

Expte 1/15



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado **UNÁNIMEMENTE** por el Ayuntamiento Pleno el día **30-07-15**



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

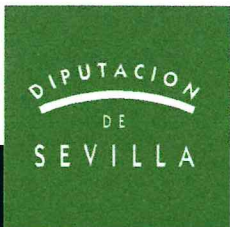


Ayuntamiento de Umbrete

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015



SEVILLA ACTIVA S.A.U.

DIPUTACION

INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

1. INFORMACION PREVIA
2. AMBITO
3. OBJETO
4. ANTECEDENTES
5. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 5.1. Figuras de ordenación del territorio
 - 5.2. Planeamiento de ámbito supramunicipal
 - 5.3. Planeamiento de ámbito municipal vigente
6. FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y TRAMITACION
 - 6.1. Marco normativo
 - 6.2. De la competencia y el procedimiento
 - 6.3. De la tramitación



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **IMCALRENTC** ...por el

Ayuntamiento Pleno el día **30-07-15**

secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS, PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 1.1. Objetivos de la innovación
 - 1.2. Procedencia y carácter de la innovación
 - 1.3. Conveniencia y oportunidad
2. JUSTIFICACION DE LA INNOVACION
 - 2.1. Aspectos generales a justificar.
 - 2.2. Justificación de la modificación del planeamiento general.
 - 2.3. Justificación de la no incidencia en la ordenación del territorio.
 - 2.4. Justificación de la no incidencia en la normativa sectorial.
 - 2.5. Otros aspectos a justificar
3. ALCANCE Y DOCUMENTOS AFECTADOS
 - 3.1. Relación detallada de los cambios con respecto a la ordenación propuesta.
 - 3.2. Relación detallada de cambios con respecto a la normativa urbanística.
 - 3.3. Relación detallada de cambios con respecto a los planos de ordenación.

REFUNDIDO DE LOS DOCUMENTOS MODIFICADOS.

MEMORIA DE ORDENACION (REFUNDIDO)

NORMAS URBANISTICAS (REFUNDIDO)

ANEXO Datos identificativos de terrenos y propietarios.

PLANOS



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado IMPLIEMENTE por el Ayuntamiento Pleno el día 30-07-15



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



Ayuntamiento de Umbrete

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL AMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE

MEMORIA

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015



MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

1. INFORMACION PREVIA
2. AMBITO
3. OBJETO
4. ANTECEDENTES
5. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 5.1. Figuras de ordenación del territorio
 - 5.2. Planeamiento de ámbito supramunicipal
 - 5.3. Planeamiento de ámbito municipal vigente
6. FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y TRAMITACION
 - 6.1. Marco normativo
 - 6.2. De la competencia y el procedimiento
 - 6.3. De la tramitación



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... *IMC/ALTE/15* ...por el

Ayuntamiento Pleno el día *30-07-15*

El secretario



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

1. INFORMACION PREVIA

Se redacta el presente documento de Innovación, con Carácter de Modificación, por iniciativa del **Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete** a través de la Sociedad para el Desarrollo Económico de Umbrete, S.L. (en adelante, SODEUM S.L.), como administración competente para el desarrollo y formulación de documentos de planeamiento de carácter general en el ámbito de su término municipal.

La redacción del presente documento se realiza desde el departamento técnico de la Sociedad Sevilla Activa S.A.U. de la Diputación de Sevilla en el marco del MANDATO DE EJECUCION DIRECTA PARA LA ASISTENCIA TÉCNICA AL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE (Resolución 943/2015).

Suscriben el presente documento D. Luis Alfonso Mir Álvarez en calidad de arquitecto municipal de Umbrete y D. José Juan Frau Socías, arquitecto de la Sociedad Sevilla Activa S.A.U.

2. AMBITO

La innovación que nos ocupa afecta al área de reparto denominada AR"LA CORTIJADA". Los terrenos objeto de la Modificación se encuentran situados al Suroeste del núcleo urbano, al sur de la autovía A49 Huelva - Sevilla y de la carretera SE 3308 Umbrete – Benacazón, como podemos ver en el plano 12541 F 1.101 Situación en el término municipal.

La mencionada área de reparto comprende una superficie de 681.584'51 m² y sus límites son los siguientes:

NORTE..... Autovía A – 49, Sevilla – Huelva y carretera SE – 3308, Umbrete - Benacazón
 SUR..... Resto del término municipal
 ESTE..... Colada de Lopa
 OESTE..... Límite de término municipal con Bollullos de la Mitación



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete

30-07-15

El secretario,
 Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARIA

3. OBJETO

Es el objeto de la presente innovación la modificación de la sectorización del área de reparto denominada AR “LA CORTIJADA”, consistente en la unificación de los tres sectores inicialmente establecidos por el documento “**Modificación de Planeamiento General para la creación del “Parque Empresarial del Aljarafe”**”.

Se persigue con ello la simplificación en la gestión y redacción del planeamiento de desarrollo en dicho área de reparto.

Es también objeto de la presente modificación, clarificar el contenido del documento previo al que hemos aludido, con objeto de facilitar la redacción del Plan Parcial que permita el desarrollo del sector. Para ello se ha procederá a:

- La corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario, aclarando que corresponde a un uso complementario.
- La corrección del error material detectado en el cálculo del aprovechamiento medio, como consecuencia de haber atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo al Sistema General de Equipamientos. Se modifican los valores afectados por dicho error
- Dotar de una redacción más precisa a descripción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes.
- Aclarar si el carácter de las diferentes determinaciones es: Estructural, preceptivo o potestativo.
- Precisar, que contenido es de carácter vinculante en las secciones de viario y cual es propositivo.

Estos cambios, objeto de la modificación, quedan detallados en la Memoria Justificativa e incluidos en los documentos refundidos resultantes de la presente modificación.

4. ANTECEDENTES

La innovación que nos ocupa pretende la modificación de la sectorización del área de reparto denominada AR“LA CORTIJADA”.

La innovación sobre el área de reparto que nos ocupa (AR“LA CORTIJADA”), fue resultado de la **Modificación de Planeamiento General para la creación del “Parque Empresarial del Aljarafe”**. Dicha innovación de planeamiento fue impulsada por la ya mencionada sociedad SODEUM S.L. y aprobada definitivamente el 14 de junio de 2013 (Publicado en BOJA 20 agosto 2013), por resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El planteamiento de la iniciativa era desarrollar una actuación con uso global Industrial, con capacidad de acogida para actividades productivas, que se correspondían con los convenios urbanísticos formalizados al efecto sobre los terrenos mencionados, que habrían de constituir el “Nuevo Parque Empresarial del Aljarafe”.

Concebida como una pieza unitaria de la nueva ciudad, la **Modificación de Planeamiento General para la creación del “Parque Empresarial del Aljarafe”**, identificaba tres sectores en un único área de reparto denominada AR“LA CORTIJADA”. Sería pues necesaria la redacción posterior de los correspondientes documentos de planeamiento para su correcto desarrollo.

Dado que el Ayuntamiento ha firmado un Convenio Urbanístico con todos los propietarios del área de reparto, por el cual han puesto sus terrenos a disposición de aquel, que permite comenzar el proceso urbanizador, considera este **oportuna, la integración en un único sector** de los tres sectores actualmente definidos para el desarrollo del área de reparto. Todo ello en aras de una mayor flexibilidad al objeto establecer la correcta ubicación de las dotaciones y equipamientos en el área de reparto así como para facilitar la correcta equi-distribución de cargas y beneficios.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1 Figuras de ordenación del territorio

El área de reparto sobre la que se efectúa la modificación se encuentra afectada por las determinaciones de:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA Nº 250, de 29 de diciembre).
- El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (acrónimo, POT AUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA Nº 132, de 9 de julio)

El planeamiento general vigente recoge dichas determinaciones, no contemplando la presente Modificación cambios que le afecten.

5.2 Planeamiento de ámbito supramunicipal

El área de reparto sobre la que se efectúa la modificación se encuentra afectado a nivel supramunicipal en el ámbito por el Estudio Previo del Plan de Ordenación Intermunicipal del Área de Influencia Bollullos de la Mitación y Umbrete (en adelante, POI Bollullos – Umbrete).

El planeamiento general vigente recoge dichas determinaciones, no contemplando la presente innovación cambios que le afecten.

5.3 Planeamiento de ámbito municipal vigente

El planeamiento general vigente lo constituye la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente el 16 de abril de 2009, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

Con fecha 14 de junio de 2013 (Publicado en BOJA 20 agosto 2013), por resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se aprueba definitivamente la Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe", la cual es objeto de la presente innovación.

Cabe reseñar que antes de la redacción y aprobación de la Revisión – Adaptación a la LOUA, el Ayuntamiento promovió la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística. Este documento fue aprobado inicialmente por Acuerdo Pleno de 29 de octubre de 2008 (BOP nº 63, de 18 de marzo de 2009) y provisionalmente por Acuerdo Pleno de 4 de mayo de 2011 (BOP nº127, de 4 de junio de 2011).

No obstante y aunque dados los plazos transcurridos, no es preceptivo atender a las determinaciones del documento de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, este ya recoge en su modelo territorial y de ciudad las determinaciones urbanísticas que figuran en la Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe", la cual es objeto de la innovación.

• Determinaciones estructurales del Planeamiento General vigente

Las determinaciones estructurales para el total del suelo urbanizable sectorizado que resultó de la Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe" que constituye el planeamiento actualmente vigente, son:

Sectorización, clasificación y caracterización.

El área de reparto AR "LA Cortijada" se encuentra integrada por los siguientes sectores:

- SUS – I "La Cortijada 1"
- SUS – I "La Cortijada 2"
- SUS – I "La Cortijada 3"


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... INICIALMENTE... por el
 Ayuntamiento... el día 30-07-15



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **IMEDIATAMENTE**... por el Ayuntamiento de Umbrete el día **30-07-15**

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

Uso global

Se asigna a los tres sectores el uso global Industrial.

Densidades y edificabilidad bruta

El coeficiente de edificabilidad bruta asignada a los tres sectores es de 0'60 m²/m²

Delimitación del Área de Reparto

El Área de Reparto, denominada AR "La Cortijada", incorpora los tres sectores mencionados y los sistemas generales viario, infraestructuras y espacios libres propuestos. Con ello, el AR "La Cortijada", tiene una superficie total de 681.584'51 m² y está constituida por:

Con uso industrial:

- 225.135'33 m² en SUS – I "La Cortijada 1"
- 200.957'34 m² en SUS – I "La Cortijada 2"
- 218.477'22 m² en SUS – I "La Cortijada 3"

Como Sistemas Generales:

- 6.214'33 m² corresponden al sistema general viario, con uso servicios de infraestructura y transporte, SG-V "La Cortijada". Incluye:
 - La remodelación del enlace con la A49 Sevilla-Huelva
 - La ejecución de una nueva rotonda de acceso al parque
 - El desdoblamiento de la carretera SE3308 Umbrete-Benacazón entre las rotondas de acceso al Parque Empresarial.
- 1.500'00 m² corresponden al sistema general Punto Limpio, con uso de infraestructura y transporte, SG-INF "La Cortijada"
- 29.300'29 m² corresponde al sistema general de Espacios Libres, con uso de equipamiento comunitario, SG-EL "La Cortijada". Consta de dos ubicaciones:
 - Localizada en banda de 30m aledaña a las vías A49 Sevilla-Huelva y carretera SE3308 Umbrete-Benacazón.
 - Localizada en banda de 10m aneja a la "Colada de Lopa".

Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del AR "La Cortijada" asciende a 0'568340 u.a./m²s unidades de aprovechamiento por metro cuadrado. Con esta cifra, el reparto de aprovechamiento objetivo entre los tres sectores es el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	APROVECHAMIENTO	
		MEDIO (u. a./m ² s)	OBJETIVO (u. a.)
SUS – I "La Cortijada 1".	235.076'49	0'568340	133.603'36
SUS – I "La Cortijada 2".	211.877'77		120.418'60
SUS – I "La Cortijada 3".	234.630'25		133.349'75
TOTAL	681.584'51		387.371'71

Se hace la observación de que esta tabla refleja valores coincidentes con los consignados en las Normas Urbanísticas y calculados respecto a un Coeficiente de Aprovechamiento Medio redondeado a seis decimales. Por ello se pueden apreciar discrepancias con otras tablas en las que los valores se hayan calculado con un número mayor de decimales.

Coeficientes de uso y tipología

De acuerdo al Art.61 de la LOUA, la Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe", asigna los de coeficientes que ponderan entre sí los diferentes usos y tipologías edificatorias.

- El coeficiente de ponderación respecto al uso es igual a la unidad.
- El coeficiente que pondera la situación respecto de la estructura territorial es igual a la unidad.
- Respecto de las tipologías edificatorias propone los siguientes coeficientes que podrán ser ajustados por la ordenación pormenorizada:

Tipología	Coeficiente
Edificación adosada, Z - 1	1'1183.-
Edificación aislada, Z - 2	0'5715.-
Edificación aislada, Z - 3	0'8235.-
Edificación aislada, Z - 4	0'8748.-
Edificación aislada, COM	0'6869.-

Elementos estructurantes para la ordenación

El planeamiento vigente otorga carácter estructural:

- Respecto de la red viaria, Dos viarios sensiblemente perpendiculares a la carretera SE-3308 Umbrete - Benacazón, partiendo respectivamente desde las conexiones a las dos glorietas de acceso y cuyo eje coincide con la división entre sectores inicialmente propuestos.
- El punto de conexión con el eje viario estructurante que planteó el POI Bollullos – Umbrete, y que procede del PIBO. Dicho punto se localiza en el límite Este de nuestro ámbito, correspondiente al SUS – I "La Cortijada 3", a la altura del denominado Camino de Benacazón.
- La ubicación preferente de los Servicios de Interés Público y Social (Deportivo, Comercial y Social), en la zona aledaña al viario estructurante propuesto.
- Respecto de los espacios libres, se establece estructural que la ordenación pormenorizada incorpore parte de la dotación prevista para el sistema local de espacios libres en la banda de 30 m de ancho mínimo.
- Tienen carácter estructural la localización de dos paradas para transporte público de la línea M-262 (Sevilla- Umbrete-Benacazón) pasa por la carretera SE3308 Umbrete-Benacazón, en las bandas centrales que acogerán la mayor parte de la dotación de los Servicios de Interés Público y Social.



• **Documentación grafica relativa al Planeamiento General vigente**

Se adjuntan en el grupo de planos de información, los planos correspondientes a la ordenación vigente, previa a la presente modificación.

6. FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y TRAMITACION

6.1 Marco normativo.

Este documento se sustenta sobre la base de la legislación vigente en materia urbanística.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **IMC/ULEMC**... por el Ayuntamiento Pleno el día **30-07-15**

 Ayuntamiento de Umbrete
 MEMORIA INFORMATIVA - 5 de 8
SECRETARÍA

Estatal.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; Modificado por D.A. 7ª por Ley 2/2008, de 23 de diciembre; Modificado por Art. 10 R.D.L. 6/2010, de 9 de abril; Modificado por Art. 24 y 25 R.D.L. 8/2011, de 1 de julio.

Autonómica.

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) – ley 7/2002 de 17 de Diciembre.
- Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo – ley 13/2005 de 11 de Noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de Mayo, de Modificación de la ley 7/2002 (LOUA), de la ley 1/996 (de Comercio interior de Andalucía) y de la ley 13/2005 (Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo).
- Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y la sostenibilidad.
- Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.2 De la competencia y procedimiento.

Competencia

Tratándose de una innovación del planeamiento general de ámbito municipal, corresponderá al ayuntamiento de Umbrete a través de la sociedad SODEUM S.L. la formulación de la presente innovación (Art. 31.1 y Art.32.1.1.a de la LOUA).

Procedimiento

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación. y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla...los Planes de Sectorización regulados en el Art.12 (Art. 36.1 de la LOUA).

La innovación propuesta seguirá las reglas de tramitación, ordenación, documentación y procedimiento establecidas por el art. 36. Así mismo a estos efectos se estará a lo dispuesto en el art. 12 de la LOUA respecto a los Planes de Sectorización.

6.3 De la tramitación.

Estará sujeto al procedimiento de tramitación, publicad y plazos que recogen los Art. 32,33,39,40 y 41 LOUA.

Iniciación del procedimiento

Se considerará iniciado el trámite mediante la aprobación inicial por parte del municipio (Art.32.1.1.a.)

Fase de Información pública y participación ciudadana.

En la fase de información pública y participación ciudadana se atenderá a lo dispuesto en los artículo 32 y 39 de la LOUA, de cuyo contenido destacamos que.

- Tras la aprobación inicial se someterá el documento a información pública por un plazo no inferior a un mes.

- Tras la aprobación inicial se requerirán los informes si fuesen necesarios, dictámenes de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados.
- Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de los terrenos.
- Respecto a la participación ciudadana se dispondrán los medios previstos en la ley respecto a la Información pública y publicidad de la innovación y se estará a lo dispuesto en la Sección Sexta, Cap.IV del Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los planes generales.
- Serán objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio:
 - El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.
 - Los acuerdos de suspensión completa o parcial del planeamiento, aprobaciones y licencias.
- El Ayuntamiento de Umbrete, responsable del procedimiento para la aprobación de la innovación del instrumento de planeamiento promoverá en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto de la innovación a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitará su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de tramitación.
- En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el Resumen Ejecutivo regulado en el artículo 19.3.

Solicitud de nuevos Informes Sectoriales.

La LOUA establece que tras la aprobación inicial se requerirán los informes si fuesen necesarios, dictámenes de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados.

La presente modificación no altera los supuestos bajo los que ya se emitieron los informes sectoriales que validaron la ordenación actual, por lo que se considera innecesaria la solicitud de nuevos informes sectoriales o certificaciones técnicas distintas a las previamente emitidas para la tramitación de la actual sectorización.

