

de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En Umbrete a 10 de enero de 2006.—El Alcalde, Joaquín Fernández Garro.

253W-520

UMBRETE

A tenor de lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el art. 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se da publicidad al acuerdo Plenario relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Residencial SR-1 (PP-SR-1) «El Pino», y al articulado de las Normas del citado Plan Urbanístico, poniendo de manifiesto que se ha procedido previamente al depósito del citado instrumento de planeamiento en el registro del Ayuntamiento (expte. 2/2004), y en el de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, número de registro 788, Libro de Umbrete, Sección Instrumento de Planeamiento, donde fue depositado el día 27 de octubre de 2005.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

8.º b) *Propuesta de aprobación definitiva del documento refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial SR-1 «El Pino» (expte. 2/2004), promovido por Construcciones y Movimientos de Tierra Kitito, S.L., Unipersonal.*

El Primer Teniente de Alcalde, Portavoz del Grupo Socialista, Delegado de Urbanismo, don Juan Manuel Salado Lora, da cuenta al Pleno de que mediante resolución de Alcaldía núm. 356/2005, de 29 de junio, se aprobó provisionalmente el Plan Parcial SR-1, objeto de este punto.

También recuerda a los miembros de la Corporación, que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 3 de agosto de 2005, aprobó definitivamente, de manera condicionada, el citado Plan Parcial, habida cuenta de que verbalmente se había comunicado que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, iba a ser favorable.

La citada CPOTU en su sesión celebrada el día 4 de agosto de 2005, aunque emite un informe favorable al indicado Plan Parcial SR-1, formula requerimientos respecto al mismo, por lo que la condición de aprobación definitiva prevista en el citado acuerdo Plenario de 3 de agosto de 2005, impide la eficacia del mismo.

En virtud de los requerimientos que el citado informe de la CPOTU establece, se ha aportado, por la entidad promotora, un documento denominado «Aclaraciones al Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía», así como un documento refundido del mismo Plan Parcial, redactados por el Arquitecto, don Francisco León Olmo.

Respecto a este expediente con los anteriores documentos, consta informe favorable, de fecha 29 de septiembre de 2005, emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, don Antonio Lucena Prieto.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus diez miembros presentes, lo que supone mayoría absoluta sobre los trece que legalmente lo integran, acordó:

Aprobar definitivamente el expediente núm. 2/2004, con el documento Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial SR-1, PP-SR-1, «El Pino», de fecha septiembre 2005, redactado por el Arquitecto don Francisco León Olmo, visado por el correspondiente Colegio el día 19 de septiembre de 2005, con el núm. 01192/04 T 03, promovido por Construccio-

nes y Movimientos de Tierra Kitito, S.L., Unipersonal, y con el documento «Aclaraciones al Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía», unido al citado Refundido, sellado con el mismo visado Colegial, y redactado por el mismo Arquitecto.

Articulado de las Normas del Plan Parcial SR-1 «El Pino»

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR RESIDENCIAL SR – 1 «EL PINO». UMBRETE. SEVILLA. «REFUNDIDO»

Francisco León Olmo, Arquitecto.
Documento IV

Ordenanzas

Preámbulo.

Se redactan las presentes Ordenanzas con el objeto de completar y desarrollar la regulación del Uso de los Terrenos y de las Edificaciones que, en un futuro, se implanten dentro de los límites del Plan Parcial del Sector SR-1 incluido en el Suelo Apto para Urbanizar de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, en adelante NN.SS. de Umbrete.

El objetivo de la formulación del Plan es dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas de planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc...). No obstante, para la mayor operatividad en su utilización, las presentes Ordenanzas recogen aquellas determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan, que son aplicables al Sector SR-1, y se ha procurado en todo momento utilizar los mismos conceptos y definiciones a efectos de lograr la adecuada coherencia con el planeamiento que se desarrolla.

Asimismo, regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culminan la actuación urbanística del sector; todo ello con el siguiente índice:

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo I. Ámbito físico, jurídico y temporal.

