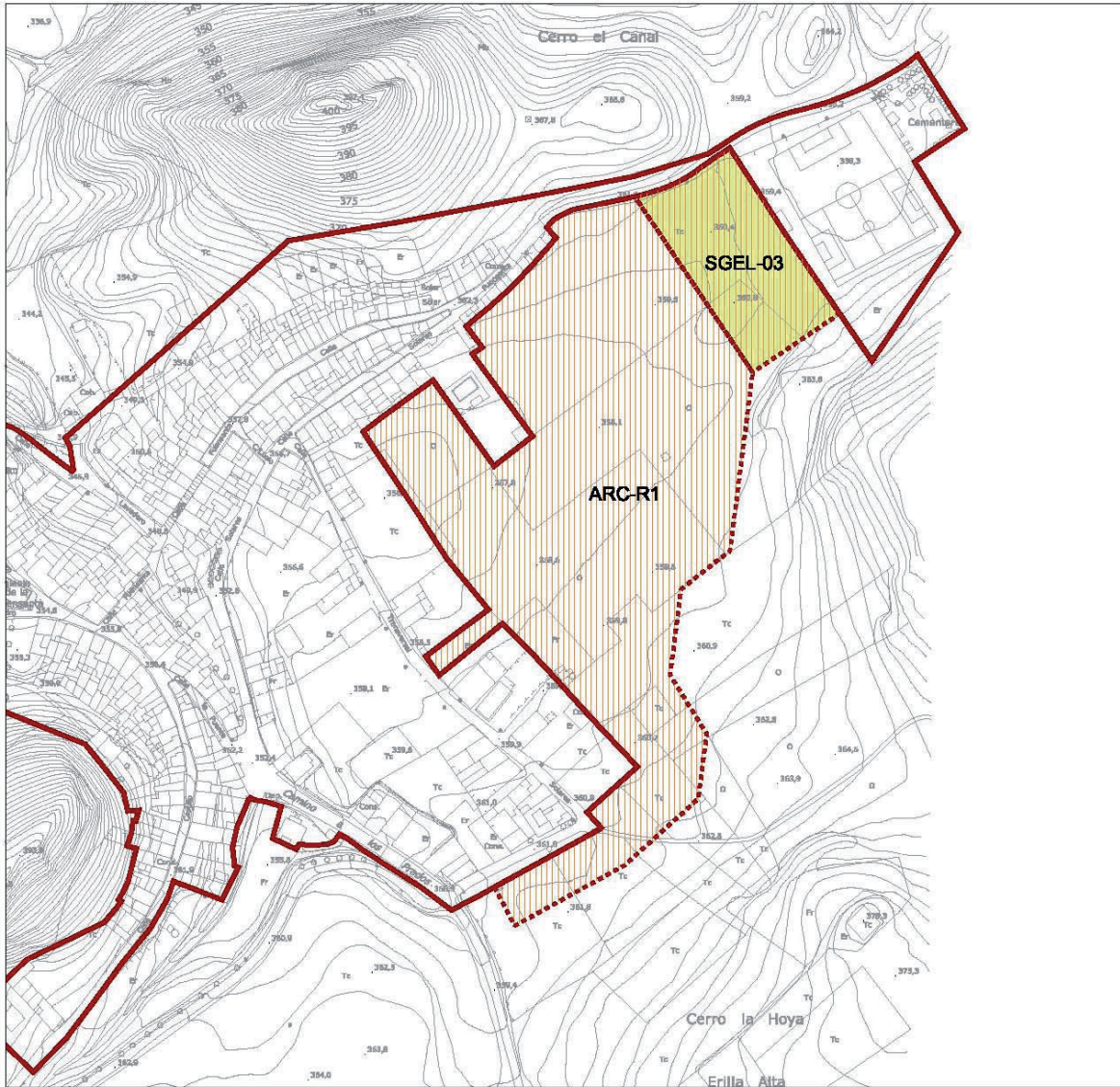
<b>ARB-R2</b>		
NÚCLEO	CLASE DE SUELO	USO GLOBAL
<b>BADOLATOSA</b>	<b>URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>



<b>USOS Y EDIFICACIÓN</b>								
Superficie total sector	Coefficiente Edificabilidad global	Densidad sector	Edificabilidad global	Nº Viv.	Uso y tipología	Coefficiente Edificabilidad Pormenorizada	Edificabilidad pormenorizada	Nº Viv.
40.638 m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	29 viv/Ha.	18.287 m <sup>2</sup>	119 viv (máx)	<b>Residencial Libre</b>	0,26775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	10.881 m <sup>2</sup>	78 viv. (máx)
					<b>Residencial Protección Pública</b>	0,11475 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	4.663 m <sup>2</sup>	41 viv. (mín)
					<b>Terciario</b>	0,06750 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	2.743 m <sup>2</sup>	-