Fase de aprobación provisional

La administración competente para la tramitación, a la vista del resultado de la información pública y de los informes y dictámenes solicitados, deberá resolver sobre la aprobación provisional. La aprobación será definitiva, si se es competente para ello y previo informe de la consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de PGOU, si las modificaciones introducidas tras la fase de información pública, afectasen sustancialmente a las determinaciones de la ordenación estructural o alterasen los intereses públicos, deberá someterse de nuevo al trámite de información pública e informes pertinentes. De no ser así el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la no existencia modificaciones que afecten sustancialmente a las determinaciones de la ordenación estructural.

Tras la aprobación provisional el organismo tramitador requerirá a los organismos y entidades antes citados cuyos informes tengan carácter vinculante, para que en el plazo de un mes a la vista del documento se pronuncien sobre si este se adapta al contenido del informe previamente emitido.

Aprobación definitiva

Siendo el objeto principal de la presente innovación la modificación de la sectorización del área de reparto denominada AR "LA CORTIJADA", consistente en la unificación en un único sector de los tres sectores inicialmente establecidos por el documento "**Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"**" y siendo también objeto de la corrección de errores y pequeñas discrepancias existentes en el documento que contiene la ordenación vigente, todo ello con el objetivo de simplificar la gestión y redacción del planeamiento de desarrollo en dicho área de reparto y de dotar al documento de una redacción inequívoca y más precisa.

Por no alterarse para ello parámetros relativos a la ordenación estructural, entendemos que la competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación del Plan General de Ordenación, corresponde al Ayuntamiento de Umbrete, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 G) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA Este documento fue

Publicidad y publicación.

Estará sujeto al procedimiento que recogen los Art. 40 y 41 LOUA.

Plazos

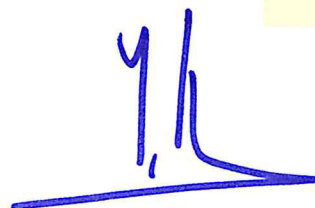
Serán los señalados en el Art. 32.2

Umbrete, marzo de 2015



URBANISMO
Luis Alfonso Mir Álvarez

Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Umbrete



José Juan Frau Socías
Arquitecto
Sevilla Activa S.A.U



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... ~~ANALIZADO~~... por el
Ayuntamiento de Umbrete el día 30.07.15
secretaría

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. OBJETIVOS, PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 1.1. Objetivos de la innovación
 - 1.2. Procedencia y carácter de la innovación
 - 1.3. Conveniencia y oportunidad
2. JUSTIFICACION DE LA INNOVACION
 - 2.1. Aspectos generales a justificar.
 - 2.2. Justificación de la modificación del Planeamiento General del municipio
 - 2.3. Justificación de la no incidencia en la ordenación del territorio.
 - 2.4. Justificación de la no incidencia en la normativa sectorial.
 - 2.5. Otros aspectos a justificar
3. ALCANCE Y DOCUMENTOS AFECTADOS
 - 3.1. Relación detallada de los cambios con respecto a la ordenación propuesta.
 - 3.2. Relación detallada de cambios con respecto a la normativa urbanística.
 - 3.3. Relación detallada de cambios con respecto a los planos de ordenación.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA de este documento fue
 aprobado... por el
 Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15

 SECRETARÍA

1. OBJETIVOS, PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1 Objetivos de la innovación

Siendo objeto de la presente innovación la redefinición de la sectorización del área de reparto AR” La Cortijada”, consistente en la unificación de los tres sectores inicialmente establecidos por el documento **Modificación de Planeamiento General para la creación del “Parque Empresarial del Aljarafe”**. Su objetivo es la simplificación de la gestión y redacción del planeamiento de desarrollo en dicho área de reparto.

Es también objetivo de la presente modificación, clarificar el contenido del documento previo al que hemos aludido, con objeto de facilitar la redacción del Plan Parcial que permitirá el desarrollo del sector. Para ello se ha procedido a:

- La corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario. Se aclara que corresponde a un uso complementario.
- Corregir el error material existente en el cálculo del aprovechamiento medio, como consecuencia de haber atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo al Sistema General de Equipamientos. Se modifican los valores afectados por dicho error
- Precisar la redacción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes y se aclara el carácter estructural, preceptivo y potestativo de las diferentes determinaciones.
- Se precisa respecto al contenido de las secciones de viario, cual es de carácter vinculante y cual es de carácter propositivo.

1.2 Procedencia y carácter de la innovación

Siendo objeto de la presente innovación la redefinición de la sectorización del área de reparto AR" La Cortijada", así como la corrección de errores materiales y redacción del documento para que permitan una interpretación precisa de las determinaciones urbanísticas; La presente Innovación del Planeamiento se constituye como una innovación con carácter de Modificación ya que:

- Se trata de cambios aislados en algunos artículos de las Normas Urbanísticas, que no alteran integralmente la estructura general y orgánica del modelo planteado en el vigente Planeamiento. (Art. 37.1 de la LOUA).
- No se produce incremento de la población de municipio o de los suelos clasificados como urbanos (Art. 37.2 de la LOUA).
- Se cumple lo establecido por las Normas Urbanísticas del PGOU en su artículo 8 para la Modificación del Plan General.
- Se cumple lo establecido en la disposición transitoria cuarta de RDL 2/2008 del Texto Refundido de Ley del Suelo, en cuanto a que el incremento de la población o de la superficie del suelo urbanizable del municipio no supera el 20% en unión a las revisiones aprobadas en los dos últimos años.
- La presente Modificación cumple con las determinaciones y los requerimientos dispuestos en el artículo 36 de la LOUA.

Con lo dispuesto en el presente documento se estará sujeto a los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y a los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, así como al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida.

1.3 Conveniencia y oportunidad

En cuanto a la conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación, podemos esgrimir los siguientes argumentos:



- Dado que el ayuntamiento ha firmado un convenio urbanístico con todos los propietarios del área por el cual han puesto sus terrenos a disposición de aquel y por lo tanto existe la posibilidad de comenzar el proceso urbanizador de toda el área de reparto.
- Dado que se facilita la correcta equi-distribución de cargas y beneficios.
- Dado que la modificación dota de una mayor flexibilidad, al objeto de la correcta ubicación de las dotaciones y equipamientos en el área de reparto.
- Dado que el uso global asignado a los sectores es el mismo.
- Dado que el objeto de la innovación se limita a la unificación de los tres sectores inicialmente establecidos y que por consiguiente se mantienen los objetivos, conveniencia y oportunidad propugnaron la clasificación y categorización del área de reparto y sectores sobre los que se efectúa la presente innovación.
- Dado que se procede a la corrección de errores materiales, así como a cambios en la redacción del documento, que permitan una interpretación precisa de las determinaciones urbanísticas.

Se considera por tanto oportuno y conveniente proceder a la modificación propuesta.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACION DEL PLANEAMIENTO GENERAL

2.1 Aspectos generales a justificar

La presente modificación de planeamiento general, propone la unificación de los tres sectores inicialmente definidos en el Área de Reparto de "La Cortijada", sin alterar otros parámetros


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... INICIALMENTE... por el
 Ayuntamiento... el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

establecidos en la ordenación vigente, más allá de la corrección de errores y cambios en la redacción del documento para facilitar su correcta interpretación. La presente modificación se justifica con relación a las siguientes consideraciones:

Respecto a los fines y objetivos de la actividad urbanística establecido en el Art. 3 de la LOUA:

Respecto a los fines y objetivos de la actividad urbanística, se justifica la realización de la presente "modificación de planeamiento general" pues simplifica la redacción y tramitación del futuro planeamiento de desarrollo, permitiendo por ello mejorar la ordenación de los sectores agrupados (constituyentes del área de reparto), motivo que se puede considerar interés general y que responde a la demanda ciudadana así como a las circunstancias socioeconómicas.

El contenido del presente modificado no afecta a:

- Los fines alcanzados por el planeamiento general vigente a los que se refiere el Art. 3.1 de la LOUA.
- La ordenación urbanística establecida por el planeamiento general vigente en el marco de la ordenación del territorio.

Respecto al objeto del Plan General establecido en el Art. 9 de la LOUA:

Respecto al objeto del Plan General de ordenación Urbanística, la presente modificación tiene como objeto la unificación de los tres sectores inicialmente definidos en el área de oportunidad de "La Cortijada", sin alterar a ningún otro parámetro establecido en el PGOU y por lo tanto no introduce cambios que alteren:

- El modelo y soluciones de ordenación actualmente vigente
- Las tipologías edificatorias, edificabilidades, densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- La demanda de vivienda social y otros usos de interés público.
- La relación entre usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos.
- La coherencia, funcionalidad, accesibilidad y equilibrada distribución de las dotaciones y equipamientos.
- La red de tráfico, aparcamientos o sistema de transporte.
- Los desarrollos urbanísticos de la ciudad, ya previstos.

Respecto al contenido documental establecido en el Art. 19 de la LOUA:

La presente innovación con carácter de modificación afecta a la Memoria, normas urbanísticas y planos de documento al que innova. El documento para su tramitación consta de:

- Memoria Informativa
- Memoria justificativa
- Refundido de los documentos modificados
- Anexo con los datos identificativos de terrenos y propietarios

En el apartado Alcance de la Memoria Justificativa se relacionan de forma exhaustiva cada uno de los cambios introducidos en los documentos y normas afectadas por la presente innovación.

Se redactará de acuerdo al presente documento un "Resumen Ejecutivo", preceptivo al objeto de la información pública y participación ciudadana.

En cuanto a la memoria:

Se incluyen Memoria Informativa y Memoria Justificativa relativas a la modificación propuesta, incluyendo:

- Los aspectos a justificar contenidos en el Art. 9.A.
- El alcance en cuanto a la no incidencia en cuanto a la programación y gestión.
- El alcance de la modificación en cuanto a la no incidencia en el estudio económico financiero, el informe de sostenibilidad económica y el informe de impacto en las haciendas públicas, del documento que se modifica.



Ayuntamiento de Umbrere
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... *INICIALMENTE* ... por el Ayuntamiento de Umbrere el día *30-07-15*

Ayuntamiento de Umbrere
SECRETARÍA

- Medidas de participación ciudadana e información pública.

Se incluye el texto completo refundido de la memoria de ordenación y de las Normas Urbanísticas, tras el resultado de la modificación.

En cuanto a las normas urbanísticas:

Se relacionan Cada una de las normas afectadas y su texto modificado de acuerdo al objeto de la modificación. Se incluye el texto completo refundido de las normas urbanísticas, tras el resultado de la modificación y tras la actualización de la normativa relacionada en las Normas.

En cuanto a los planos:

Se incluye la relación de los planos afectados y su versión modificada.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 36 de la LOUA:

La presente innovación es establecida por la misma clase de instrumento de planeamiento que se innova, y observará iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla...los Planes de Sectorización regulados en el Art.12 (Art. 36.1 de la LOUA).

▪ Reglas particulares de ordenación:

- La innovación propuesta no contiene un cambio de ordenación que afecte al bienestar de la población, si bien supone una mejora para la consecución de los principios y fines de la actividad urbanística por el hecho de simplificar y facilitar el proceso de desarrollo de los sectores mediante la unificación de los que previamente se definieron en el área de reparto.
- La innovación propuesta no supone una alteración que afecte a las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural si bien facilita la correcta implantación de estos de cara al futuro planeamiento de desarrollo.
- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, ni se desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas.
- No afecta a ámbitos del Hábitat rural Diseminado
- No se alteran las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- No se cambia el uso del suelo para su destino a uso residencial.

▪ Reglas particulares de documentación:

- El contenido documental de la innovación es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, considerando su naturaleza y alcance.
- Se integra en un documento refundido, sustitutivo del instrumento que se innova en lo referente al ámbito afectado, en el que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

▪ Reglas particulares de procedimiento:

Corresponde a la consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los PGOU, Planes de ordenación intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural (Art. 31.2.B.a. y 36.2.c.1. de la LOUA). A este respecto la innovación propuesta no altera a la categoría del suelo, ni a parámetros que afecten a la ordenación estructural del planeamiento general. Debe ser entendida por tanto como una redefinición de las determinaciones del planeamiento general en cuanto a la gestión de los sectores pertenecientes a un área de reparto a través de la redefinición de sus límites, sin que se alteren por ello las determinaciones de carácter estructural.

Por lo tanto respecto a las normas de procedimiento, la competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación del Plan General de Ordenación al no afectar a la ordenación estructural, corresponde al Ayuntamiento de Umbrete, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado..... por el

Ayuntamiento de Umbrete

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

La modificación propuesta no recoge ninguno de los supuestos que exija el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Por afectar la modificación a un área de suelo urbano de ámbito que se puede considerar reducido y específico, deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 12 de la LOUA:

Dado que el objeto de la modificación, corresponde con el objeto tanto de un PGOU como de un Proyecto de Sectorización se dará cumplimiento a lo estipulado para estos últimos por la LOUA.

La innovación propuesta no supone un cambio de categoría del suelo por lo cual no afecta a los supuestos a justificar de forma expresa según el (Art. 12.2. de la LOUA). No obstante se hace la observación de si bien la modificación propuesta afecta a los procesos de ocupación y utilización del suelo esta lo hace facilitando y simplificando el desarrollo del planeamiento, la correcta distribución de los Sistemas Generales y equipamientos así como la posterior gestión del proceso urbanizador

En cuanto la ordenación de los sectores, la nueva delimitación de los sectores pertenecientes al Área de Reparto sobre la que se efectúa la presente modificación, no afecta a :

- La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Respecto al contenido sustantivo del documento que constituye la presente modificación:
 - Se modifica únicamente a la delimitación de los sectores que figuran actualmente en el planeamiento general de Umbrete, manteniendo la definición de los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A).f) de esta Ley .
 - No se producen cambios en la previsión de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública por no darse dicha previsión con carácter previo.
 - Se mantienen las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada persistentes en el planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado.
 - Se mantienen las determinaciones relativas a la organización la gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el planeamiento general vigente de acuerdo al artículo 18.2 de la LOUA.
 - Dado que la presente innovación modifica únicamente a la delimitación de los sectores, se consideran validas y vigentes las certificaciones técnicas previamente emitidas para la tramitación de la actual sectorización, por los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
- En la presente innovación no se contemplan modificaciones de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 17 de la LOUA:

La presente innovación no introduce cambios que afecten a las reglas sustantivas y estándares actualmente establecidos a los que se refiere dicho artículo, para la ordenación de los sectores.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 18 de la LOUA:

La presente innovación no introduce cambios que afecten a la previsión de unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos actualmente establecidos por el planeamiento a los que se refiere dicho artículo para la ordenación de los sectores.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 58 de la LOUA:

La presente innovación no altera la delimitación del Area de reparto previamente establecida.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 59 y Art. 60 de la LOUA:

Más allá de la corrección del error material detectado en el cálculo del Aprovechamiento Medio, la presente innovación no afecta a los aprovechamientos previamente definidos.

La modificación de los valores afectados por dicho error. Porcentualmente, la corrección del error mencionado, supone una diferencia de aprovechamiento es del 0,16%, muy por debajo del 10% admitido, por lo que en ningún caso tiene relevancia respecto al equilibrio entre los aprovechamientos de las distintas áreas de reparto del municipio.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 61 de la LOUA:

La presente innovación no altera el Coeficiente de Uso ni el de Coeficiente de Situación establecidos por el Planeamiento General. Tampoco se introducen cambios en los coeficientes de tipología que como queda ya establecido de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, podrán ser ajustados por el Planeamiento de Desarrollo una vez establecida la ordenación pormenorizada.

2.2 Justificación de la modificación del Planeamiento General del municipio.

La modificación de planeamiento general propone la unificación de los tres sectores inicialmente definidos en el área de oportunidad de "La Cortijada".

La presente modificación no afecta, más allá de la corrección de errores, a otras determinaciones estructurales de la **Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"**, mediante la cual se definió el área de reparto a la que antes se ha aludido y que es objeto de la presente innovación.

Por lo tanto se mantienen las determinaciones y ordenación que con carácter de estructural se definen en dicho documento, si bien se procede a:

- La corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario, aclarando que corresponde a un uso complementario.
- La corrección del error material existente en el cálculo del aprovechamiento medio, como consecuencia de haber atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo al Sistema General de Equipamientos. Se modifican por tanto los valores afectados por dicho error. Porcentualmente la diferencia de aprovechamiento es del 0,16% por lo que en ningún caso tiene relevancia respecto al equilibrio entre los aprovechamientos de las distintas áreas de reparto del municipio. Tampoco es relevante respecto a la equi-distribución ya que esta se efectúa en un único sector.
- Precisar la redacción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes.
- Aclarar el carácter estructural, preceptivo y potestativo de las diferentes determinaciones.
- Precisar el contenido que es de carácter vinculante en las secciones de viario y cual es propositivo.

La presente modificación, es acorde con el resto de parámetros y determinaciones que se establecen en el documento de Adaptación parcial a la LOUA aprobada definitivamente el 16 de abril de 2009, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, además de las determinaciones y condiciones urbanísticas del Texto Refundido y de sus innovaciones que no hayan sido eliminadas por la Disposición Derogatoria de la primera.

2.3 Justificación de la no incidencia en la ordenación del territorio

Se establece en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), que el planeamiento urbanístico general contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Se establece en la Disposición Adicional 8ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en relación con lo anterior, que en la tramitación de los planes

generales de ordenación urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la mencionada D.A. 2ª de la LOTA, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Así Pues:

- Respecto a la incidencia territorial a la que se refiere el (Art. 165 POTA), la modificación propuesta no afecta a:
 - La caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el plan;
 - El modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio;
 - Las determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto;
 - Las infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas;
 - Las dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres; nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

Por todo ello no se considera necesario solicitar los informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio.