Capítulo II. Contenido, documentación y criterios.

Capítulo III. Terminología de conceptos.

Capítulo IV. Otros instrumentos de ordenación.

Capítulo V. Régimen del suelo.

Título II. Condiciones generales de la edificación.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Capítulo II. Sobre las condiciones de volumen de los edificios.

Capítulo III. Condiciones estéticas y de composición.

Capítulo IV. Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.

Capítulo V. Condiciones generales de los usos.

Título III. Condiciones particulares del sector SR-1

Capítulo I. Disposiciones generales.

Capítulo II. Ordenanzas particulares de la zona IX - Residencial unifamiliar aislada intensiva.

Capítulo III: Ordenanza de equipamientos y servicios (EQ)

Capítulo IV. Características de las parcelas

Título I

Disposiciones generales

Capítulo I

Ámbito físico, jurídico y temporal

Artículo 1. *Ámbito territorial.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, comprende el sector residencial de Umbrete que viene definido en

las NN.SS. como suelo apto para urbanizar SR-1, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía más detallada.

Las determinaciones específicas de estas Ordenanzas, fijan las condiciones de orden administrativo y técnico, conformes con las Normas Subsidiarias Municipales, cuya definición legal viene recogida en el Artículo Único de la Ley de Andalucía 1/1.997 de 18 de junio, y por remisión, en el Título III Capítulo I, artículo 75 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Sector, desde el momento de su aprobación definitiva y, que deben satisfacer las actuaciones urbanísticas, obras de urbanización y construcciones en el Sector.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Umbrete, la interpretación oficial de las presentes Ordenanzas, así como velar por su cumplimiento, y evaluar la información correspondiente a su ámbito de aplicación.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

1. La vigencia de este Plan será indefinida una vez que se produzca la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación de las NN.SS. contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos dentro de la delimitación de este Plan Parcial.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, el límite temporal al que se refieren las previsiones de este Plan es de ocho años contabilizados a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

3. A los efectos de Revisión o Modificación de este Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2. de las presentes Ordenanzas.

Capítulo II

Contenido, documentación y criterios

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. Este Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria.
- Documento II. Plan de Etapas: Programación.
- Documento III. Estudio Económico y Financiero.
- Documento IV. Ordenanzas.
- Documento V. Planos de Información.
- Documento VI. Planos de Ordenación.

2. Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo mencionados en el Preámbulo.

3. Para la interpretación de los documentos de este Plan Parcial se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

c) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

Capítulo III

Terminología de conceptos.

Artículo 4. Manzana y parcelas.

1. Manzana: Es la superficie de suelo encerrada por alineaciones a viario, plaza o zona verde pública.

2. Parcela y solar: Es la superficie de suelo comprendida entre linderos definidos, constituyendo la unidad de área correspondiente a una unidad edificatoria, ya sea una vivienda o una edificación o complejo unitario, para cualquier tipo de uso y servicio previsto en el Plan Parcial.

Artículo 5. Alineaciones.

1. Alineación: Sinónimo de línea de fachada y de frente de solar o parcela. Es la línea, o cada una de las líneas que delimitan la superficie del solar, o de la parcela, por la parte que resulta directamente accesible, desde su correspondiente calle o zona de uso y dominio público.

2. Línea de Edificación: Aquella que señala el perímetro exterior de la edificación.

Artículo 6. Rasantes.

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

2. Rasantes oficiales: Serán las determinadas en el Plano de Urbanización, una vez establecido el plano topográfico definitivo.

Artículo 7. Condiciones de edificabilidad.

1. Edificabilidad: Expresada en m^2/m^2 , como coeficiente de edificabilidad significa la relación entre la superficie edificada y un área determinada. Se concreta como resultado de dividir la superficie total edificada en el conjunto de todas las plantas, por el área de la zona, solar o parcela de referencia.