<b>APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN</b>										
Área de Reparto		<b>AR2-B R2</b>								
Actuación	Sup.	Uso y tipología	Coef. uso y tipología	Aprov. objetivo homogeneizado		Coef. Aprov. Medio	Aprov. Medio	Aprov. Subj.	Aprov. Municip. 10% Am	Exc./ Def. de Aprov.
<b>Sector ARB-R2</b>	<b>40.638 m<sup>2</sup></b>	<b>Residencial Libre</b>	<b>1,00</b>	<b>10.881 ua</b>	<b>16.531 ua</b>	<b>0,32414 ua/m<sup>2</sup>s</b>	<b>13.172 ua</b>	<b>11.855 ua</b>	<b>1.317 ua</b>	<b>3.359 ua</b>
		<b>Residencial Protección Pública</b>	<b>0,80</b>	<b>3.730 ua</b>						
		<b>Terciario</b>	<b>0,70</b>	<b>1.920 ua</b>						
<b>SGEL-02</b>	<b>10.362 m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	<b>3.359 ua</b>	<b>3.023 ua</b>	<b>336 ua</b>	<b>- 3.359 ua</b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>										
Sistema Espacios Libres			<b>4.064 m<sup>2</sup></b>							
Equipamientos Comunitarios			<b>2.618 m<sup>2</sup></b>							
Totales			<b>6.682 m<sup>2</sup></b>							
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> t.										
<b>DESARROLLO</b>										
Figura de planeamiento			<b>Plan Parcial</b>							
Iniciativa planeamiento			<b>Privada</b>							
Sistema de actuación			<b>Compensación</b>							
Programación			<b>Primer Sexenio</b>							
<b>CARGAS DE SISTEMAS GENERALES</b>										
Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales (art. 113.1.j. de la LOUA).						<b>33% de los costes de urbanización del SGEL-02 (348.785 euros).</b>				
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>										
<p><u>Objeto:</u> Incorporación al proceso de desarrollo urbano de los terrenos situados al Noroeste de Badolatosa, entre la carretera SE-752 y el Arroyo Molina. El plan parcial incluirá en su ordenación el Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 correspondiente al Parque urbano del Arroyo Molina..</p> <p><u>Viarío:</u> Se garantizará el correcto tratamiento de la travesía de la carretera SE-752 y se resolverán los encuentros de ésta con los viales del sector. Se deberá asegurar la permeabilidad mediante la continuidad de los viales de las áreas colindantes, como es la calle San Plácido.</p> <p><u>Espacios Libres y dotaciones:</u> Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector.</p> <p><u>Usos y edificaciones:</u> El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.</p> <p><u>Observaciones:</u> En el caso en el que no se proceda al desvío o soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el sector, ésta tendrá una banda total de protección de no edificación de 25 metros en proyección horizontal. No obstante, la ordenación de estos terrenos cumplirá lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y contará con los informes favorables de los organismos competentes en materia de distribución de la energía eléctrica. Estos espacios no podrán computar en el cálculo de cesiones mínimas para Espacios Libres. El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c. de la LOUA.</p>										

<b>ARC-R1</b>		
NÚCLEO	CLASE DE SUELO	USO GLOBAL
<b>CORCOYA</b>	<b>URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>



<b>USOS Y EDIFICACIÓN</b>								
Superficie total sector	Coefficiente Edificabilidad global	Densidad sector	Edificabilidad global	Nº Viv.	Uso y tipología	Coefficiente Edificabilidad Pormenorizada	Edificabilidad pormenorizada	Nº Viv.
<b>43.668 m<sup>2</sup></b>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>21 viv/Ha.</b>	<b>15.284 m<sup>2</sup></b>	<b>90 viv (máx)</b>	<b>Residencial Libre</b>	<b>0,20825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>9.094 m<sup>2</sup></b>	<b>56 viv. (máx)</b>
					<b>Residencial Protección Pública</b>	<b>0,08925 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.897 m<sup>2</sup></b>	<b>34 viv. (mín)</b>
					<b>Terciario</b>	<b>0,05250 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>2.293 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