- La modificación propuesta no comporta nuevos crecimientos o incrementos del suelo urbanizable (45.4 POTA).

En atención a todo lo expuesto, y considerando las características de la modificación propuesta en el presente documento, fundamentalmente su objeto y alcance, se deduce su no incidencia en la ordenación del territorio del tipo requerido para la elaboración o revisión de un plan general de ordenación urbanística. La modificación tampoco implica, por si misma, afección o incidencia alguna sobre las determinaciones de ordenación del territorio que el POTA contempla.

Por lo tanto, tal como se pone de manifiesto a lo largo del presente documento, la modificación propuesta:

- Tiene carácter no estructural, limitándose a la corrección de errores o un reajuste para su mejor interpretación de determinaciones de carácter no estructural.
- No afecta al sistema de ciudades, a los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal, ni a espacios libres o equipamientos de incidencia también supramunicipal.
- No supone incremento del número de viviendas ni conllevan ocupación de nuevos suelos.
- En base en todo lo anterior, puede concluirse que la modificación contenida en el presente documento no tiene incidencia territorial.

Por todo ello, se considera que no se precisa de más declaraciones o informes que los ya emitidos previamente para el documento **Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"**.

2.4 Justificación de la no incidencia en la normativa sectorial.

La presente Modificación no afecta a ninguna legislación y/o normativa sectorial que incluya determinaciones que pueden incidir en la protección y calificación del medio y recursos medioambientales y económicos. Además no afecta a la clasificación del suelo, a la calificación del

suelo no urbanizable o a las infraestructuras y servicios urbanos, así como tampoco a la capacidad residencial global del Plan vigente, por lo que se considera que no se precisa de más declaraciones o informes que los ya emitidos previamente para el documento **Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"**.

2.5 Otros aspectos a Justificar.

Respecto a la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, la cual contiene, en su Art. 4, los principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las Administraciones Públicas. En éste se establece que en el ejercicio de la iniciativa normativa, el conjunto de las Administraciones Públicas actuará de acuerdo con los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia. En la iniciativa normativa quedará suficientemente justificada la adecuación de dichos principios, y así:

- Principio de necesidad: son razones de interés general las que justifican la necesidad de la presente Modificación.
- Principio de proporcionalidad: las nuevas determinaciones de la presente Modificación se erigen en las medidas menos restrictivas y distorsionadoras para obtener el resultado pretendido.
- Principio de seguridad jurídica: los documentos de la presente Modificación que sustituyen y/o complementan a los del PGOU que se modifica, se insertan de manera coherente, creando un marco normativo cierto al que atenerse.
- Principio de transparencia: los objetivos de la regulación y su justificación quedan definidos claramente en los distintos apartados de la presente Modificación.
- Principio de accesibilidad: los mecanismos de participación legalmente establecidos en el proceso de información pública de éste tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico asisten a cualquier ciudadano para su garantía, a los que se añade la condición de públicos de sus documentos.
- Principio de simplicidad: los distintos apartados que conforman la presente Modificación se han redactado de forma sencilla y clara, fácilmente comprensibles, sin renunciar al carácter técnico urbanístico que ha de dotar de rigor a las expresiones y conceptos utilizados en su redacción.
- Principio de eficacia: con la presente Modificación se da respuesta a los objetivos y fines perseguidos, sin incluir carga alguna añadida.

3. ALCANCE Y DOCUMENTOS AFECTADOS

En cuanto al alcance, la presente Modificación del Planeamiento General de Umbrete, se circunscribe al ámbito del "Parque Empresarial del Aljarafe" constituido por el AR "La Cortijada". Si bien el objeto de la modificación la unificación en un único sector de los tres sectores previamente definidos, dicho cambio afecta en su conjunto al documento de **Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"** actualmente vigente, con el siguiente alcance en cuanto a su contenido sustantivo:




- **Respecto a la ordenación propuesta.**

Quedan afectados por la presente modificación la ordenación propuesta contenida en los siguientes puntos del apartado 2 de la Memoria Justificativa denominado "PROPUESTA DE MODIFICACIÓN":

- 2.1 Condiciones urbanísticas de partida.
- 2.2 Esquema de la propuesta de modificación.
- 2.3 Determinaciones urbanísticas estructurales.

El contenido que se modifica es el que tiene relación con:

- La unificación de los tres sectores existentes en la ordenación previa.
- La corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario. Se aclara que corresponde a un uso complementario.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado...  por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 13-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

- Corrección de error material en el cálculo del aprovechamiento medio, como consecuencia de haber atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo al Sistema General de Equipamientos. Se modifican los valores afectados por dicho error
- Se precisa la redacción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes y se aclara el carácter estructural, preceptivo y potestativo de las diferentes determinaciones.
- Se corrigen discrepancias entre la descripción y documentación gráfica de los viarios propuestos.

El contenido de la nueva ordenación queda descrito y detallado en el apartado "MEMORIA DE ORDENACIÓN"(REFUNDIDO).

• **Respecto a la normativa urbanística.**

Se relaciona a continuación el articulado que se modifica con relación al criterio por el que se han visto afectados.

- Los artículos cuya redacción queda modificada por la unificación de los tres sectores, son los siguientes: Artículos 20,21,22,23,24,25,26,27.
- En cuanto a que quedan modificados por cambios relativos a la re-denominación de planos, otros documentos o normativas son : Artículos.2,3,6,11,19,24,30,42,51,68.
- En cuanto a la corrección de discrepancias que existían en el documento previo respecto al uso terciario, se aclara que es complementario: Artículo 14.
- Respecto a los nuevos valores de aprovechamiento como consecuencia de la corrección de error material en el cálculo del aprovechamiento medio: Artículos.23,27.
- Respecto a la precisión en la redacción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes y aclaración del carácter estructural, preceptivo y potestativo: Artículos.24,25

La nueva redacción los artículos queda contenida en el apartado "MORMAS URBANISTICAS" (REFUNDIDO).

• **Respecto a los Planos**

Quedan afectados los planos:

- Plano 12541 F1.201 SECTORIZACION PROPUESTA
- Plano 12541 F1.202 CLASIFICACION Y CATEGORIZACION PROPUESTA
- Plano 12541 F1.203 CLASIFICACION PROPUESTA
- Plano 12541F1.204 CARACTERIZACION DEL AREA DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES
- Plano 12541 F1.205 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Los planos de la modificación que contienen la nueva ordenación son:

- O.1 Clasificación, Categorización y Sectorización propuesta
- O.2 Caracterización del Área de Reparto, Sistemas Generales y Elementos Estructurantes.

3.1 Relación detallada de los cambios con respecto a la ordenación propuesta.

- La unificación de los tres sectores existentes en la ordenación previa.
- La corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario. Se aclara que corresponde a un uso complementario.
- Corrección de error material en el cálculo del aprovechamiento medio, como consecuencia de haber atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo al Sistema General de Equipamientos. Se modifican los valores afectados por dicho error.



- Se precisa la redacción de las determinaciones correspondientes a elementos estructurantes y se aclara el carácter estructural, preceptivo y potestativo de las diferentes determinaciones.
- Se precisa respecto al contenido de las secciones de viario, cual es de carácter vinculante y cual es de carácter propositivo.
- Se hace referencia a la nueva denominación de planos

3.2 Relación detallada de cambios con respecto a la normativa urbanística.

El Artículo 2 vigente, dice:

Artículo 2.- Intención.

1. Amparados en la legalidad vigente y teniendo como horizonte la integración en el modelo territorial planteado respectivamente por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, por el Estudio Previo del Plan de Ordenación Intermunicipal del Área de influencia Bollullos de la Mitación y Umbrete y por el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, es intención de la presente Ordenanza configurar los parámetros básicos para el óptimo desarrollo de las determinaciones estructurales.
2. La materialización de dichas determinaciones permitirá la creación de un espacio productivo en sintonía con las expectativas puestas de manifiesto por dichos documentos, al Sur de la Autovía A – 49 Sevilla – Huelva.
3. Del mismo modo, el mismo marco normativo producirá una arquitectura que ofrezca unas prestaciones propias de su tiempo, a partir de una cualidad técnica, estética y ambiental acorde al entorno en el cual se asientan.

El Artículo 2 modificado, dice:

Artículo 2.- Intención.

1. Amparados en la legalidad vigente y teniendo como horizonte la integración en el modelo territorial planteado respectivamente por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, por el Estudio Previo del Plan de Ordenación Intermunicipal del Área de influencia Bollullos de la Mitación y Umbrete y por el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística, es intención de la presente Ordenanza configurar los parámetros básicos para el óptimo desarrollo de las determinaciones estructurales.
2. La materialización de dichas determinaciones permitirá la creación de un espacio productivo en sintonía con las expectativas puestas de manifiesto por dichos documentos, al Sur de la Autovía A – 49 Sevilla – Huelva.
3. Del mismo modo, el mismo marco normativo producirá una arquitectura que ofrezca unas prestaciones propias de su tiempo, a partir de una cualidad técnica, estética y ambiental acorde al entorno en el cual se asientan.

El Artículo 3 vigente, dice:

Artículo 3.- Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable que recoge el plano 12541 F 1.201 Sectorización propuesta.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **UNICAMENTE** ...por el Ayuntamiento Pleno el día **30-09-15**

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

El Artículo 3 modificado, dice:

Artículo 3.- Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable que recoge el plano O.1 *Clasificación, categorización y Sectorización, propuesta.*

El Artículo 6 vigente, dice:

Artículo 6.- Sistemas generales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para la totalidad de los ciudadanos, independientemente de su localización o adscripción a un área de reparto concreta.
2. El suelo necesario para sistemas generales es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Artículo 6 modificado, dice:

Artículo 6.- Sistemas generales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para la totalidad de los ciudadanos, independientemente de su localización o adscripción a un área de reparto concreta.
2. El suelo necesario para sistemas generales es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Artículo 11 vigente, dice:

Artículo 11.- Sistemas locales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado.
2. El suelo necesario para el sistema local de espacios libres y dotaciones públicas al servicio de un sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Artículo 11 modificado, dice:

Artículo 11.- Sistemas locales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado.
2. El suelo necesario para el sistema local de espacios libres y dotaciones públicas al servicio de un sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Artículo 14 vigente, dice:

Artículo 14.- Uso complementario.

1. Se entiende por uso complementario aquél uso que se desarrolla en cohabitación con el uso global del citado ámbito, pero con una menor intensidad de uso.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno el 14/03/2015 - 15

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

2. En el ámbito de la Modificación tienen cabida los siguientes usos complementarios:
 - *Equipamiento comunitario*
 - *Servicios de Infraestructuras y Transporte*
3. La presente Modificación asume la definición del primero recoge la Adaptación Parcial a la LOUA, si bien para el segundo, consideraremos la definición que contiene el punto siguiente, modificando así el *Artículo 73.- Servicios de Infraestructuras y Transportes* de la Normativa Urbanística Adaptada de la Adaptación Parcial a la LOUA.
4. Es uso de Servicios de Infraestructuras y Transportes aquél que incluye cualesquiera instalaciones precisas para garantizar la prestación de los servicios urbanos básicos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y análogos, así como los terrenos necesarios para la implantación de las vías de circulación de vehículos y personas.

El Artículo 14 modificado, dice:

Artículo 14.- Uso complementario.

1. Se entiende por uso complementario aquél uso que se desarrolla en un Sector en cohabitación con el uso global del citado ámbito, pero con una menor intensidad de uso.
2. En el ámbito de la Modificación tienen cabida los siguientes usos complementarios:
 - *Terciario*
 - *Equipamiento comunitario*
 - *Servicios de Infraestructuras y Transporte*
3. La presente Modificación asume la definición del primero recoge la Adaptación Parcial a la LOUA, si bien para el segundo, consideraremos la definición que contiene el punto siguiente, modificando así el *Artículo 73.- Servicios de Infraestructuras y Transportes* de la Normativa Urbanística Adaptada de la Adaptación Parcial a la LOUA.
4. Es uso de Servicios de Infraestructuras y Transportes aquél que incluye cualesquiera instalaciones precisas para garantizar la prestación de los servicios urbanos básicos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y análogos, así como los terrenos necesarios para la implantación de las vías de circulación de vehículos y personas.

El Artículo 19 vigente, dice:

Artículo 19.- Clasificación, sectorización y categorización.

1. Los terrenos que recoge el plano 12541 F 1.202 *Clasificación y categorización propuesta* adquieren la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (acrónimo, SUS) en virtud de la presente Modificación.

El Artículo 19 modificado, dice:

Artículo 19.- Clasificación, sectorización y categorización.

1. Los terrenos que recoge el plano O.1 *Clasificación, categorización y Sectorización, propuesta* adquieren la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (acrónimo, SUS) en virtud de la presente Modificación.

El Artículo 20 vigente, dice:

Artículo 20.- Usos globales.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

1. Asignamos a los tres sectores el uso global *Industrial*, de modo que éstos pasan a denominarse *SUS – I “La Cortijada 1”*, *SUS – I “La Cortijada 2”* y *SUS – I “La Cortijada 3”* respectivamente.
2. Del mismo modo tienen cabida en los tres sectores delimitados el uso complementario, *Equipamiento comunitario* y *Servicios de Infraestructuras y Transporte*.
3. Como indicamos en el *Artículo 16.- Uso pormenorizado*, la pormenorización de cada uso, independientemente de su consideración como característico o complementario, corresponderá a los instrumentos que aborden la ordenación pormenorizada de los tres sectores mencionados.

El Artículo 20 modificado, dice:

Artículo 20.- Usos globales.

1. Asignamos al sector el uso global *Industrial*, de modo que pasa a denominarse *SUS- I “La Cortijada ”*.
2. Del mismo modo tienen cabida en el sector delimitado los usos complementarios: *Terciario*, *Equipamiento comunitario* y *Servicios de Infraestructuras y Transporte*.
3. Como indicamos en el *Artículo 16.- Uso pormenorizado*, la pormenorización de cada uso, independientemente de su consideración como característico o complementario, corresponderá a los instrumentos que aborden la ordenación pormenorizada del sector.

El Artículo 21 vigente, dice:

Artículo 21.- Niveles de intensidad.

1. Asignamos a los tres sectores idéntica edificabilidad, 0'60m2t/m2s, lo que supone 387.641'93m2t.
2. Ello supone que el techo máximo en cada uno de los sectores delimitados es el siguiente:
 - *SUS – I “La Cortijada 1”*, de 135.981'20 m2,
 - *SUS – I “La Cortijada 2”*, de 120.547'40 m2,
 - *SUS – I “La Cortijada 3”*, de 131.086'33 m2,

El Artículo 21 modificado, dice:



Artículo 21.- Niveles de intensidad.

1. Asignamos al sector la edificabilidad, 0'60m2t/m2s, lo que supone que el techo máximo del sector *SUS- I “La Cortijada”*, es de 387.641,93 m2.

El Artículo 22 vigente, dice:

Artículo 22.- Sistemas generales.

1. El Sistema General Viario, con uso *Servicios de Infraestructuras y Transporte*, se denominará *SG – V “La Cortijada”*, su superficie asciende a 6.214'33 m², y está incluido parcialmente en cada uno de los tres sectores.
2. El Sistema General Punto Limpio, con uso *Servicios de Infraestructuras y Transporte*, se denominará *SG – INF “La Cortijada”*, su superficie asciende a 1.500'00 m², y está incluido en el sector *SUS – I “La Cortijada 1”*.
3. El Sistema General de Espacios Libres, con uso *Equipamiento comunitario*, se denominará *SG– EL “La Cortijada”*, su superficie asciende a 29.300'29 m², y está incluido parcialmente en cada uno de los tres sectores.
4. Los tres sistemas generales descritos, a los efectos de su gestión urbanística, quedan adscritos a los sectores de los que forman parte.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

El Artículo 22 modificado, dice:

Artículo 22.- Sistemas generales.

1. Están incluidos en el sector SUS – I “La Cortijada”:
 - El Sistema General Viario, con uso Servicios de Infraestructuras y Transporte, se denominará SG - V “La Cortijada”, su superficie asciende a 6.214’33 m2..
 - El Sistema General Punto Limpio, con uso *Servicios de Infraestructuras y Transporte*, se denominará SG - INF “La Cortijada”, su superficie asciende a 1.500’00 m2 .
 - El Sistema General de Espacios Libres, con uso *Equipamiento comunitario*, se denominará SG - EL “La Cortijada”, su superficie asciende a 29.300’29 m2.
2. Los tres sistemas generales descritos, a los efectos de su gestión urbanística, quedan adscritos al sector *SUS – I “La Cortijada”*. del que forman parte.

 El Artículo 23 vigente, dice:

Artículo 23.- Área de reparto “La Cortijada”.

1. El Área de Reparto “La Cortijada”, de 681.584’51 m² de superficie la constituyen:
 - SUS – I “La Cortijada 1”, de 235.076’49 m2,
 - SUS – I “La Cortijada 2”, de 211.877’77 m²,
 - SUS – I “La Cortijada 3”, de 234.630’25 m²,
2. El aprovechamiento medio del AR “La Cortijada” es de 0’568340, lo que supone 387.371’71 unidades de aprovechamiento objetivo, repartidas como sigue:
 - SUS – I “La Cortijada 1”, de 133.603’36 u. a.
 - SUS – I “La Cortijada 2”, de 120.418’60 u. a., y
 - SUS – I “La Cortijada 3”, de 133.349’75 u. a.

El Artículo 23 modificado, dice:



Artículo 23.- Área de reparto “La Cortijada”.

1. El Área de Reparto “La Cortijada” de 681.584’51 m2 de superficie, la constituye el sector SUS - I “La Cortijada” de 681.584,51 m2 de superficie.
2. El aprovechamiento medio del AR “La Cortijada” es de 0’56741596137, lo que supone 386.741’93 unidades de aprovechamiento objetivo:

 El Artículo 24 vigente, dice:

Artículo 24.- Elementos estructurantes.