2. Ocupación de Parcela: Es el porcentaje de terreno efectivo ocupado o cubierto por la proyección en planta de la construcción autorizada en cada parcela, respecto a la superficie total de la parcela neta.

Artículo 8. Alturas y plantas de edificación.

Alturas:

a) Altura de planta: Distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.

b) Libre de planta: La medida en metros lineales, desde el pavimento terminado del suelo de la planta en cuestión, o parte de ella, a su correspondiente techo terminado.

c) Altura reguladora máxima: Distancia vertical medida desde el rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera o del terreno.

En el caso de edificación con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán, la altura máxima se obtendrá de igual modo, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Plantas:

a) Sótano: Aquellas plantas cuyos techos terminados queden a una altura inferior a 0,20 metros lineales, sobre la rasante de su parcela o solar o terreno exterior.

b. Semisótano: A los efectos de las presentes Ordenanzas, se considerarán como tales, las plantas cuyos techos terminados, queden a una altura comprendida entre 1,00 y 0,20 metros lineales, sobre la cota de la rasante de su parcela o solar o terreno exterior.

c. Planta baja: A todos los efectos se considera planta baja, aquella que tenga una cota de pavimento respecto del acera inferior a 1,20 metros.

d. Planta de piso: Aquellas situadas encima de la planta baja, y comparten total o parcialmente, una misma envolvente de su edificación.

e. Áticos: Última planta edificada, que tenga piezas habitables y, cuyos cerramientos verticales, están retranqueados respecto a la envolvente de la edificación de las demás plantas.

Artículo 9. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluyendo los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2. Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

La ocupación máxima de parcela será de acuerdo con el art. 114 Normas Urbanísticas de la NN.SS.

Artículo 10. Vuelos.

Son los elementos salientes del plano de fachada de la edificación, se considera que tal separación, se mide desde los paramentos exteriores de sus cuerpos volados.

Se entiende por «plano límite de vuelo», el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a más de un metro.

Capítulo IV

Otros instrumentos de ordenación

Artículo 11. Planeamiento de desarrollo.

No se determinan explícitamente otros instrumentos de ordenación. No obstante se prevén los siguientes: Proyecto de Reparcelación, Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación, Proyecto de Urbanización, Revisión o Modificación del Plan Parcial y Ordenanzas especiales.

Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

Artículo 12. Proyecto de reparcelación.

Previo a la aprobación de otro documento de desarrollo urbanístico, deberá aprobarse el proyecto de reparcelación correspondiente, con aplicación en cada caso de lo dispuesto en el Art.158 del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 13. Estudio de detalle.

Se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar y adaptar en una manzana completa o frente a una calle, las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, completando en su caso, la red de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento del volumen de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, respetándose en todo caso sus determinaciones.

Contenido:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Si se modifica la disposición de volúmenes, se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante.

3. Planos a escala 1:500 con referencias precisas a la nueva ordenación y su realización con la anteriormente existente.

Artículo 14. Proyecto de parcelación.

Será obligatoria la aprobación previa al otorgamiento de licencia de edificación, de un proyecto de parcelación, si se pretende la edificación parcial del suelo, calificado por la zona o sub-zona de una manzana.

Su objeto es definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una, no superando la máxima edificable en la manzana.

Si el proyecto de parcelación abarca más de una manzana, se podrán compensar las superficies edificables de unas con otras, así como trasvasar viviendas entre manzanas incluso hasta llegar a concentrar el uso comercial en una determinada zona o manzana, debiendo demostrarse que no se superan los máximos establecidos, para el conjunto de las manzanas incluidas en el Proyecto, así como el cumplimiento de las exigencias mínimas de cada uso de suelo establecido en el Plan Parcial.

Contenido:

El Proyecto de Parcelación, contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada.

Deberá contener como mínimo las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad y número de viviendas de cada parcela, así como la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, y descripciones si la hubiese de las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a futuras transmisiones de parcelas.