<b>APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN</b>										
Área de Reparto		<b>AR1-C R1</b>								
Actuación	Sup.	Uso y tipología	Coef. uso y tipología	Aprov. objetivo homogeneizado		Coef. Aprov. Medio	Aprov. Medio	Aprov. Subj.	Aprov. Municip. 10% Am	Exc./ Def. de Aprov.
<b>Sector ARC-R1</b>	<b>43.668 m<sup>2</sup></b>	<b>Residencial Libre</b>	<b>1,00</b>	<b>9.094 ua</b>	<b>13.817 ua</b>	<b>0,27364 ua/m<sup>2</sup>s</b>	<b>11.949 ua</b>	<b>10.754 ua</b>	<b>1.195 ua</b>	<b>1.868 ua</b>
		<b>Residencial Protección Pública</b>	<b>0,80</b>	<b>3.118 ua</b>						
		<b>Terciario</b>	<b>0,70</b>	<b>1.605 ua</b>						
<b>SGEL-03</b>	<b>6.826 m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	<b>1.868 ua</b>	<b>1.681 ua</b>	<b>187 ua</b>	<b>- 1.868 ua</b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>										
Sistema Espacios Libres			<b>4.367 m<sup>2</sup></b>							
Equipamientos Comunitarios			<b>1.980 m<sup>2</sup></b>							
Totales			<b>6.347 m<sup>2</sup></b>							
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> t.										
<b>DESARROLLO</b>										
Figura de planeamiento			<b>Plan Parcial</b>							
Iniciativa planeamiento			<b>Privada</b>							
Sistema de actuación			<b>Compensación</b>							
Programación			<b>Primer Sexenio</b>							
<b>CARGAS DE SISTEMAS GENERALES</b>										
Cargas suplementarias de urbanización de Sistemas Generales (art. 113.1.j. de la LOUA).						<b>38% de los costes de urbanización del SGEL-03 (264.576 euros).</b>				
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>										
<p><u>Objeto:</u> Incorporación al proceso de desarrollo urbano de los terrenos situados al Este de Corcoya, conocidos como Los Solares, entre las calles Transversal, Solares, y Fuensanta. El plan parcial incluirá en su ordenación el Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 correspondiente al Parque urbano del Camino de la Ermita.</p> <p><u>Viarío:</u> Se garantizará la conexión entre la calle Transversal Solares y la calle del cementerio con un vial de borde. Se garantizará la permeabilidad con las áreas urbanas colindantes mediante dos vías más de conexión con la calle Transversal Solares y, en la medida de lo posible, con la calle del cementerio.</p> <p><u>Espacios Libres y dotaciones:</u> Tanto los espacios libres como las dotaciones se ubicarán de forma centrada en el sector. Se asegurará la adecuada conexión peatonal entre la calle Solares Fuensanta y el conjunto de equipamientos formado por el parque, la zona deportiva y el cementerio.</p> <p><u>Usos y edificaciones:</u> El Plan Parcial desarrollará las condiciones de uso y edificación conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.</p> <p><u>Observaciones:</u> El Plan Parcial dispondrá los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas conforme al artículo 18.3.c. de la LOUA.</p>										

**SGEL-01**

Nombre:	<b>Parque del Cementerio.</b>		
Tipo:	<b>Espacios Libres.</b>		
Núcleo:	<b>Badolatosa.</b>		
Área de Reparto:	<b>AR1-B R1.</b>		
Suelo a obtener:	<b>9.642 m<sup>2</sup>.</b>		
Propiedad del suelo:	<b>Privada.</b>		
Modo de Gestión:	<b>Compensación aprovechamiento.</b>		
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque del Cementerio, integrándolo con la ordenación del sector residencial contiguo.		
Costes del Suelo:	<b>0 euros.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>983.484 euros.</b>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	<b>67 %</b>	<b>658.934 euros.</b>
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>0 %</b>	<b>0 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	<b>33 %</b>	<b>324.550 euros.</b>

**SGEL-02**

Nombre:	<b><u>Parque del Arroyo Molina.</u></b>		
Tipo:	<b>Espacios Libres.</b>		
Núcleo:	<b>Badolatosa.</b>		
Área de Reparto:	<b>AR2-B R2.</b>		
Suelo a obtener:	<b>10.362 m<sup>2</sup>.</b>		
Propiedad del suelo:	<b>Privada.</b>		
Modo de Gestión:	<b>Compensación aprovechamiento.</b>		
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque del Arroyo Molina		
Costes del Suelo:	<b>0 euros.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>1.056.924 euros.</b>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	<b>67 %</b>	<b>708.139 euros.</b>
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>0 %</b>	<b>0 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	<b>33 %</b>	<b>348.785 euros.</b>