1. Como recoge el plano 12541 F 1.205 *Elementos estructurantes*, se establecen los siguientes elementos estructurantes:
 - La localización de los dos viales de acceso al Parque Empresarial en la unión de los tres sectores, a partir de las dos glorietas de acceso;
 - La localización del punto de conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Bollullos – Umbrete a la altura del “Camino de Benacazón”;
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento en la unión de los sectores, en torno a los viales de acceso descritos en el primer punto,
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de espacios libres en el frente a las dos vías de comunicación, completando de este modo la dotación del SG – EL “La Cortijada”, y
 - La previsión de dos paradas para transporte público en las bandas de sistemas locales de equipamiento en la unión de los sectores.
2. Dichos elementos estructurantes no tienen la condición de sistemas generales.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... **IMPARTICENTE** ...por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

El Artículo 24 modificado, dice:

Artículo 24.- Elementos estructurantes.

1. Como recoge el plano O.2 *Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes*, se establecen los siguientes elementos estructurantes:
 - La localización de los dos viales de acceso al Parque Empresarial a partir de las dos glorietas de acceso.
 - La localización del punto de conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Bollullos – Umbrete a la altura del “Camino de Benacazón”.
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento, en torno a viales de acceso.
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de espacios libres en el frente norte que conforman las dos vías de comunicación que conforman el SG viario, completando la dotación del SG – EL “La Cortijada”,
 - La previsión de dos paradas para transporte público junto a los viales de acceso.
2. Dichos elementos estructurantes no tienen la condición de sistemas generales y responden a determinaciones de carácter preceptivo.

El Artículo 25 vigente, dice:

Artículo 25.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Puesto que la Modificación carece de determinaciones de desarrollo, se hace necesaria la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para la puesta en carga de cada uno de los sectores delimitados.
2. Dichos documentos habrán de mantener las determinaciones estructurales de la presente Modificación, y se ajustarán, en contenido y determinaciones, a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente en el momento de su redacción.

El Artículo 25 modificado, dice:

Artículo 25.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Puesto que la Modificación carece de determinaciones de desarrollo, se hace necesaria la redacción del correspondiente Planes Parcial de Ordenación para el desarrollo del sector delimitado.
2. Dicho documento habrá de mantener las determinaciones estructurales y preceptivas de la presente Modificación, y se ajustará, en contenido y determinaciones, a lo dispuesto por la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de su redacción.

El Artículo 26 vigente, dice:

Artículo 26.- Orden de prioridades.

1. No se establece orden de prelación para el desarrollo de los sectores, si bien con carácter previo o simultáneo a la presentación de las correspondientes iniciativas, habrán de ponerse en marcha la ejecución de, al menos, el SG – V “La Cortijada”.

El Artículo 26 modificado, dice:

Artículo 26.- Orden de prioridades.

1. Con carácter previo o simultáneo a la presentación de la correspondiente iniciativa de desarrollo del sector, habrán de ponerse en marcha la ejecución de, al menos, el SG- V “La Cortijada”.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado...IMCA ACENTIS por el Ayuntamiento Pleno 30-07-15
SECRETARÍA

El Artículo 27 vigente, dice:

Artículo 27.- Resumen de las determinaciones estructurales.

1. El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR – La Cortijada.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR – LA CORTIJADA				
Sector	Denominación	SUS – I	SUS – I	SUS – I
		"La Cortijada 1"	"La Cortijada 2"	"La Cortijada 3"
	Superficie (m ²)	225.135'33	200.957'34	218.477'22
Superficie de sistemas generales (m ²)	De viario	674'41	3.987'78	1.552'14
	De infraestructuras	1.500'00	-	-
	De espacios libres	7.766'75	6.932'65	14.600'89
Clasificación		Urbanizable		
Categoría		Sectorizado		
Uso global	Característico	Industrial		
	Complementario	Equipamiento comunitario y Servicios de Infraestructuras y Transporte		
Edificabilidad (m ² /m ²)		0'60		
Techo máximo (m ²)		387.641'93		
		135.981'20	120.547'40	131.086'33
Área de reparto	Denominación	AR – "La Cortijada"		
	Superficie (m ²)	681.584'51		
Sistemas generales incluidos	Denominación	SG- V "La Cortijada"	SG- IN "La Cortijada"	SG- EL "La Cortijada"
	Superficie (m ²)	6.214'33	1.500'00	29.300'29
Aprovechamiento medio, AM (u. a./m ² s)		0'568340		
Aprovechamiento objetivo, AO (m2t)		387.371'93		
		135.711'20	120.574'40	131.086'33
Aprovechamiento objetivo ponderado, AU (u. a.)		387.371'93		
		133.603'44	120.418'67	133.349'81
Diferencias AO – AU (u. a.)		0,00		
		2.107'76	155'73	- 2.263'48
Aprovechamiento subjetivo, AS (u. a.)		348.634'73		
		120.243'09	108.376'80	120.014'83
Cesión 10% Ayuntamiento (u. a.)		38.737'19		
		13.360'35	12.041'86	13.334'98
Elementos estructurantes		Localización de los viales estructurantes de acceso al Parque Empresarial Conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento Ubicación de los sistemas locales de espacios libres Ubicación de dos paradas para transporte público		

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento Pleno...

El Artículo 27 modificado, dice:

Artículo 27.- Resumen de las determinaciones estructurales.

1. El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR – La Cortijada.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR – LA CORTIJADA				
Área de reparto	Denominación	AR – “La Cortijada”		
	Superficie (m ²)	681.584’51 m ²		
Clasificación		Urbanizable		
Categoría		Sectorizado		
Uso global	Característico	Industrial		
	Complementario	Terciario, Equipamiento Comunitario y Servicios de Infraestructuras y Transporte		
Sectorización	Denominación	Sector único: SUS – I “La Cortijada ”		
	Superficie Sector (m ²)	681.584,51 m ²		
superficies	Uso Industrial	644.569,89 m ²		
	Sistemas generales incluidos	SG-V “La Cortijada”	SG-IN “La Cortijada”	SG-EL “La Cortijada”
		6.214’33 m ²	1.500’00 m ²	29.300’29 m ²
Edificabilidad (m ² /m ²)		0’60		
Techo máximo (m ²)	Uso industrial (lucrativo) 386.741’93 m ²		SG-IN (no lucrativo) 900 m ²	
	Total AR “ La cortijada” 387.641’93 m ² .t			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (u.a.) Coef. Ponderación uso : 1,00 Coef. Ponderación localización : 1,00	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	386.741,93	0,00	0,00	0,00
	Total Aprov. Objetivo del A. Reparto: 386.741’93m ²			
Aprovechamiento medio, AM (u. a./m ² s)		0’56741596137		
Aprov. Objetivo equivalente, (u. a.)	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	365.739,25	3.526,11	851,12	16.625,45
Diferencias AO – AU (u. a.)	21.002,68	-3.526,11	-851,12	-16.625,45
	TOTAL DIFERENCIAS 0,00			
Aprovechamiento subjetivo, AS (u. a.)	329.165,33	3.173,50	766,01	14.962,91
	TOTAL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 348.067,75			
Cesión 10% Ayuntamiento (u. a.)	36.573,92	352,61	85,11	1.662,54
	TOTAL CESION 10%			38.674,18
Elementos estructurantes		Localización de los viales estructurantes de acceso al Parque Empresarial Conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento Ubicación de los sistemas locales de espacios libres Ubicación de dos paradas para transporte público		



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado... por el Ayuntamiento Pleno... 30-07-15

El secretario Ayuntamiento de Umbrete

El Artículo 30 vigente, dice:

Artículo 30.- Líneas eléctricas.

1. Se atenderá a las afecciones que establece el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en la siguiente relación normativa, o toda otra que la sustituya o modifique:
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
 - Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
 - Real Decreto 2351/2004, de 23 de diciembre, por el que se modifica el procedimiento de resolución de restricciones técnicas y otras normas reglamentarias del mercado eléctrico.
 - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - Real Decreto 2818/1998, de 23 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovables, residuos y cogeneración.
 - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

El Artículo 30 modificado, dice:

Artículo 30.- Líneas eléctricas.

1. Se atenderá a las afecciones que establece el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en la siguiente relación normativa, o toda otra que la sustituya o modifique:
 - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
 - Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
 - Real Decreto 2351/2004, de 23 de diciembre, por el que se modifica el procedimiento de resolución de restricciones técnicas y otras normas reglamentarias del mercado eléctrico.
 - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - Real Decreto 2818/1998, de 23 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovables, residuos y cogeneración.
 - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.



Ayuntamiento de Umbrere

DILIGENCIA Este documento fue

aprobado... por el

Ayuntamiento de Umbrere

El secretario

Ayuntamiento de Umbrere

El Artículo 42 vigente, dice:

Artículo 42.- Medidas de protección del ambiente atmosférico.

1. El Proyecto de Urbanización recogerá las siguientes medidas para la ejecución de las obras de urbanización:
 - Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre.
 - Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
 - Han de cumplirse las disposiciones del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (acrónimo, RPCAA). Dicho Reglamento es de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyectos de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en los Anexos de la Ley 7/1994, que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones.
 - Según el artículo 26 RPCAA, todos los vehículos de tracción mecánica y la maquinaria mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y, especialmente, el silencioso del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda en más de 3dBA los límites máximos admisibles de emisión de ruidos. En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
 - La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece la normativa vigente, de acuerdo con la Directiva 2000/14/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de Mayo de 2000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

2. Durante la fase de explotación, las actividades que se instalen deberán dar cumplimiento a las normas de calidad acústica y atmosférica presentes en el RPCAA.
 - Según el artículo 9 del RPCAA, en función de las actividades que se implanten, no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados los valores límites de niveles sonoros aplicables que serán:

Área de sensibilidad acústica	Valores límite (dBA)	
	Día 7 - 23	Noche 23 - 7
	La eq d	La eq n
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	65

- Según el artículo 24 del RPCAA, las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo, un Nivel de Emisión al Exterior (NEE), expresado en dBA, superior a los límites admisibles de emisión de ruidos al exterior de las edificaciones:


 Ayuntamiento de Umbrere
 DILIGENCIA de este documento fue
 aprobado... IN... por el
 Ayuntamiento de Umbrere el día... de... de...

 Ayuntamiento de Umbrere

Situación actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7 – 23	Noche 23 – 7
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de la administración	75	70

- En cualquier caso las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los edificios (NBE-CA.81), modificaciones siguientes (NBE-CA.82 y NBE-CA.88) o normativa que lo sustituya, según dispone el artículo 28.1 RPCAA.
- Asimismo, debido a la cercanía al casco urbano de Umbrete y de Benacazón, y aunque no se prevé la instalación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera en el caso de su instalación, especialmente del grupo A y B del catálogo del Anexo I del Reglamento de calidad del aire, deberá analizarse caso por caso evaluando los riesgos respecto a la población y restringiendo en su caso la instalación de la misma.
- Dado la estrecha relación de las actividades a desarrollar con el sector del transporte, deben fomentarse entre sus usuarios la adopción, en su caso y en lo posible, de medidas de ahorro energético y de disminución del efecto invernadero tales como:
 - Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - Uso de las mejores tecnologías disponibles con bajo poder contaminante.
 - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

El Artículo 42 modificado, dice:

Artículo 42.- Medidas de protección del ambiente atmosférico.

1. El Proyecto de Urbanización recogerá las siguientes medidas para la ejecución de las obras de urbanización:
 - Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre.
 - Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
 - Han de cumplirse las disposiciones del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (acrónimo, RPCAA). Dicho Reglamento es de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyectos de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en los Anexos de la Ley 7/1994, que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el

30-07-15
Ayuntamiento de Umbrete

~~SECRETARIA~~

de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones. La normativa reseñada en el presente párrafo, así como el desarrollo posterior de esta que se realiza en el presente artículo, serán adaptados a la legislación vigente en el momento de su aplicación.

- Según el artículo 26 RPCAA, todos los vehículos de tracción mecánica y la maquinaria mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y, especialmente, el silencioso del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda en más de 3dBA los límites máximos admisibles de emisión de ruidos. En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
- La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece la normativa vigente, de acuerdo con la Directiva 2000/14/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de Mayo de 2000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

2. Durante la fase de explotación, las actividades que se instalen deberán dar cumplimiento a las normas de calidad acústica y atmosférica presentes en el RPCAA.

- Según el artículo 9 del RPCAA, en función de las actividades que se implanten, no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados los valores límites de niveles sonoros aplicables que serán:

Área de sensibilidad acústica	Valores límite (dBA)	
	Día 7 - 23	Noche 23 - 7
	La eq d	La eq n
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	65

- Según el artículo 24 del RPCAA, las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo, un Nivel de Emisión al Exterior (NEE), expresado en dBA, superior a los límites admisibles de emisión de ruidos al exterior de las edificaciones:

Situación actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7 – 23	Noche 23 – 7
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de la administración	75	70

- En cualquier caso las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Asimismo, debido a la cercanía al casco urbano de Umbrete y de Benacazón, y aunque no se prevé la instalación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera en el caso de su instalación, especialmente del grupo A y B del catálogo del Anexo I del Reglamento de calidad del aire, deberá analizarse caso por caso evaluando los riesgos respecto a la población y restringiendo en su caso la instalación de la misma.
- Dado la estrecha relación de las actividades a desarrollar con el sector del transporte, deben fomentarse entre sus usuarios la adopción, en su caso y en lo posible, de medidas de ahorro energético y de disminución del efecto invernadero tales como:
 - Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - Uso de las mejores tecnologías disponibles con bajo poder contaminante.
 - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

 El Artículo 51 vigente, dice:

Artículo 51.- Medidas sobre el patrimonio.

1. Durante las fases de urbanización y construcción, en caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato, en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla o del Ayuntamiento, en aplicación del artículo 50 de la Ley 1/91 de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Queda prohibido durante la obra la ocupación de la Vía Pecuaria Colada de Lopa, que quedará perfectamente delimitada antes del inicio de la misma y con cartelería indicativa de su condición de vía pecuaria.

El Artículo 51 modificado, dice:


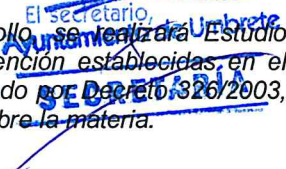
Artículo 51.- Medidas sobre el patrimonio.

1. Durante las fases de urbanización y construcción, en caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato, en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla o del Ayuntamiento, en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Queda prohibido durante la obra la ocupación de la Vía Pecuaria Colada de Lopa, que quedará perfectamente delimitada antes del inicio de la misma y con cartelería indicativa de su condición de vía pecuaria.

 El Artículo 68 vigente, dice:

Artículo 68.- Protección de las condiciones acústicas.

1. *Estudio acústico.*
 Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se realizará un Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento Pleno... 10-07-15
 El secretario,

 SECRETARÍA

2. *Protección acústica.*

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las Normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrá de ser tenido en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generan niveles elevados de ruido establecidas en el artículo 29 del citado Decreto.

La implantación de actividades en todos esos terrenos, quedará expresamente condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los niveles de emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del reglamento de la calidad del aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas en el Capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA.81) y sus modificaciones (NBE-CA.82 y NBE-CA.88). Se utilizarán los viales de pavimento que reduzcan la emisión de ruido en las zonas de mayor sensibilidad acústica.

3. *En fase de obras.*

En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

4. *Pantallas acústicas.*

Se instalarán pantallas anti ruido en los lugares donde se sobrepasen los niveles de inmisión establecidos por la normativa vigente.

5. *Suelo industrial.*

Se establecerán franjas protectoras con plantación de especies arbóreas y setos perimetrales que actúen a modo de aislante acústico entre los sectores. Las especies a implantar serán de carácter autóctono o comunes de la zona, y se tratará adecuadamente el suelo para facilitar su arraigo y crecimiento. En este sentido, los individuos que se planten tendrán un porte y densidad suficientes como para asegurar un aislamiento acústico eficaz desde el mismo momento de su implantación.

El Artículo 68 modificado, dice:

Artículo 68.- Protección de las condiciones acústicas.

1. *Estudio acústico.*

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se realizará Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.

2. *Protección acústica.*

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las Normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrá de ser tenido en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generan niveles elevados de ruido establecidas en el artículo 29 del citado Decreto.

Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... INICIAL... el Ayuntamiento Pleno... 07-15
 El secretario,
 Ayuntamiento de Umbrete
 SECRETARÍA

La implantación de actividades en todos esos terrenos, quedará expresamente condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los niveles de emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del reglamento de la calidad del aire, aprobado por Decreto 74/1996 de febrero.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos, componen la edificación, serán las determinadas en Real Decreto 1675/2008, de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. En fase de obras.

En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

4. Pantallas acústicas.

Se instalarán pantallas anti ruido en los lugares donde se sobrepasen los niveles de inmisión establecidos por la normativa vigente.

5. Suelo industrial.

Se establecerán franjas protectoras con plantación de especies arbóreas y setos perimetrales que actúen a modo de aislante acústico entre los sectores. Las especies a implantar serán de carácter autóctono o comunes de la zona, y se tratará adecuadamente el suelo para facilitar su arraigo y crecimiento. En este sentido, los individuos que se planten tendrán un porte y densidad suficientes como para asegurar un aislamiento acústico eficaz desde el mismo momento de su implantación.

La normativa reseñada, así como el desarrollo posterior de esta que se realiza en el presente artículo, serán adaptados a la legislación vigente en el momento de su aplicación.