En caso de creación de viario interno o áreas libres comunes a dos o más parcelas, se afectaran los terrenos a dichas parcelas con previsión de una comunidad que detentará el dominio y se responsabilizará de su ejecución y mantenimiento.

2. Plano a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites de las parcelas, ángulo de encuentro y superficie de cada parcela. Así mismo, deberá reflejarse con otro grafismo el replanteo de los límites de la edificación en las parcelas de más de una vivienda.

Artículo 15. Proyecto de urbanización.

No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, debiendo prever la ejecución de las infraestructuras y servicios que se determinan en el planeamiento parcial.

El proyecto cumplirá todas las condiciones que se establecen en el art.33, art. 34 y art.35 de las Ordenanzas y Normativa Urbanística de la Revisión de las NN.SS.

El proyecto deberá cumplir los requisitos establecidos en el art. 271 de las Normas Urbanísticas y contener un Plan de Restauración ambiental y paisajista de la zona de actuación que abarque, al menos, los siguientes aspectos:

1. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias a éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.
- Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si la hubiese.
- Acceso y vías abiertas por las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.

2. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas, para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

— Nueva red de drenaje para las aguas de escorrentía.

— Métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las condiciones climáticas y del terreno de la zona.

— Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizarán para el tránsito de la maquinaria pesada.

En el acta de Recepción Provisional de las Obras constará la ejecución del Plan de Restauración Ambiental, de cuya certificación se remitirá ejemplar a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente de Sevilla.

Deberá contener los proyectos técnicos o planos correspondientes a las acometidas generales, aceptados por las distintas compañías de servicios de infraestructuras generales.

Las zonas residenciales, y cuantas supongan aprovechamiento lucrativo, no podrán ser edificadas antes de haber concluido la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente, y se hallan formalizado jurídicamente las cesiones de suelo correspondiente a la totalidad del Sector.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento, a petición de los propietarios de la fase o área de actuación autorizará las obras de urbanización y edificación conjuntamente, siempre que se realice una formalización de garantías por parte de los propietarios, o entidad urbanística que los represente, respecto a la ejecución de la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente por el valor de hasta el 100% del coste de la urbanización según proyecto, y se irá liberando a la presentación de certificaciones parciales de ejecución, previa revisión de los técnicos municipales.

La recepción de la urbanización podrá realizarse por fases o áreas de actuación en forma y tiempo, según se establece en los compromisos entre urbanizadores y Ayuntamiento en el Anexo a la Memoria, siempre que constituya una unidad urbanística a juicio municipal, y la ejecución de otras obras del Plan Parcial, no puedan deteriorar las obras recepcionadas.

Capítulo V

Régimen del suelo

Artículo 16. Clasificación y calificación.

El Sector SR-1 es suelo apto para urbanizar, reglado por el art. 22 Zonificación y Calificación de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

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

2. Suelo apto para Urbanizar:

— Zona IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva (Sectores Residenciales SR-1, SR-2, SR-3, SR-4 y SR-8).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

Y reflejado en los planos de ordenación número 3 y número 5, su desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. La superficie a ordenar son 70.725 m².

Artículo 17. Gestión urbanística.

Se estará a lo dispuesto en el art. 28, 29, 30, 31 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Cada m²s dispone de un aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) de 0,90 x 0,55 m²/m²s = 0,495 en desarrollo del art. 41 y art. 154 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 19. Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento.

Cada m²s debe entregar al Ayuntamiento 0,10 x 0,55 m²/m²s = 0,055 en desarrollo art. 41 y art. 154 de las Normas Urbanísticas Municipales.

La cuantificación municipal se corresponde con 4.050 uds. de aprovechamiento.

Artículo 20. Condiciones específicas de contenido del SR-1.

Los cuadros número 5-4 de la Memoria Justificativa contienen los datos precisos del Área de Reparto 3 - Residencial, al que pertenece el Sector SR-1, y base del cálculo de los aprovechamientos tipo.