**SGEL-03**

Nombre:	<b><u>Parque del Camino de la Ermita.</u></b>		
Tipo:	<b>Espacios Libres.</b>		
Núcleo:	<b>Corcoya.</b>		
Área de Reparto:	<b>AR1-B R1.</b>		
Suelo a obtener:	<b>6.826 m<sup>2</sup>.</b>		
Propiedad del suelo:	<b>Privada.</b>		
Modo de Gestión:	<b>Compensación aprovechamiento.</b>		
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque del Camino de la Ermita, integrándolo con la ordenación del sector residencial contiguo..		
Costes del Suelo:	<b>0 euros.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>696.252 euros.</b>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	<b>62 %</b>	<b>431.676 euros.</b>
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>0 %</b>	<b>0 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	<b>38 %</b>	<b>264.576 euros.</b>



**AA-01**

Nombre:	<b><u>Encauzamiento del Arroyo Molina.</u></b>		
Tipo:	<b>Mejora de Arroyos.</b>		
Núcleo:	<b>Badolatosa.</b>		
Longitud de actuación:	<b>670 m.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>154.100 euros.</b>		
Objeto:	Encauzamiento a cielo abierto de los últimos 670 m. del Arroyo Molina, con taludes homogéneos 2H:1V, con ancho fijo en la base de 0,50 m. y con una protección con escollera de 300 kg en taludes y fondo del mismo; según la propuesta del Estudio de Inundabilidad		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	0%.	
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>100%</b>	<b>154.100 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	0%.	

**AA-02**

Nombre:	<b><u>Obra de paso del Arroyo Molina bajo la carretera SE-758.</u></b>		
Tipo:	<b>Mejora de Arroyos.</b>		
Núcleo:	<b>Badolatosa.</b>		
Longitud de actuación:	<b>35 m.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>25.875 euros.</b>		
Objeto:	<p>Nueva obra de paso del Arroyo Molina bajo la carretera SE-758, según propuesta correctora "OP-16" del Estudio de Inundabilidad.</p> <p>Se eliminará la actual obra de paso compuesta por un tubo de diámetro 800 mm. y otro de 1.000 mm. sustituyéndose por un tubo de diámetro 1.500 mm.</p> <p>Pese a no ser necesaria bajo la óptica de la extensión propuesta, sí que es conveniente para mejorar las condiciones de desagüe del encauzamiento previsto aguas arriba de la misma, y para un periodo de retorno de 500 años.</p>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	0%.	
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>100%</b>	<b>25.875 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	0%.	

**AA-03**

Nombre:	<b>Obra de paso del Arroyo los Retamales (OP-14).</b>		
Tipo:	<b>Mejora de Arroyos.</b>		
Núcleo:	<b>Badolatosa.</b>		
Longitud de actuación:	<b>22 m.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>31.050 euros.</b>		
Objeto:	<p>Nueva obra de paso del Arroyo los Retamales bajo la carretera SE-766, según propuesta correctora "OP-14" del Estudio de Inundabilidad.</p> <p>Se eliminará la actual obra de paso compuesta por un tubo de diámetro 800 mm. situado junto al marco unicelular, sustituyéndose por un tubo de diámetro 2.000 mm.</p> <p>Esta obra de paso se considera necesaria para mejorar las condiciones de desagüe del encauzamiento previsto aguas arriba de la misma, para un periodo de retorno de 500 años.</p>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	0%.	
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>100%</b>	<b>31.050 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	0%.	

**AA-04**

Nombre:	<b>Obra de paso del Arroyo San Fernando (OP 5 y 6).</b>		
Tipo:	<b>Mejora de Arroyos.</b>		
Núcleo:	<b>Corcoya.</b>		
Longitud de actuación:	<b>42 m<sup>2</sup>.</b>		
Costes de Ejecución:	<b>34.730 euros.</b>		
Objeto:	<p>Nueva obra de paso del Arroyo San Fernando bajo la carretera SE-765 y la calle San Isidro, según propuesta correctora "OP-6 y 7" del Estudio de Inundabilidad.</p> <p>Se eliminarán los conductos existentes en la actual obra de paso, sustituyéndose por 2 tubos de diámetro 1.200 mm.</p> <p>Esta obra de paso se considera necesaria para mejorar las condiciones de desagüe del encauzamiento previsto aguas arriba de la misma, para un periodo de retorno de 500 años.</p>		
Financiación:	<b>Administración Local:</b>	0%.	
	<b>Administración Autonómica:</b>	<b>100%</b>	<b>34.730 euros.</b>
	<b>Privados:</b>	0%.	