3.3 Relación detallada de cambios con respecto a los planos de ordenación.

- Respecto a la información contenida en los planos : 12541 F 1.201 Sectorización propuesta, 12541 F 1.202 Clasificación y categorización propuesta, 12541 F 1.203 Clasificación propuesta, correspondientes a la ordenación vigente; se refunde en el plano O.1 Clasificación, Categorización y Sectorización propuesta con las siguientes modificaciones:
 - Se unifican en un único sector los tres sectores correspondientes a la ordenación vigente.
 - Se actualizan las tablas de acuerdo a la nueva ordenación.
- Respecto a la información contenida en los planos : 12541 F1.204 Caracterización del A.de Reparto y Sistemas Generales, 12541 F 1.205 Elementos estructurantes, correspondientes a la ordenación vigente; se refunde, ordena y completa en el plano O.2 Caracterización del Área de Reparto, Sistemas Generales y Elementos Estructurantes con las siguientes modificaciones:
 - Se corrigen las discrepancias que existen en las secciones de viario respecto a la memoria de ordenación y se precisa el carácter no vinculante de estas.
 - Se actualizan las tablas de acuerdo a la nueva ordenación.

Umbrete, marzo de 2015


 Ayuntamiento de Umbrete
URBANISMO
 Luis Alfonso Mir Álvarez
 Arquitecto Municipal


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... **HAUCI ALICANTE**... por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete


 José Juan Frau Socías
 Arquitecto



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado UNANIMEMENTE por el Ayuntamiento de Umbrete el día 20-07-15

Ayuntamiento de Umbrete

~~SECRETARÍA~~

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL AMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE



Ayuntamiento de Umbrete

MEMORIA DE ORDENACIÓN (Refundido)

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015



SEVILLA ACTIVA S.A.U.

DIPUTACION

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado UNANIMEMENTE por el
Ayuntamiento de Umbrete el día 20-07-15

Ayuntamiento de Umbrete

~~SECRETARÍA~~

**MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL
DE UMBRETE EN EL AMBITO DEL PARQUE
EMPRESARIAL DEL ALJARAFE**

MEMORIA DE ORDENACIÓN
(Refundido)

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015



Ayuntamiento de
Umbrete



SEVILLA ACTIVA S.A.U.

DIPUTACION

MEMORIA DE ORDENACION (REFUNDIDO)

Se incluyen en el presente apartado la memoria de ordenación de la presente modificación como texto refundido que incorpora las modificaciones efectuados al texto original al apartado "2 Propuesta de modificación" de la Memoria Justificativa del documento **Modificación de Planeamiento General para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe"** que es objeto de la presenta modificación.

Se mantiene la misma numeración de los apartados del documento original con el objeto de facilitar su lectura e integración en la estructura de dicho documento.

INDICE

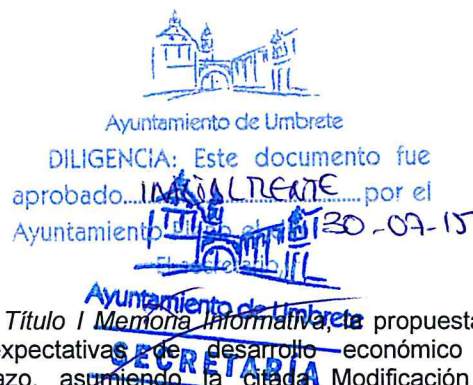
II MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD (No modificado no se incluye)
- 2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
 - 2.1 Condiciones urbanísticas de partida.
 - 2.2 Esquema de la propuesta de Modificación.
 - 2.3 Determinaciones urbanísticas estructurales
 - 2.3.1 Sectorización, clasificación y categorización propuesta
 - 2.3.2 Uso global
 - 2.3.3 Densidades y edificabilidad bruta
 - 2.3.4 Delimitación del Área de Reparto
 - 2.3.5 Sistemas generales y aprovechamiento medio
 - 2.3.6 Coeficientes de uso y tipología
 - 2.3.7 Elementos estructurantes
 - 2.3.8 Resumen de las determinaciones estructurales
 - 2.4 Protección y mejora del patrimonio ambiental
 - 2.5 Alcance
- 3 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (No modificado no se incluye)

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1 Condiciones urbanísticas de partida

Como quedó reflejado en el apartado 2. Objeto del Título I ~~Memoria Informativa~~ la propuesta de Modificación no es otra que impulsar las expectativas de desarrollo económico del Ayuntamiento de Umbrete a corto y medio plazo, asumiendo la citada Modificación las condiciones de aprovechamiento acordadas entre el Ayuntamiento de Umbrete y el equipo redactor del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.



Así, plantearemos que la finca “La Cortijada” constituya un área de reparto AR “la cortijada” incluyendo un único sector, con la siguiente caracterización urbanística:

Propuesta de caracterización urbanística				
Sector	Clasificación	Categoría	Calificación	Edificabilidad
Único	Urbanizable	Sectorizado	Industrial	0'60 m ² / m ²

2.2 Esquema de la propuesta de Modificación

Para que la propuesta cristalice, definiremos un solo Área de Reparto, denominada “La Cortijada”, constituida por un sector único, más los siguientes sistemas generales:

- Sistema General Viario, denominado SG – V “La Cortijada”, correspondiente por una parte a las operaciones de remodelación del enlace con la autovía A – 49 Sevilla – Huelva contenidas en el Estudio de Movilidad, y por otra, a la nueva glorieta de acceso al Parque Empresarial desde la carretera SE – 3308 Umbrete – Benacazón, amén del desdoble del tramo de la citada vía que discurre entre la nueva rotonda de acceso al Parque Empresarial y la rotonda Sur del enlace con la autovía A – 49 Sevilla – Huelva.
- Sistema General de Infraestructuras, denominado SG – INF “La Cortijada”, correspondiente a la dotación dentro del Parque Empresarial, de una parcela para punto limpio.
- Sistema General de Espacios Libres, denominado SG – EL “La Cortijada”, correspondiente a la superficie de espacios libres con que se dota el frente con las dos carreteras, la autovía A – 49 Sevilla – Huelva, y la carretera SE - 3308 Umbrete – Benacazón, así como a la linde Este del ámbito, aledaña a la vía pecuaria “Colada de Lopa”.

Dicha Área de Reparto tendrá una serie de determinaciones urbanísticas en virtud del artículo 10 de la LOUA, las cuales justificaremos y valoraremos respecto de la estructura general y orgánica del territorio. Como no podía ser de otra manera, la futura ordenación pormenorizada de los tres sectores habrá de acogerse a estas determinaciones urbanísticas asignadas con carácter previo.

2.3 Determinaciones urbanísticas

Incluimos en este epígrafe las determinaciones que para el total del suelo urbanizable establece el artículo 10 de la LOUA.

Son determinaciones estructurales: La clasificación, la categorización, la sectorización, el uso global y edificabilidades globales, niveles de densidad, las reservas de suelo para los Sistemas Generales así como la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto con aplicación de coeficientes unitarios de uso y en su caso situación.

Consideramos como determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada de carácter preceptivo, los criterios y directrices de carácter general de la caracterización de los elementos estructurantes y la localización de los sistemas generales.

Consideraremos como determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa la definición detallada del viario propuesto, así como la definición detallada relativa a los elementos estructurantes. Así mismo corresponden a la ordenación pormenorizada potestativa la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados que de acuerdo a los artículos 13 y 61 de la LOUA podrán ser concretados o modificados por el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete

2.3.1 Sectorización, clasificación y categorización propuesta

En cuanto a sectorización, la propuesta de la Modificación es la consideración un único sector, con la morfología que recoge el plano O.1 *Sectorización, clasificación y categorización propuesta*. En todo caso, de acuerdo con el artículo 32 del RP, El sector tiene las dimensiones necesarias para permitir la reserva de suelo dotacional prevista por dicho texto y las indicadas en el artículo 17 de la LOUA.

En cuanto a clasificación, El sector se incorpora a la clase de suelo urbanizable, adscribiéndose a la categoría de sectorizado, como podemos ver en el plano O.1 *Sectorización, clasificación y categorización propuesta*.

2.3.2 Uso global

Se determina como uso global el "Industrial", de ahí su denominación como SUS – I "La Cortijada".

La caracterización del uso global la realizaremos ex -novo, dada la escasa y obsoleta definición que de este uso se hace en el planeamiento general vigente, y la singularidad de la actuación que pretendemos, para la cual se requiere una pormenorización lo suficientemente amplia para acoger la diversidad de actividades a las que pretendemos dar cabida.

2.3.3 Densidades y edificabilidad bruta

En virtud de los requerimientos de SODEUM, asignamos al sector delimitado un coeficiente de edificabilidad bruta de 0'60 m²/m², lo que supone 387.641'93 m² de techo máximo.

2.3.4 Delimitación del Área de Reparto

Como vemos en el plano plano O.2 *Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes*, el Área de Reparto delimitada, denominada AR "La Cortijada", incorpora un único sector y los sistemas generales viario, infraestructuras y espacios libres propuestos.

Con ello, el AR "La Cortijada", tiene una superficie total de 681.584'51 m², de los cuales, como veremos en la documentación gráfica:

- 644.569,89 m² corresponden a uso Industrial en SUS – I "La Cortijada"
- 6.214'33 m² corresponden al SG – V "La Cortijada"
- 1.500'00 m² corresponden al SG – INF "La Cortijada"
- 29.300'29 m² corresponde al SG – EL "La Cortijada"

2.3.5 Sistemas generales y aprovechamiento medio

2.3.5.1 Sistema General Viario, SG – V "La Cortijada"

La previsión de suelo destinada al Sistema General Viario, SG – V "La Cortijada", que se identifica en el plano O.2 *Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes*, tiene la misión de habilitar los suelos que acogerán las actuaciones de conexión y remodelación de la red viaria preexistente.

En primer lugar, una parte de los suelos albergará la remodelación del enlace con la autovía A – 49 Sevilla– Huelva, en función al proyecto constructivo que derive de las prerrogativas contenidas en el informe favorable que el Ministerio de Fomento evacuó en 7 de febrero de 2011 al Estudio de tráfico y movilidad. Como sabemos, a grandes rasgos, la remodelación consistirá en el desplazamiento


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado ANUALMENTE por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
 SECRETARÍA

hacia el interior de nuestro ámbito de la pesa Sur del citado enlace, amén de la creación de un nuevo ramal de incorporación directamente hacia la autovía en dirección Sevilla.

En segundo lugar, la dotación prevista permite la ejecución de una nueva glorieta de acceso al Parque Empresarial, sobre la carretera SE – 3308 Umbrete-Benacazón, así como el desdoblamiento del tramo de esta vía que discurre entre esta nueva rotonda de acceso y la pesa Sur del enlace con la autovía A 49 Sevilla- Huelva, una vez desplazada.

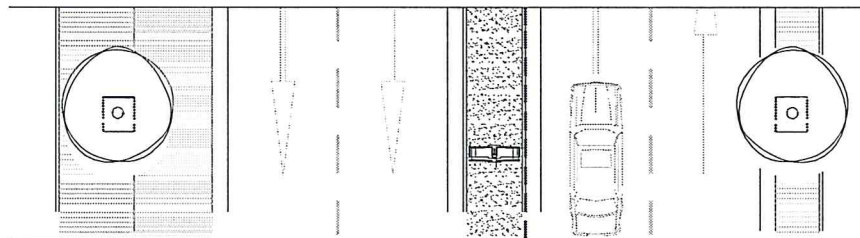
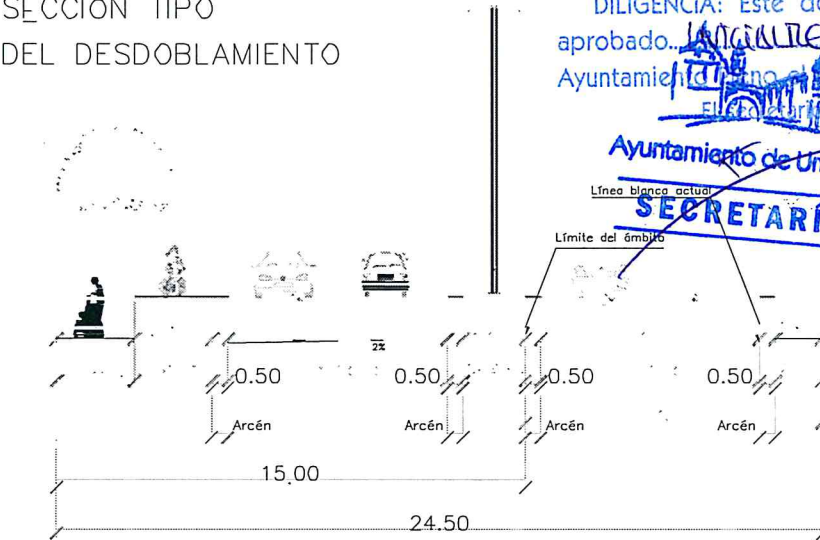
La sección transversal tipo del desdoblamiento, se propone en el plano 0.2 Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes. De ella tendrá carácter vinculante las determinaciones del estudio de movilidad, así como la incorporación de un carril bici que dé respuesta a la continuidad de los recorridos.

Como vemos en la figura adjunta, procedente del plano mencionado, proponemos la duplicación de la calzada actual, manteniendo en su lugar actual la margen Norte, que se amplía únicamente para acoger un acerado de 1'50 m y un arcén de 0'50 m. Desde este límite, y hacia el Sur, esto es, al interior de nuestro ámbito, ampliamos la calzada actual hasta los 7'00 m, disponemos un arcén simétrico al anterior hasta llegar aproximadamente al límite Norte del AR "La Cortijada". La sección completa en esta parte tiene 9'50 m de latitud.

Ya en el interior del mismo incluimos la mediana no rebasable de 2'00 m de latitud, apta para recoger el tendido eléctrico de soporte al alumbrado de la calzada, a partir de la cual se dispone, una nueva calzada de 7'00 m de latitud, flanqueada por dos arcenes longitudinales de 0'50 m. El contacto con el resto de la estructura urbana que propondrán los instrumentos de desarrollo se producirá gracias a un carril bici bidireccional de 2'50 m de latitud, más un acerado de 2'50 m, que podría ser ampliado en su anchura en función de los criterios de diseño de dichos planes. En resumen, la latitud total de esta parte de la sección transversal alcanza los 15'00 m.

Adjuntamos la imagen espacial de la sección propuesta descrita:

SECCIÓN TIPO DEL DESDOBLAMIENTO



Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15
 Ayuntamiento de Umbrete
 SECRETARÍA

Sección transversal SG – V	Latitud (m)
Acera	2'50.-
Carril bici doble sentido	2'50.-
Arcén	0'50.-
Calzada de sentido único de circulación, con dos carriles	7'00.-
Arcén	0'50.-
Mediana no rebasable, provista de alumbrado público	2'00.-
Arcén	0'50.-
Calzada de sentido único de circulación, con dos carriles	7'00.-
Arcén	0'50.-
Acera	1'50.-

2.3.5.2 Sistema General de Infraestructuras, SG – INF “La Cortijada”

Asignamos una parcela que se destine para punto limpio, que se ubicará en la ordenación pormenorizada del *SUS – I “La Cortijada”* en los términos que establece el artículo 103 de la GICA, de manera que cumplamos el objetivo de la misma en cuanto a la necesidad de esta dotación para los nuevos desarrollos productivos.

Ante la falta de referencias en cuanto al aforo de superficie necesarias, proponemos en principio una dotación mínima de 1500 m² de superficie, entendiendo de este modo que puede caracterizarse la parcela, según lo dispuesto en el artículo 28 y siguientes del *Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía* (BOJA nº 28, de 10 de febrero).

Ayuntamiento de Umbrere

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... ~~INCORRECTAMENTE~~ ...por el Ayuntamiento de Umbrere el día 30-07-15

2.3.5.3 Sistema General de Espacios Libres, SG – EL “La Cortijada”

En cuanto a la configuración del *SG – EL “La Cortijada”*, se proponen dos ubicaciones, la primera de ellas aledaña a la autovía A – 49 Sevilla- Huelva, y a la carretera ~~SE-10308 Umbrere – Benacazón~~. La segunda, en contacto con la vía pecuaria “Colada de Lopa”. Ambas actuaciones quedan adscritas al *SUS – I “La Cortijada”*.

SECRETARÍA

En cuanto a la primera de ellas, desde el punto de vista cualitativo, la Modificación establece como determinación preceptiva su ubicación preferente en el frente a las citadas vías, mientras que desde el punto de vista cuantitativo la Modificación afora la dotación en 22.472,02 m², como veremos más adelante.

La definición precisa de este sistema general será establecida por los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada del sector delimitado, considerando preceptiva la localización en una banda de unos 30 m de respecto de las citadas vías, tal como recoge la documentación gráfica de la Modificación. Ello nos permite una lectura unitaria de toda la fachada del Parque Empresarial del Aljarafe, que además colabora a incrementar la calidad comercial del efecto escaparate de las actividades que se localizarán en esta zona.

Cabe además un último apunte en relación al contenido de desarrollo de los instrumentos que aborden la ordenación pormenorizada, y es que se establece estructural la incorporación a esa banda de unos 30 m de ancho mínimo, de parte de los sistemas locales de espacios libres, completando de este modo la dotación prevista para el *SG-EL “La Cortijada”*.

En segundo lugar, parte del SG- EL "La Cortijada", se destinan al tratamiento de borde que otorga la Modificación a su lindero Este con la vía pecuaria denominada "Colada de Lopa". En efecto, se establece como parte de la dotación de sistema general de espacios libres una dotación de 6.828'27m², que se configura como una franja de 10 m de ancho aneja a la anterior, ampliando la cualidad de la misma como corredor verde, garantizando de este modo un tratamiento adecuado para el límite Este del Parque Empresarial.

Desde el punto de vista cuantitativo, sabemos que el incremento de aprovechamientos que nos ocupa ha de mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el planeamiento general, como justificaremos en el apartado 3.1.5.3 *Sistema general de espacios libres*.