El sector tiene asignado un Aprovechamiento tipo de 0,55 m²/m², que se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

La Edificabilidad máxima global corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa 0,55 m²/m² y de la edificabilidad máxima de los equipamientos 0,05 m² de techo/m². El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,60 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Se permite una densidad máxima total de 20 Viv/Ha, que se corresponde a una capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será para el Sector SR-1 de 141 Viviendas.

A cada propietario corresponde el 90% de 0,55m² t/ m²s. A la superficie total de 70.725 m²s suponen que se pueden construir hasta 141 viviendas.

De ellas, 10% pertenecen al ayuntamiento: 14 viviendas.

De ellas 90% pertenecen a los particulares: 127 viviendas.

Se emplazarán las parcelas para los equipamientos que establecen las Normas Subsidiarias que consisten en zona verde, escolar, deportiva y servicios públicos. Las cesiones proporcionales son: Zona Verde 7.073 m²s (10%), Equipamientos 2.538 m²s.

Título II

Condiciones generales de la edificación

Capítulo I

Disposiciones generales

Corresponde a la definición de conceptos y terminología, remitiéndose el presente cuerpo normativo, sistemáticamente, a las determinaciones generales de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, dichas en el Preámbulo.

Artículo 21. Sobre la parcela, posición edificación y ocupación.

En el ámbito del Sector SR-1 serán de aplicación plena los art. 114 y art. 150 de las Normas Urbanísticas Municipales concernientes a las definiciones de los conceptos de Parcela mínima, conceptos de Cerramiento, Fachada, Línea de Edificación, Medianería; en línea o fuera; salientes, retranqueos y tipologías ocupación, coeficiente de ocupación, superficie libre y fondo edificable.

Artículo 22. Sobre el aprovechamiento de la parcela.

Total Superficies Plan Parcial: 70.725.

Número de viviendas:

7,0725Ha x 20 viv/Ha= 141 viviendas Residencial Aislada.

Total viviendas admisibles en revisión NN. SS. 141 viv.

Total viviendas establecidas en el Plan Parcial. 141 viv.

Capítulo II

Sobre las condiciones de volumen de los edificios

Artículo 23. En el ámbito del Sector SR-1 serán de aplicación plena los artículos 50 a 63 de las Normas Urbanísticas

Municipales y en particular para el plan en su artículo 114, apartado IV.

Capítulo III

Condiciones estéticas y de composición

Artículo 24. Condiciones generales de estética.

En el ámbito del Sector SR-1 serán de aplicación plena los artículos 77 a 80 de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes a imagen urbana, fachada, materiales, huecos carpinterías...

La composición de la edificación, así como los materiales y sistemas constructivos, deberán mantener el carácter de la zona no autorizándose elementos discordantes con el entorno.

Se imponen las siguientes condiciones y exigencias de orden estético y ambiental aplicables tanto a edificaciones de promoción privada, como de promoción institucional o pública.

1. Con respecto a la cubierta:

Podrán ser, bien la tradicional de azotea con pretil ciego de fábrica o la de teja.

Se prohíbe las planchas de fibrocemento visto, salvo en cuerpos aislados en patio de parcela que no sean visibles desde los espacios públicos del entorno.

Se prohíbe la teja plana de pizarra o material similar oscura.

En cubierta plana, se prohíbe el acabado de su solería, con tela asfáltica, siempre que sea visible desde cualquier edificación del entorno.

En cubierta inclinación, la mayor inclinación del plano que la forma no podrá ser superior al 30%.

2. Con respecto a la fachada:

El tratamiento de acabados de fachada será preferentemente el enfoscado terminado con colores claros.

Se prohíbe revestimiento con azulejo cerámico o cualquier otro material de cerámica vitrificada en grandes superficies.

No se permitirán acabados de cemento gris visto sin pintar, ladrillos sin cara vista o bloques de cemento, aunque sea temporalmente. Esta norma se aplicará así mismo a las medianeras, bien definitiva o que transitoriamente quedan vistas.

3. Con respecto a las medianeras:

Las medianeras vistas, fachadas ciegas o fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

Los tonos de acabados en las medianeras vistas, deberán ser en cualquier caso claros y suaves, debiéndose incluir en el proyecto de la edificación a efectos de definición y valoración, previamente a la concesión de la licencia municipal de obras.

Capítulo IV

Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios

Artículo 25. Condiciones de calidad.

En el Sector SR-1 son de aplicación plena los artículos de las Normas Urbanísticas Municipales concernientes a su normativa sectorial de calidad y seguridad, aislamiento térmico acústico y contra la humedad.

Artículo 26. Condiciones higiénicas de los locales.

En el Sector SR-1 son de aplicación plena los artículos de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes a habitabilidad, iluminación y ventilación.

Artículo 27. Condiciones higiénicas de los edificios.

En el Sector SR-1 son de aplicación plena los artículos de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes a patios de luces, abierto y cerrados, dimensiones y cubrición.

Artículo 28. Condiciones de accesibilidad y seguridad.

En el Sector SR-1 son de aplicación plena los artículos de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes a protección contra incendios, contra el rayo, antepechos y barandillas, puesta a tierra, accesos, circulación en pasillos, rampas y esca-

leras, señalización y supresión de barreras.

Artículo 29. Condiciones de los aparcamientos y garajes.

En el ámbito del Sector SR-1 serán de aplicación plena los artículos de las Normas Urbanísticas, concernientes a dotación de aparcamientos, accesos, ubicación y limitaciones constructivas de éstos.

Todas las viviendas dispondrán como mínimo de 1 plazas por Ud. residencial en el interior de parcelas.

Es preciso aparcamientos interiores para los equipamientos Educativo, Deportivo y Sips.

Capítulo V

Condiciones generales de los usos

Artículo 30. Objeto de las condiciones generales.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial del Sector SR-1.

Artículo 31. Aplicabilidad de las condiciones generales de las vigentes Normas Municipales.

En el ámbito del Sector SR-1 son de aplicación plena los artículos 65 a 76 de las Normas Urbanísticas Municipales, con las limitaciones que establece el presente cuerpo normativo en sus condiciones particulares, concernientes a los conceptos de usos globales y pormenorizados; característico, compatibles y prohibidos; existentes y propuestos, públicos y privados.

Artículo 32. El uso residencial.

En el ámbito del Sector SR-1 son de aplicación plena los arts. 113 de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes al uso residencial y la tipología edificatoria en el art. 114.

Artículo 33. El uso de equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

En el ámbito del Sector SR-1, son de aplicación plena los artículos 121 a 123 de las Normas Urbanísticas Municipales, concernientes a los usos de Equipamientos, las Áreas Públicas, Parques, Áreas A Jardinadas, Zonas de recreo, etc.

Título III

Condiciones particulares del sector SR-1

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 34. Definición y delimitación.

Corresponde a las expansiones previstas en Suelo Apto para Urbanizar al norte del núcleo urbano. Su situación y delimitación figura en el Plano número 3 de Ordenación.

La ubicación y delimitación de los terrenos del Sector, aparecen determinadas en los planos de Calificación del Suelo con identificación para el Plan Parcial SR-1.

Los terrenos que constituyen el sector para el cual se desarrolla este Plan Parcial, constituyen una pieza del Área IX cuya urbanización completa coherentemente todo el área Norte de la población, incorporándose físicamente al casco urbano, de forma que los límites de la población adquieren un contorno más armónico en esta área, sin intersticios que den lugar a plusvalías no generadas por la acción urbanizadora.

Tal delimitación fija el ámbito de aplicación de las Ordenanzas reguladoras de este Plan, ámbito que se materializa en los terrenos que se describen como sigue:

Se trata de una gran pieza de terreno poligonal, se encuentra al norte del Casco Urbano de Umbrete en la zona denominada El Pino, y queda delimitada al norte por el límite del término municipal y los terrenos de Espartinas, al oeste por terrenos urbanizables no programados, al este por el sector SR-2 y al sur con SR-3 y SR-4.