En este sentido, el artículo 8 *Modificación* del planeamiento general vigente, menciona que, en caso de incremento del volumen edificable como el que nos ocupa, que será necesaria "...la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población...". En el mismo sentido se pronuncia el artículo 36.2 de la LOUA, como veremos en el apartado citado.

Así, como veremos en el apartado 3.1.5.3 *Sistema general de espacios libres*, para el cálculo de esta dotación partimos de las prescripciones del artículo 10.1 de la LOUA, pero tomaremos como referencia el valor de 5'37 m² de espacios libres por habitante que establece para sistemas generales de espacios libres el apartado 8.2 *Parques, jardines y espacios libres* de la Memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA actualmente en vigor.

2.3.5.4 Aprovechamiento medio

Por otra parte, en virtud de la definición del artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio del AR "La Cortijada" asciende a 0'56741596137 u.a./m²s unidades de aprovechamiento por metro cuadrado, lo que nos otorga 386.741'93 unidades de aprovechamiento objetivo.

De esa cifra, el 90 %, es decir, 348.067'75 unidades de aprovechamiento corresponderán a los titulares de derechos urbanísticos, mientras que el 10 % restante corresponde al Ayuntamiento de Umbrete, libre de cargas, en su condición de Administración actuante.

Además del citado porcentaje, correspondería al Ayuntamiento de Umbrete los excesos de aprovechamiento si los hubiere, que dicha entidad emplearía para compensar a los titulares de aprovechamiento del sectores deficitarios del mismo Área de reparto, tras abonar la carga urbanística correspondiente. Este no es el caso, pues las diferencias de aprovechamiento urbanístico mencionadas se compensan por existir un único sector SUS-I "La cortijada".

Así pues, por coincidir dicho sector SUS-I "La cortijada" con el área de reparto AR "La Cortijada", las diferencias de aprovechamiento urbanístico se compensan y la totalidad de las unidades de aprovechamiento obtenidas se reparten completamente.

Con esta cifra, el reparto de aprovechamiento objetivo del sector es el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	APROVECHAMIENTO			
		MEDIO (u. a./m ² s)	OBJETIVO (u. a.)	SUBJETIVO (u. a.)	CESIÓN (u. a.)
SUS- I "La Cortijada"	681.584'51	0'56741596137	386.741'93	348.067,75	38.674'18

2.3-6 Coeficientes de uso y tipología

Según el artículo 61 de la LOUA, es tarea del planeamiento general en que nos encontramos la asignación de coeficientes que ponderen entre sí los diferentes usos y tipologías edificatorias, así

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL - MARZO 2-015 MEMORIA DE ORDENACION (REFUNDIDO) - 6 de 12

El secretario
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

como la localización respecto de la estructura territorial. Con dichos coeficientes lograremos el reparto de las unidades de aprovechamiento mencionadas anteriormente.

En nuestro caso particular, dado que tenemos, el mismo nivel de intensidad y el mismo uso global *Industrial*, podemos afirmar con toda tranquilidad que el coeficiente de ponderación respecto al uso es igual a la unidad.

Asimismo ocurre con el coeficiente que pondera la situación respecto de la estructura territorial; habiendo sido definido un único sector y siendo este reconocible por su característica ubicación como unidad territorial, es claro que dicho coeficiente de ponderación de la localización respecto de la estructura territorial ha de ser uno.

Los coeficientes antes definidos afectan a la determinación del aprovechamiento medio y por lo tanto a la ordenación estructural.

Se considerarán determinaciones de carácter potestativo los coeficientes de tipología que a continuación se definen y que serán de aplicación a la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial. Estos podrán ser concretados o modificados por dicho planeamiento de desarrollo de acuerdo a lo prescrito en los artículos 13 y 61 de la LOUA

En efecto, aunque el producto inmobiliario productivo puede parecer tipológicamente complejo, podemos estructurarlo, en cuatro grupos:

- naves adosadas, de tamaño pequeño (en torno a 250 ÷ 300 m² de parcela),
- naves aisladas de tamaño medio, que requieren superficies a partir de 300 ÷ 1000 m² de parcela,
- naves aisladas de tamaño grande, que requieren superficies a partir de 1000 m² de parcela,
- edificios de oficinas, que requerirán parcelas en torno de 2000 m² y superiores.

Como ampara el artículo 61.3 de la LOUA y veremos en el apartado 3.1.6 *Coefficientes de uso y tipología*, estableceremos unos coeficientes entre dichas tipologías edificatorias en base a los valores de repercusión de suelo.

Dichos coeficientes permitirán el consumo de todas las unidades de aprovechamiento asignadas al sector, si bien será la ordenación pormenorizada la que ajuste definitivamente el balance obtenido a partir de la configuración definitiva de la ordenación pormenorizada y de los productos inmobiliarios que se disponga a acoger. A continuación incluimos el cuadro resumen con los coeficientes de tipología edificatoria obtenidos en el apartado de referencia, que se proponen:

Tipología	Coefficiente
Edificación adosada, Z - 1	1'1183.-
Edificación aislada, Z - 2	0'5715.-
Edificación aislada, Z - 3	0'8235.-
Edificación aislada, Z - 4	0'8748.-
Edificación aislada, COM	0'6869.-

2.3-7 Elementos estructurantes

La definición de un único sector en un área de reparto permite que se evidencie la pertenencia a una misma entidad urbana.


 Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA Este documento fue


 Ayuntamiento de Umbrete

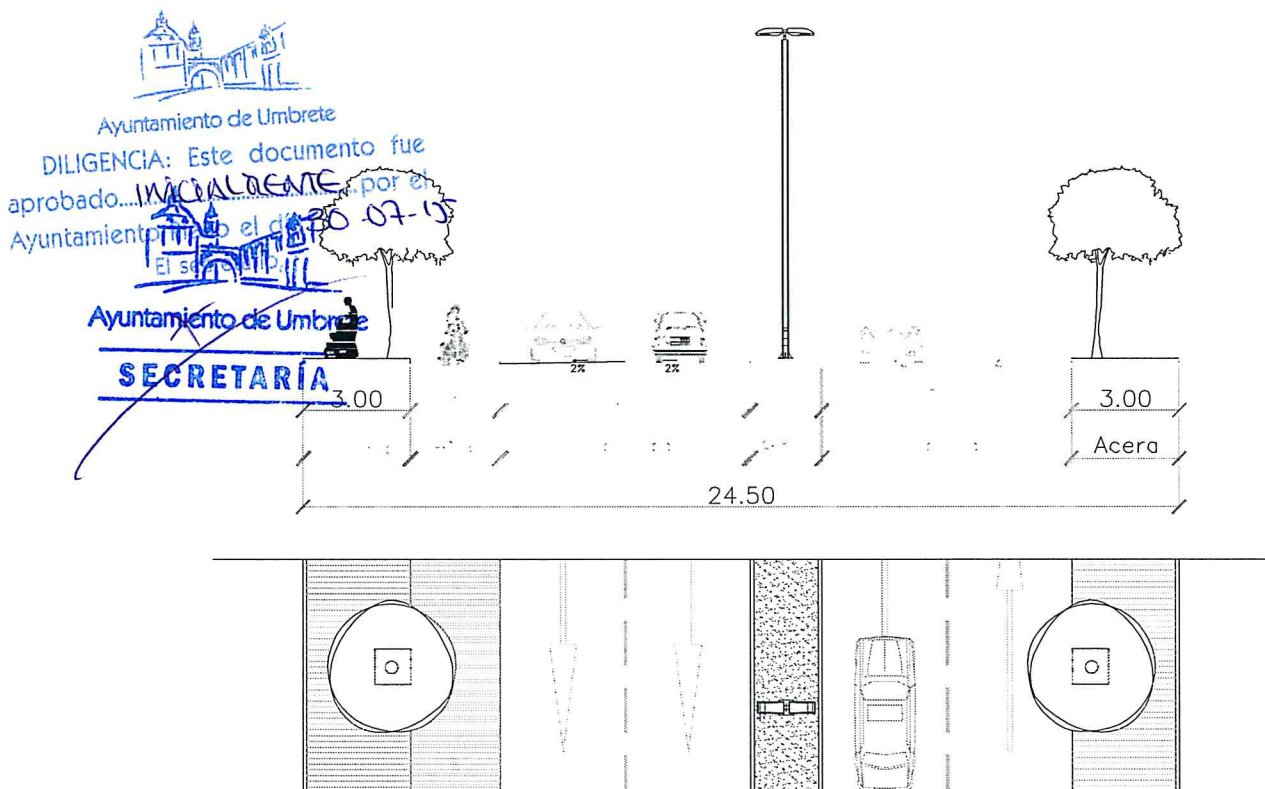
Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

Recordemos además, que desde el planeamiento general en que nos encontramos, tenemos la posibilidad de influir sin participar en la ordenación pormenorizada del AR "La Cortijada", incorporando a la misma una serie de elementos estructurantes que permitan el entretrejo y la cohabitación en el sector sin excesivos conflictos. Se trata pues, de proponer desde el planeamiento general unos elementos con el objetivo de que la ordenación pormenorizada final se reconozca como una pieza unitaria de ciudad con una entidad propia. Los elementos estructurantes que a continuación se indican formarán parte de las determinaciones de carácter preceptivo del presente documento.

Así, como vemos en el plano O.2 Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes, tiene carácter estructurante:

- Respecto de la red viaria, y partiendo respectivamente desde las conexiones a las dos glorietas de acceso, se disponen dos viarios sensiblemente perpendiculares a la carretera SE – 3308 Umbrete – Benacazón. Esta localización permite organizar los accesos al AR "La Cortijada" y tendrán equilibrada la gestión de los flujos circulatorios, tanto motorizados como no motorizados.
- Como propuesta para la ordenación pormenorizada y por lo tanto como determinación de carácter potestativo no vinculante se propone que la sección transversal, tenga un eje de simetría, coincidente con el eje de la mediana no rebasable de 2'00 m de anchura. A partir de dicho eje se dispone, a ambos lados, dos calzadas separadas de 7'00 de latitud, y Acerados de 3'00 m.
- Junto a uno cualquiera de estos Acerados, se incorpora el carril bici bidireccional de 2'50 m de latitud que tendrá que conectar necesariamente con el dispuesto en el tramo de desdoblamiento de la carretera SE- 3308 Umbrete-Benacazón. Tal como establece el Estudio de tráfico y movilidad en su apartado 8.3 Movilidad no motorizada, sería deseable que dicha senda alcanzase los cercanos núcleos urbanos de Umbrete y Benacazón a lo largo de dicha vía. Recogemos a continuación la imagen espacial de dicha sección transversal.



SECCIÓN TIPO VIARIO ESTRUCTURANTE

Elementos	Latitud (m)
Acera	3'00.-
Carril bici doble sentido	2'50.-
Calzada única de dos carriles y un solo sentido	7'00.-
Mediana no rebasable	2'00.-
Calzada única de dos carriles y un solo sentido	7'00.-
Acera	3'00.-

- Además de la configuración viaria propuesta, consideraremos estructurante el punto de conexión con el eje viario estructurante que planteó el POI Bollullos – Umbrete, y que procede del PIBO. Dicho punto se localiza en el límite Este de nuestro ámbito, a la altura del denominado Camino de Benacazón.
- Respecto de Servicios de Interés Público y Social (Deportivo, Comercial y Social), se propone como estructurante la ubicación preferente en zonas aledañas a alguno de los viarios estructurantes.
- Respecto de los espacios libres, se establece como estructurante que la ordenación pormenorizada incorpore parte de la dotación prevista para el sistema local de espacios libres en conexión con la banda de 30 m de ancho mínimo. De modo que entre ambas reservas, general y local, quede potenciado el *efecto escaparate* de la actividad comercial del uso terciario que se localizase en esta zona.
- En relación a la mejora de la movilidad, en la actualidad la línea M-262 (Sevilla-Umbrete- Benacazón) pasa por la carretera SE-3308 Umbrete-Benacazón. Además, en el apartado 8.2 *Transporte público* del *Estudio de tráfico y movilidad*, se propone que dicha línea amplíe su recorrido, e incorpore dos paradas dentro del Parque Empresarial.

A la vista de lo expuesto, la Modificación ofrece cobertura urbanística necesaria para dicha propuesta, de modo que también tendrá carácter estructurante la localización de dos paradas para transporte público en las bandas que constituyen el viario estructurante teniendo en cuenta que así daría servicio a la mayor parte de la dotación de los Servicios de Interés Público y Social.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... IMBALTRENE ...por el
 Ayuntamiento... del día 10-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

2.3.8 Resumen de las determinaciones estructurales

El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR – La Cortijada.



CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL ÁREA DE REPARTO "LA CORTIJADA" (*)											
Denominación	Uso	Superficie (m ² s)	Coeficiente Edif. (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Coeficiente uso y tipología	Objetivo (m ² t)	Medio (u. a./m ² s)	Aprovechamiento			
								Objetivo equivalente (u. a.)	Diferencia (u. a.)	Subjetivo (u. a.)	Cesión 10% (u. a.)
SUS - I "La Cortijada"	Industrial	644.569,89		386.741,93	1'00	386.741,93		365.739,25	21.002,68	329.165,33	36.573,92
SG - V "La Cortijada"	S G Viario	6.214,33	0.60	-	-	-	0'56741596137	3.526,11	-3.526,11	3.173,50	352,61
SG - IN "La Cortijada"	S.G. Infra. P.Limpio	1.500'00		900'00	-	-		851,12	-851,12	766,01	85,11
SG - EL "La Cortijada"	S. G.Espacios Libres	29.300,29		-	-	-		16.625,45	-16.625,45	14.962,91	1.662,54
TOTAL AR "La Cortijada"		681.584'51		387.641'93		386.741,93		386.741,93	0'00	348.067,75	38.674,18

*) Además resulta estructural las conexiones con las glorietas del viario estructurante, y la localización de los sistemas locales de equipamientos.



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete. 07-15

SECRETARIA

2.4 Protección y mejora del patrimonio ambiental

La potencialidad para generar impactos que tiene el planeamiento puede deberse a factores muy diversos, entre los que podemos citar, entre otros, los cambios en el uso del suelo, las alteraciones en las emisiones al medio, la sobreexplotación de los recursos, la alteración de parámetros culturales y de salud o confort de la población, etc.

Tanto las acciones jurídicas (clasificación del suelo, asignación de usos, ordenanzas, etc.) como las acciones físicas (movimiento de tierras, viario, redes de infraestructura, edificación, etc.) que conlleva, generan efectos ambientales inducidos a los que hay que añadir la problemática territorial que puede superponerse a éstos.

En consecuencia, la presente Modificación va acompañada del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en el cual se recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales, no sólo de las propias determinaciones urbanísticas sino de la derivada de la ejecución de la actuación proyectada.

La finalidad más importante del mismo es poner de manifiesto los posibles desequilibrios ambientales y sociales inducidos por la propuesta, evaluándolos en términos relativos y proponiendo, en su caso, medidas preventivas y/o correctoras para paliarlos, si llegare el caso.

Por referirse al planeamiento urbanístico, el Estudio de Impacto Ambiental considera la ocupación del suelo con los cambios producidos por la nueva clasificación, así como el modo en que se producirá aquella. Los posibles impactos sobrevendrán por la propia actuación, los recursos naturales que utilizará y de las emisiones, vertidos y residuos generados durante su urbanización y su puesta en funcionamiento de las actividades que acogerá.

De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, que sigue vigente en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2007, de 9 de julio, hasta tanto en cuanto se produzca el desarrollo reglamentario de ésta, esta Modificación se encuentra recogida en el Anexo I y en el único Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en su epígrafe nº 20.

Siguiendo el citado Decreto, se expone a continuación la definición de objetivos ambientales y la justificación e idoneidad de sus determinaciones.

Objetivos y criterios ambientales

El principal objetivo que establece la Modificación es reclasificar suelo para la creación del AR "La Cortijada". Dicha Modificación, ya desde su formulación, y posteriormente en el desarrollo de sus determinaciones, debe incorporar los siguientes objetivos ambientales:

- Contemplar los enfoques supramunicipales, como puedan ser la consideración de nuestro ámbito como Área de Oportunidad "E23 Parque Empresarial del Aljarafe" por el propio POT AUS, o la coincidencia de parte de nuestro ámbito con el Área 2: Al Sur de la Autopista A – 49 recogida en el POI Bollullos - Umbrete.
- Promover el desarrollo sin afecciones ambientales, aspecto verificado por ejemplo a la vista de las consultas a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o la Agencia Andaluza del Agua
- Coordinar proyectos de distintas administraciones, como se ha hecho por ejemplo, con el laborioso período de tramitación administrativa, hasta la obtención de los informes favorables, del *Estudio de tráfico y movilidad*, que habilitará por ejemplo, la nueva configuración de la pesa Sur y el nuevo ramal de incorporación a la autovía A – 49 Sevilla – Huelva en dirección Sevilla.
- Evitar la proliferación indiscriminada de espacios productivos y la ocupación no reglada del territorio.
- Reducir al mínimo las repercusiones ambientales.
- Garantizar la accesibilidad, gracias a su privilegiada situación de baricentro del triángulo que forman Umbrete, Bollullos de la Mitación y Benacazón.
- Obtener beneficios socioeconómicos no sólo para Umbrete sino también para sus vecinos,

con los nuevos puestos de trabajo creados respectivamente en las fases de construcción, funcionamiento y mantenimiento.

Como criterios generales para la protección y mejora del patrimonio ambiental, podemos mencionar:

- Aplicar las medidas correctoras y protectoras del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración Previa de Impacto Ambiental desde la fase de diseño, construcción y funcionamiento del Parque Empresarial.
- Potenciar la aplicación de la normativa ambiental y sectorial con incidencia en el ámbito que se ordena, mediante su incorporación en la Normativa Urbanística de la Modificación, que como sabemos tiene carácter estructural desde el punto de vista urbanístico.
- Facilitar la aplicación de la normativa medioambiental vigente, a la vista del carácter productivo del espacio que configuramos.