Aprovechamiento Parcelas:

Unifamiliar Aislada	38.899	40.423.
Viarío	—	20.596.

Capítulo II

Ordenanzas particulares de la zona IX Residencial unifamiliar aislada intensiva

Artículo 35. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Característico, Artículo Único de la Ley de Andalucía 1/1997, y por remisión, art. 98 del R.D. Legislativo 1/1992: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar, con las limitaciones que se indican en el artículo 114 punto II.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria, en todas sus categorías.

— Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3.^a de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4.º de estas Normas.

- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Condiciones de edificación.

Artículo 36. Parcelación.

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m
Fondo: 15 m
Superficie: 250 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

— Parcela máxima: No se limita.

Artículo 37. Tipología edificatoria.

Edificación aislada en al menos el 55% del perímetro de la edificación, autorizándose, pues, la edificación pareada.

Artículo 38. Implantación.

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie edificable de la parcela (art. 46): en las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de, al menos, tres de sus lindes un mínimo de 3 m.

Artículo 39. Volumen.

— Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

– Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,95 m²/m².

– En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

Edificabilidad lucrativa: 0,55 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global: 0,60 m²/m².

Artículo 40. Condiciones específicas.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo III

Ordenanza de equipamientos y servicios (EQ)

Artículo 41. Ámbito y características ordenanza «Eq».

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema General y de Sistema Local, identificados con la letra «ZV» en los planos de Ordenación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

Artículo 42. Condiciones de uso.

1. Los usos característicos de cada parcela son:

Eq: Escolar 1.799 m²

Eq: Social 413 m²

V: Infraestructuras Varias

ZV: Jardines y Parque 7.494 m²s

2. Son compatibles cualquier otro sometido a la presente ordenanza siempre que a juicio de los SS.TT.MM. no interfiera al característico.

Capítulo IV

Características de las parcelas

Artículo 43. Cuadro de características urbanísticas máximas de las parcelas del P.P. SR-1.

4.6. Cuadro de características de las manzanas:

Manzana	Uso	Superficie	N.º viviendas	Edificabilidad	Sup.Const.Max.
R1	Aisl-par	5301 m ²	18	0,95 m ² /m ²	5036 m ² t
R1b	Aisl-par	361 m ²			
R2	Aisl-par	6421 m ²	24	0,95 m ² /m ²	6100 m ² t
R2b	Aisl-par	229 m ²			
R3	Aisl-par	4766 m ²	18	0,95 m ² /m ²	4528 m ² t
R4	Aisl-par	4795 m ²	18	0,95 m ² /m ²	4555 m ² t
R5	Aisl-par	7127 m ²	26	0,95 m ² /m ²	6770 m ² t
R6	Aisl-par	2510 m ²	8	0,95 m ² /m ²	2384 m ² t
R7	Aisl-par	5614 m ²	20	0,95 m ² /m ²	5333 m ² t
R8a	Aisl-par	256 m ²	1	0,95 m ² /m ²	243 m ² t
R8b	Aisl-par	109 m ²			
R9	Aisl-par	2127 m ²	8	0,95 m ² /m ²	2020 m ² t
R10	Aisl-par	807 m ²			
Total R		40.423 m ²	141		36.969 m ² t
ZV1		5596 m ²			
ZV2		1818 m ²			
ZV3		80 m ²			
Total ZV		7494 m ²			
EQ1	Escolar	1799 m ²			
EQ2	Social	413 m ²			
Total EQ		2212 m ²			3636 m ² t

Sevilla a septiembre 2005.—El Arquitecto, Francisco León Olmo. Construcciones y Movimientos de Tierra Kitito, S.L.

En Umbrete a 29 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Joaquín Fernández Garro.