Idoneidad ambiental de las determinaciones

Como ha quedado demostrado en apartados anteriores, las determinaciones de la presente Modificación no son fruto de la improvisación, sino que se trata de anticipar una generosa bonificación de suelo al amparo de documentos de ordenación territorial, como el POTA o el POTAU, instrumentos de planeamiento general supramunicipal, como el POI Bollullos – Umbrete, el planeamiento general municipal, como la actual Adaptación Parcial a la LOUA o la propuesta de Plan General aprobada inicialmente.

Además, la localización de la propuesta se caracteriza por la ausencia de afectaciones ambientales por razón de legislación sectorial o ambiental, salvo vías pecuarias, como hemos ido destacando en el apartado 5 *Afecciones sectoriales y ambientales*, lo cual demuestra la idoneidad del emplazamiento desde el punto de vista ambiental para el desarrollo de la actuación prevista.

Asimismo es reseñable en este sentido que nuestra propuesta tampoco tiene interferencias en el dominio público hidráulico, a la vista de los informes emitidos por la administración con competencias en la materia, y que las cautelas arqueológicas fueron levantadas por la administración correspondiente, a la vista del resultado del *Proyecto de Prospección Arqueológica*.

2.5 Alcance

Las determinaciones de la Modificación le son de aplicación exclusivamente al ámbito que se recogen en todos y cada uno de los planos de información y propuesta.

En lo no contemplado dentro de los límites de la presente Modificación, le son de aplicación las determinaciones del planeamiento general vigente, incluidas aquellas puestas de manifiesto por las Modificaciones aprobadas definitivamente.

Umbrete, marzo de 2015



Ayuntamiento de Umbrete
URBANISMO

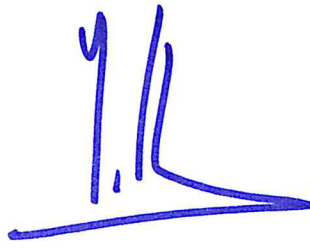
Luis Alfonso Mir Álvarez
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Umbrete



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **IMEDIATAMENTE** ...por el Ayuntamiento Pleno el día 30-03-15



Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



José Juan Frau Socías
Arquitecto
Sevilla Activa S.A.U



Ayuntamiento de Umbréte

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **IMMUTABLE** por el Ayuntamiento de Umbréte el 30-07-15



Ayuntamiento de Umbréte



Ayuntamiento de Umbréte

SECRETARIA

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL AMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE

NORMATIVA URBANÍSTICA (Refundido)

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015



SEVILLA ACTIVA S.A.U.

DIPUTACION

NORMATIVA URBANÍSTICA

1 CONTENIDO

2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TITULO I.- PREÁMBULO.

CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas. CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas.

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

CAPITULO I.- Ámbito de aplicación.

CAPITULO II.-Contenido de la Modificación.

CAPITULO III.-Terminología de conceptos.

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- Caracterización urbanística.

CAPÍTULO II.-Configuración del área de reparto.

CAPITULO III.-Elementos estructurantes.

CAPITULO IV.-Desarrollo de los sectores.

TITULO IV.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.

CAPITULO I.- Afecciones sectoriales.

CAPITULO II.-Afecciones ambientales.

CAPITULO III.-Condiciones de uso e implantación de actividades.

CAPITULO IV.-Medidas preventivas correctoras y protectoras.

CAPITULO V.-Condicionado de la declaración previa de impacto ambiental.

TITULO V.- CONEXIONES EXTERIORES.

CAPITULO I.- Conexiones exteriores.

1. CONTENIDO

Como sabemos, la entrada en vigor de la LOUA cambió el régimen jurídico del suelo, si bien puede establecerse ciertas equivalencias entre el anterior "suelo apto para urbanizar" con el actual "suelo urbanizable". Cosa distinta es la categorización que de ellos establece el artículo 47 de la LOUA, de entre las cuales, la Modificación apuesta por la de "suelo urbanizable sectorizado".

En cuanto al cambio en la Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA, resulta cuando menos complejo abordar la modificación artículo a artículo, salvo la definición de los usos globales que recogen respectivamente los artículo 69 y 70.

Con estos antecedentes, no cabe otra opción más que la de plantear una relación normativa que, aunque entendida complementaria de la actualmente vigente, tiene un carácter absolutamente autónomo respecto de la misma, por razón fundamentalmente del nuevo régimen jurídico que se nos presenta.

Por último, apuntar que la normativa que abordamos tiene carácter estructural, y alcanza exclusivamente a clasificación, categorización, configuración de área de reparto, definición de elementos estructurantes, e incluso medidas correctoras y protectoras del Estudio de Impacto Ambiental, etc., que como sabemos será de aplicación a toda el AR "La Cortijada".


 Ayuntamiento de Umbrere
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... **IMCALZEMENTE**... por el
 Ayuntamiento Pleno el día **30-07-15**

 Ayuntamiento de Umbrere
SECRETARÍA

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TITULO I.- PREFÁMBULO

CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas

Artículo 1.- Objetivo.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar la clasificación, calificación, categorización, usos e intensidades de uso asignados a los terrenos de la finca "La Cortijada", de modo que fruto de su desarrollo, resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes a la caracterización propuesta.
2. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan incorporan los terrenos al régimen jurídico establecido por la reciente Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores, sin menoscabo de incorporar los conceptos y determinaciones que establezca cualquier otra legislación de carácter urbanístico, sectorial o ambiental que le sea de aplicación.

CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas.

Artículo 2.- Intención.

1. Amparados en la legalidad vigente y teniendo como horizonte la integración en el modelo territorial planteado respectivamente por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, por el Estudio Previo del Plan de Ordenación Intermunicipal del Área de influencia Bollullos de la Mitación y Umbrete y por el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística, es intención de la presente Ordenanza configurar los parámetros básicos para el óptimo desarrollo de las determinaciones estructurales.
2. La materialización de dichas determinaciones permitirá la creación de un espacio productivo en sintonía con las expectativas puestas de manifiesto por dichos documentos, al Sur de la Autovía A – 49 Sevilla – Huelva.
3. Del mismo modo, el mismo marco normativo producirá una arquitectura que ofrezca unas prestaciones propias de su tiempo, a partir de una calidad técnica, estética y ambiental acorde al entorno en el cual se asientan.

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Ámbito de Aplicación

Artículo 3.- Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable que recoge O.1 *Clasificación, categorización y Sectorización, propuesta.*


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... ~~INICIALMENTE~~... por el
Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

CAPITULO II.- Contenido de la Modificación.

Artículo 4.- Contenido.

1. En virtud del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación se estructura de la manera siguiente:
 - Memoria, que se divide en:
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
 - Normativa Urbanística
 - Planos
 - Estudio Económico – Financiero
 - Anexos



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15

El secretario,
Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

CAPITULO III.- Terminología de conceptos.

Artículo 5.- Área de reparto.

1. Unidad territorial de planeamiento, comprensiva de sectores completos, con características homogéneas relativas a uso y tipología, sobre la que se calcula el aprovechamiento medio.

Artículo 6.- Sistemas generales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para la totalidad de los ciudadanos, independientemente de su localización o adscripción a un área de reparto concreta.
2. El suelo necesario para sistemas generales es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 7.- Aprovechamiento medio.

1. Superficie susceptible de construirse del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma el mismo aprovechamiento subjetivo.

Artículo 8.- Aprovechamiento subjetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados de uso y tipología característica, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos que le asisten.

Artículo 9.- Aprovechamiento objetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados de uso y tipología característico, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 10.- Sector.

1. Unidad territorial de planeamiento parcial incluido total o parcialmente en un área de reparto.

DILIGENCIA de documento fue
aprobado... por el
Ayuntamiento pleno el día 30-07-15
Ayuntamiento de Umbrete
El secretario,
SECRETARÍA

Artículo 11.- Sistemas locales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado.
2. El suelo necesario para el sistema local de espacios libres y dotaciones públicas al servicio de un sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete por imperativo del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 12.- Unidad de Ejecución.

1. Ámbito territorial, personal y temporal para cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 13.- Uso global.

1. Se entiende por uso global aquél que por la amplitud de su función es el principal, dominante o de implantación mayoritaria en el ámbito de un sector.
2. En el ámbito de la modificación tienen cabida el siguiente uso global:
 - *Industrial*
3. La presente Modificación asume la definición de los mismos que recoge la Adaptación Parcial a la LOUA.

Artículo 14.- Uso complementario.

1. Se entiende por uso complementario aquél uso que se desarrolla en un Sector en cohabitación con el uso global del citado ámbito, pero con una menor intensidad de uso.
2. En el ámbito de la Modificación tienen cabida los siguientes usos complementarios:
 - *Terciario*
 - *Equipamiento comunitario*
 - *Servicios de Infraestructuras y Transporte*
3. La presente Modificación asume la definición del primero recoge la Adaptación Parcial a la LOUA, si bien para el segundo, consideraremos la definición que contiene el punto siguiente, modificando así el Artículo 73.- *Servicios de Infraestructuras y Transportes* de la Normativa Urbanística Adaptada de la Adaptación Parcial a la LOUA.
4. Es uso de Servicios de Infraestructuras y Transportes aquél que incluye cualesquiera instalaciones precisas para garantizar la prestación de los servicios urbanos básicos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y análogos, así como los terrenos necesarios para la implantación de las vías de circulación de vehículos y personas.

Artículo 15.- Uso prohibido.

1. Se entiende por uso prohibido aquél uso que no puede desarrollarse en un Sector puesto que imposibilita la consecución de los objetivos de la propuesta de Modificación.
2. Por razón de jerarquía, la prohibición de un uso en cualquier ámbito territorial de planeamiento se extiende también a todos y cada uno de los usos pormenorizados que comprende, salvo determinación expresa y motivada en sentido contrario.

Artículo 16.- Uso pormenorizado.

1. Se entiende por uso pormenorizado cada uno de los usos concretos que componen un uso global.
2. En esta Modificación no se establecen ni se asignan usos pormenorizados, tarea que será propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada, tomando como base la pormenorización que recoge la Normativa Urbanística Adaptada de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Artículo 17.- Edificabilidad.

1. Es la razón entre la superficie de suelo de un sector y la superficie potencialmente edificable en el mismo.

Artículo 18.- Otros.

1. Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en el planeamiento general vigente de Umbrete, tendrán el mismo significado que en dicho instrumento.

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- Caracterización urbanística.

Artículo 19.- Clasificación, sectorización y categorización.

1. Los terrenos que recoge el plano O.1 *Clasificación, categorización y Sectorización propuesta* adquieren la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (acrónimo, SUS) en virtud de la presente Modificación.

Artículo 20.- Usos globales.

1. Asignamos al sector el uso global *Industrial*, de modo que éstos pasa a denominarse *SUS - I "La Cortijada"*.
2. Del mismo modo tienen cabida en el sector delimitado los usos complementario: *Terciario, Equipamiento comunitario y Servicios de Infraestructuras y Transporte*.
3. Como indicamos en el *Artículo 16.- Uso pomenorizado*, la pomenorización de cada uso, independientemente de su consideración como característico o complementario, corresponderá a los instrumentos que aborden la ordenación pomenorizada del sector.

Artículo 21.- Niveles de intensidad.

1. Asignamos al sector la edificabilidad, 0'60m²/m²s, lo que supone que el techo máximo del sector *SUS- I "La Cortijada"*, es de 387.641,93 m².

CAPÍTULO II.- Configuración del área de reparto.

Artículo 22.- Sistemas generales.

1. Están incluidos en el sector *SUS- I "La Cortijada"*:
 - El Sistema General Viario, con uso *Servicios de Infraestructuras y Transporte*, se denominará *SG - V "La Cortijada"*, su superficie asciende a 6.214'33 m².
 - El Sistema General Punto Limpio, con uso *Servicios de Infraestructuras y Transporte*, se denominará *SG - INF "La Cortijada"*, su superficie asciende a 1.500'00 m².
 - El Sistema General de Espacios Libres, con uso *Equipamiento comunitario*, se denominará *SG - EL "La Cortijada"*, su superficie asciende a 29.300'29 m².
2. Los tres sistemas generales descritos, a los efectos de su gestión urbanística, quedan adscritos al sector *SUS- I "La Cortijada"*. del que forman parte.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... por el
Ayuntamiento Pleno... 10-07-15
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Artículo 23.- Área de reparto “La Cortijada”.

1. El Área de Reparto “La Cortijada” de 681.584’51 m2 de superficie, la constituye el sector SUS-I “La Cortijada” de 681.584,51 m2 de superficie.
2. El aprovechamiento medio del AR “La Cortijada” es de 0’56741596137, lo que suponen 386.741’93 unidades de aprovechamiento objetivo:



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado... *INICIAL*... por el

Ayuntamiento de Umbrete *10-07-15*

El secretario

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

CAPÍTULO III.- Elementos estructurantes.

Artículo 24.- Elementos estructurantes.

1. Como recoge el plano O.2 *Caracterización del área de reparto, sistemas generales y Elementos estructurantes*, se establecen los siguientes elementos estructurantes.
 - La localización de los dos viales de acceso al Parque Empresarial a partir de las dos glorietas de acceso.
 - La localización del punto de conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Bollullos – Umbrete a la altura del “Camino de Benacazón”.
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento, en torno a viales de acceso.
 - La ubicación preferente de los sistemas locales de espacios libres en el frente norte que conforman las dos vías de comunicación que conforman el SG viario, completando la dotación del SG – EL “La Cortijada”.
 - La previsión de dos paradas para transporte público junto a los viales de acceso.
2. Dichos elementos estructurantes no tienen la condición de sistemas generales y responden a determinaciones de carácter preceptivo.

CAPÍTULO IV.- Desarrollo de los Sectores.

Artículo 25.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Puesto que la Modificación carece de determinaciones de desarrollo, se hace necesaria la redacción del correspondiente Planes Parcial de Ordenación para el desarrollo del sector delimitado.
2. Dicho documento habrá de mantener las determinaciones estructurales y preceptivas de la presente Modificación, y se ajustará, en contenido y determinaciones, a lo dispuesto por la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de su redacción.

Artículo 26.- Orden de prioridades.

1. Con carácter previo o simultáneo a la presentación de la correspondiente iniciativa de desarrollo del sector, habrán de ponerse en marcha la ejecución de, al menos, el SG- V “La Cortijada”.



Ayuntamiento de Umbrere

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el

Pleno Municipal el día 30-09-15

Ayuntamiento de Umbrere

Artículo 27.- Resumen de las determinaciones estructurales.

1. El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR – La Cortijada

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR – LA CORTIJADA				
Área de reparto	Denominación	AR – “La Cortijada”		
	Superficie (m ²)	681.584'51 m2		
Clasificación		Urbanizable		
Categoría		Sectorizado		
Uso global	Característico	Industrial		
	Complementario	Terciario, Equipamiento Comunitario y Servicios de Infraestructuras y Transporte		
Sectorización	Denominación	Sector único: SUS – I “La Cortijada ”		
	Superficie Sector (m2)	681.584,51 m2		
superficies	Uso Industrial	644.569,89 m2		
	Sistemas generales adscritos	SG-V “La Cortijada”	SG-IN “La Cortijada”	SG-EL “La Cortijada”
		6.214'33 m2	1.500'00 m2	29.300'29 m2
Edificabilidad (m ² /m ²)		0'60		
Techo máximo (m ²)	Uso industrial (lucrativo)	386.741'93 m2	SG-IN (no lucrativo) 900 m2	
	Total AR “ La cortijada” 387.641'93 m2.t			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (u.a.) Coef. Ponderación uso : 1,00 Coef. Ponderación localización : 1,00	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	386.741,93	0,00	0,00	0,00
	Total Aprov. Objetivo del A. Reparto: 386.741'93m2			
Aprovechamiento medio, AM (u. a./m ² s)		0'56741596137		
Aprov. Objetivo equivalente, (u. a.)	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	365.739,25	3.526,11	851,12	16.625,45
Diferencias AO – AU (u. a.)	21.002,68	-3.526,11	-851,12	-16.625,45
	TOTAL DIFERENCIAS 0,00			
Aprovechamiento subjetivo, AS (u. a.)	329.165,33	3.173,50	766,01	14.962,91
	TOTAL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 348.067,75			
Cesión 10% Ayuntamiento (u. a.)	36.573,92	352,61	85,11	1.662,54
	TOTAL CESION 10% 38.674,18			
Elementos estructurantes		Localización de los viales estructurantes de acceso al Parque Empresarial Conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento Ubicación de los sistemas locales de espacios libres Ubicación de dos paradas para transporte público		



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado ~~UNANIMEMENTE~~ por el Ayuntamiento Pleno el día 30.09.15



Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

TÍTULO IV.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.

CAPÍTULO I.- Afecciones sectoriales.

Artículo 28.- Dominio público viario.

1. Sin menoscabo de cualesquiera otra normativa que la sustituya o complemente, será de aplicación lo dispuesto en la legislación siguiente:
 - Ley 25/1988, de 25 de julio de Carreteras del Estado,
 - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y
 - Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, en lo que modifica la anterior.

Artículo 29.- Dominio público ferroviario.

1. Como recogemos en el *Título VII. Anexo de tramitación administrativa*, no existen infraestructuras ni instalaciones que motiven la aparición de dominio público ferroviario, si bien en caso de sobrevenir dichas infraestructuras será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, o cualquier otra normativa que la sustituya o complemente.

Artículo 30.- Líneas eléctricas.

1. Se atenderá a las afecciones que establece el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en la siguiente relación normativa, o toda otra que la sustituya o modifique:
 - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
 - Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
 - Real Decreto 2351/2004, de 23 de diciembre, por el que se modifica el procedimiento de resolución de restricciones técnicas y otras normas reglamentarias del mercado eléctrico.
 - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - Real Decreto 2818/1998, de 23 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovables, residuos y cogeneración.
 - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

Artículo 31.- Patrimonio.

1. Como recogemos en el *Título VII. Anexo de tramitación administrativa*, la respuesta de la Delegación Provincial de Bienes Culturales al resultado del *Proyecto de Prospección Arqueológica* presentado ante el citado organismo, motivó el levantamiento de las cautelas arqueológicas sobre la parcela.

2. No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto en la siguiente relación, o toda otra legislación que la sustituya o modifique:
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.



Artículo 32.- Dominio público hidráulico.

1. Como recogemos en el *Título VII. Anexo de tramitación administrativa*, no existen afecciones sobre el dominio público hidráulico en el interior de la parcela objeto de la Modificación
2. No obstante la anterior, las actuaciones que se proyecten en relación con los objetivos de la Modificación que afectasen al mismo, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación siguiente, o cualesquiera otra normativa que la sustituya o complemente:
 - Orden de 18 de agosto de 2008, de la Consejería de Medio Ambiente.
 - Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
 - Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica cuyas determinaciones deberán ser respetadas por el planeamiento parcial que nos ocupa.
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
 - Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
 - Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
 - Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. En todo caso, se cumplirán las siguientes especificaciones:
 - Obtener autorización / concesión previa del Organismo de Cuenca para el abastecimiento con aguas públicas superficiales o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m3/año.
 - Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido de aguas y productos residuales.
 - Respetar las determinaciones del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

CAPÍTULO II.- Afecciones ambientales.

Artículo 33.- Vías pecuarias.

1. La vía pecuaria "Colada de Lopa" quedará perfectamente señalizada en su trazado con señalización indicativa de su condición de vía pecuaria, y se prohibirá su utilización y ocupación durante las obras de urbanización y edificación.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... ~~INMEDIAMENTE~~ por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 20-07-15
 El secretario...

 SECRETARÍA

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el 30-07-15

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

2. Se atenderá a lo dispuesto respectivamente en:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 34.- Otras afecciones ambientales.

1. Se atenderá en todo momento a las prescripciones del condicionado de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y al Programa de Vigilancia Ambiental, que se incluyen en la presente relación normativa, así como a cualesquiera otras normativas de carácter ambiental que sea de aplicación a los usos y actividades a implantar.

CAPÍTULO III.- Condiciones de uso e implantación de actividades.

Artículo 35.- Condiciones de uso.

1. Queda prohibido el uso *Residencial* en el AR "La Cortijada".
2. En virtud del Artículo 15.- *Uso prohibido* de la presente ordenanza, la exclusión de un uso global implica la exclusión de todos y cada uno de los usos pormenorizados.

Artículo 36.- Implantación de actividades.

1. La implantación de actividades en el AR "La Cortijada" queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan en aplicación respectivamente los textos siguientes y cualesquiera otra normativas que las sustituya, complemente o desarrolle:
 - Ley 16/2002 de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación.
 - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
2. Para la futura implantación de actividades, y en tanto se trate de supuestos contemplados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus reglamentos de desarrollo, habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental con carácter previo a la concesión de licencia municipal.
3. En todo caso, las actividades que se implanten han de adoptar, en la medida de lo posible, medidas tales como:
 - Uso preferente de energía eléctrica y, en su defecto, de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - Sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión productivas, si las hubiera.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán resolviéndose de acuerdo con los siguientes criterios:
 - Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos, vibraciones y otros contaminantes atmosféricos.
 - Garantizar la gestión adecuada de los residuos generados por la puesta en marcha de las actividades productivas y residenciales.
 - Garantizar que los vertidos producidos sean admisibles para la depuradora municipal de aguas residuales.

5. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad productiva pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación.

6. Las actividades a implantar cumplirán, además de la legislación sectorial aplicable en función de la actividad a desarrollar, lo dispuesto en la siguiente legislación:
 - Ley 21/1992, de 22 de julio, de Industria,
 - Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios,
 - Real Decreto 697/1995, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Establecimientos Industriales de ámbito estatal.
 - Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, y Decreto 122/1999, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía.
 - Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.
 - Orden de 16 de octubre de 2000, por la que se dictan normas de desarrollo del Decreto 358/2000, de 18 de julio, para la tramitación de los expedientes de instalación, ampliación, traslado y puesta en servicio de industrias e instalaciones relacionadas en su anexo y su control.
 - Orden de 14 de febrero de 2001, por la que se determinan las inscripciones que puede realizar la Dirección General de Industria, Energía y Minas en el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía.
 - Orden de 16 de septiembre de 2002, por la que se modifica el Anexo del Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.
 - Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y
 - Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993.

CAPÍTULO IV.- Medidas preventivas correctoras y protectoras.

Sección 1ª.- Generalidades

Artículo 37.- Objetivo.

1. El objetivo de las medidas preventivas y correctoras, es el evitar o reducir los posibles impactos producidos durante el desarrollo del planeamiento que se estudia. En el caso que nos ocupa, estas medidas suponen un coste adicional muy bajo y de fácil ejecución, repercutiendo positivamente en muchos aspectos que afectan a su entorno. Las medidas correctoras incorporan al proyecto directrices de carácter general, y directrices específicas que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se tramiten, en su caso.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **INICIALMENTE** ...por el Ayuntamiento de Umbrete el día 20-07-15



SECRETARÍA

Artículo 38.- Medidas preventivas.

1. Las Medidas Preventivas son aquellas capaces de evitar el impacto antes de que se produzca. Se pueden aplicar a cualquier fase del proyecto, pero sus efectos son más notables cuando se recogen durante la redacción de la Modificación y del Proyecto de Urbanización, siendo así aplicadas durante la ejecución del planeamiento y la explotación del Sector.

Artículo 39.- Medidas correctoras.

1. Las Medidas Correctoras son aquellas medidas curativas para corregir acciones no deseables e inevitables que durante la ejecución y explotación del proyecto pueden producirse. Estas medidas han de aplicarse con la máxima celeridad y eficiencia para reparar los daños ocasionados y evitar efectos secundarios.

Artículo 40.- Aplicación de las medidas preventivas y correctoras.

1. Las Medidas Preventivas y Correctoras se aplican por un lado para cumplir con lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial aplicable al planeamiento en estudio y, por otro, algunas medidas van encaminadas a una mejora ambiental del proyecto que se evalúa.
2. La responsabilidad en el cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas recae fundamentalmente en el Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que afecte al nuevo Sector debe someterse a control previo municipal, que podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades que puedan conllevar un atentado medioambiental o estético, de acuerdo con lo establecido en la Modificación y en el Estudio de Impacto Ambiental.
3. Los particulares deben colaborar entre ellos y con el Ayuntamiento para la efectiva protección medioambiental del Municipio. En consecuencia, las medidas preventivas y correctoras se han centrado en los aspectos relativos a la ordenación y ocupación del suelo, así como en la prevención sobre las distintas actividades que posteriormente se puedan instalar, encaminándose dichas medidas a fijar las determinaciones que deberá contener la Modificación y el Proyecto de Urbanización que la desarrollen.

Sección 2ª.- Medidas protectoras y correctoras.

Artículo 41.- Medidas protectoras generales.

1. En caso de requerir material de préstamos, estos procederán de cantera autorizada. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.
3. Las actividades que se instalen en el Parque Empresarial tendrán que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
4. La Entidad Gestora del Parque Empresarial recogerán medidas tendentes a garantizar la gestión de residuos urbanos y los servicios de limpieza y mantenimiento, arbitrando para ello las partidas presupuestarias correspondientes.
5. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras.
6. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... **IMCALITENTE**... por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: El documento fue aprobado... por el Ayuntamiento Pleno... 30-07-15
El secretario,
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Artículo 42.- Medidas de protección del ambiente atmosférico.

1. El Proyecto de Urbanización recogerá las siguientes medidas para la ejecución de las obras de urbanización:
 - Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre.
 - Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
 - Han de cumplirse las disposiciones del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (acrónimo, RPCAA). Dicho Reglamento es de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyectos de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en los Anexos de la Ley 7/1994, que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones. La normativa reseñada en el presente párrafo, así como el desarrollo posterior de esta que se realiza en el presente artículo, serán adaptados a la legislación vigente en el momento de su aplicación.
 - Según el artículo 26 RPCAA, todos los vehículos de tracción mecánica y la maquinaria mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y, especialmente, el silencioso del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda en más de 3dBA los límites máximos admisibles de emisión de ruidos. En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
 - La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece la normativa vigente, de acuerdo con la Directiva 2000/14/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de Mayo de 2000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

2. Durante la fase de explotación, las actividades que se instalen deberán dar cumplimiento a las normas de calidad acústica y atmosférica presentes en el RPCAA.
 - Según el artículo 9 del RPCAA, en función de las actividades que se implanten, no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados los valores límites de niveles sonoros aplicables que serán:

Área de sensibilidad acústica	Valores límite (dBA)	
	Día 7 - 23	Noche 23 - 7
	La eq d	La eq n
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	65

- Según el artículo 24 del RPCAA, las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo, un Nivel de Emisión al Exterior (NEE), expresado en dBA, superior a los límites admisibles de emisión de ruidos al exterior de las edificaciones:


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA
 aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete
 Ayuntamiento Pleno el día 30-07-15
SECRETARÍA

Situación actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7 – 23	Noche 23 – 7
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de la administración	75	70

- En cualquier caso las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Asimismo, debido a la cercanía al casco urbano de Umbrete y de Benacazón, y aunque no se prevé la instalación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera en el caso de su instalación, especialmente del grupo A y B del catálogo del Anexo I del Reglamento de calidad del aire, deberá analizarse caso por caso evaluando los riesgos respecto a la población y restringiendo en su caso la instalación de la misma.
- Dado la estrecha relación de las actividades a desarrollar con el sector del transporte, deben fomentarse entre sus usuarios la adopción, en su caso y en lo posible, de medidas de ahorro energético y de disminución del efecto invernadero tales como:
 - Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - Uso de las mejores tecnologías disponibles con bajo poder contaminante.
 - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

Artículo 43.- Medidas sobre el suelo y geomorfología.

1. El Proyecto de Urbanización recogerá las siguientes medidas para la ejecución de las obras de urbanización:
 - Quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de jalones lo suficientemente llamativas la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria.
 - Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres – zonas verdes.
2. Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.

3. Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:
 - Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.
 - En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros treinta (30) centímetros de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto a).
 - En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a una metro y medio (1'50), con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.
4. Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres o en procesos de regeneración de canteras, vertederos u otras áreas.

Artículo 44.- Medidas sobre aguas.

1. En la fase de urbanización y construcción se tendrá en cuenta:
 - Dado la alta erosionabilidad del terreno se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías diseñando, en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.
 - Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos a cauce público sin depuración previa. Asimismo, queda totalmente prohibido el vertido no autorizado de cualquier tipo de residuos a la red de pluviales o a la red de residuales. Queda asimismo prohibida la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.
2. Durante la fase de explotación, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:
 - Debido a que la red de aguas residuales es separativa, quedará totalmente prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo, y la realización de labores de mantenimiento o la limpieza de vehículos en el viario del Parque Empresarial.
 - Antes del vertido de aguas de escorrentía de la red de recogida de pluviales a cauce público se dispondrá de un tanque con la suficiente capacidad para retener cualquier vertido accidental de sustancias peligrosas en el Parque Empresarial y permitir el acceso para su retirada por gestor autorizado de residuos peligrosos.

Artículo 45.- Medidas sobre la vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización contemplará, para la fase de urbanización y construcción:
 - El trasplante de los pies de olivar y chaparros en buen estado existentes en la parcela, en los casos que sea posible, a las zonas destinadas a espacios libres y/o a otros lugares cercanos a la parcela en estudio. Estas plantaciones servirán para integrar paisajísticamente la actuación. Los pies de olivar en buen estado sobrantes serán transportados a viveros con el fin de utilizarlos en otras repoblaciones o reforestaciones futuras.

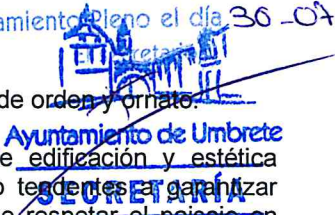
- La plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación. Es por todo ello por lo que es recomendable la plantación de especies autóctonas, que cumplen con todos estos requisitos.
2. Para la fase de explotación, procederá al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales. Estas labores deben integrarse como un servicio comunitario o municipal más en el Parque Empresarial.

Artículo 46.- Medidas sobre la fauna.

1. Se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos nidificando se retrasará el inicio de la obra hasta que los pollos voladeros abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en los nidos.

Artículo 47.- Medidas sobre el paisaje.

1. Durante la urbanización y la construcción de edificaciones:
- Se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.
 - Se han de incluir unas Ordenanzas con unas condiciones de edificación y estética para las edificaciones que se ubiquen en el espacio productivo tendientes a garantizar la calidad en su diseño y respeto al entorno. Asimismo, se debe respetar el paisaje en su conjunto no introduciendo elementos perturbadores.
 - Se deberá prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las edificaciones, que deben ser consideradas fachadas.
 - Quedarán recogidas en las Ordenanzas una regularización sobre la publicidad estática de las instalaciones y actividades allí instaladas, quedando la misma sometida a licencia urbanística.
2. Durante la fase de explotación, los propietarios de terrenos, edificaciones y cartelería deben mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus propiedades.

DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado... ~~IMMEDIATE~~ ...por el
 Ayuntamiento Pleno el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
 SECRETARÍA

Artículo 48.- Medidas sobre el medio socioeconómico.

1. Se potenciará la contratación de mano de obra y empresas locales, tanto en la fase de urbanización y construcción como en la fase de mantenimiento.

Artículo 49.- Medidas sobre las infraestructuras.

1. En general, se elaborará un Plan de Mantenimiento de las infraestructuras existentes en el espacio productivo y de la jardinería para de esta manera, evitar escapes de agua, problemas en la red de residuales, gastos de energía excesivos, efectos paisajísticos, etc.
2. Durante las fases de urbanización y construcción, y respecto al agua:
- Previo a la aprobación definitiva de cada Proyecto de Urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de aguas acreditando la capacidad de las redes para suministrar el caudal de agua necesario para cada uno.
 - Las aguas residuales se conducirán a un colector general de saneamiento que ira conectado a la depuradora de Aljarafe Guadalquivir- Aljarafe.
 - No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
 - Las condiciones de vertido a la red de alcantarillado deberán ser informadas por la entidad que gestione la depuración de las aguas residuales. Este informe será previo

- a la concesión de la licencia municipal de la actividad. Con esta medida se pretende también asegurar la efectividad y buen funcionamiento de la depuradora.
- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que supere los límites de depuración ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a la normativa legal que le sea de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales. Para aquellas actividades que se estime necesario en función de las características o volumen de su vertido, los servicios técnicos correspondientes exigirán la colocación de una arqueta de control de vertido. La justificación de todo lo anterior habrá de figurar en el proyecto técnico correspondiente para su evaluación.
 - Aquellas actividades que se desarrollen en el viario del Parque Empresarial (vehículos esperando ser descargados, reparación de vehículos, almacenaje de residuos...) han de tomar las precauciones necesarias para evitar el vertido de cualquier residuo a la vía pública ya que al ser la red separativa podría producir la contaminación de los cauces públicos.
 - En caso de desarrollarse habitualmente actividades dentro o fuera de la parcela cuyos vertidos contaminantes pudieran alcanzar la red de imbornales será obligatorio la disposición de un cubeto donde se desarrollen las mismas con arqueta de recogida de residuos.
3. Durante las fases de urbanización y construcción, y respecto a las líneas eléctricas y energías renovables:
- Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de energía eléctrica acreditando la capacidad de las redes para suministrar la potencia necesaria para el Parque Empresarial.
 - Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.
 - El alto número de horas de sol que dispone la zona de estudio es muy favorable a la instalación de placas solares para aprovechamiento eléctrico.

Artículo 50.- Medidas sobre residuos.

1. En general, durante las fases de urbanización, construcción y explotación:
- Los residuos producidos (peligrosos y urbanos) deberán estar debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - Los Contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras. (Art. 10 R.D. 1627/1997 de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).
 - Los productores de residuos serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones del Parque Empresarial y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras.
2. Durante las fases de urbanización, construcción y explotación, respecto de residuos urbanos e inertes:
- Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas,...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado por el

Los residuos de tierras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización, edificación, o por las actividades ubicadas en el Parque Empresarial estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.

- Se deben mantener los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista. Se debe evitar, por tanto:
 - La presencia de basuras y desperdicios en los alrededores de contenedores y compactadoras.
 - La presencia de líquidos de lixiviados en contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.
 - Se realizará la recogida selectiva de residuos (obligación establecida en el artículo 20.3 de la Ley 10/1998 de residuos), disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.
3. Durante las fases de urbanización, construcción y explotación, respecto de residuos peligrosos:
- Se ha reservado una superficie para la ubicación de un punto limpio de capacidad suficiente tal y como dicta la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía (Decreto 99/2004, de 9 de Marzo). Dicho punto limpio deberá ser gestionado por un gestor autorizado.
 - En cualquier caso, estará prohibido el vertido de cualquier residuo peligroso a la red de alcantarillado, a los viales, Acerados o a cauce público.
 - En caso de ser necesarios en la obra, cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, estos se efectuarán sobre una superficie impermeable.
 - Los aceites usados, grasas, alquitranes, y demás residuos originados en el mantenimiento de la maquinaria pesada serán etiquetados, almacenados y entregados a transportista y gestor autorizado de residuos peligrosos, conforme lo dispuesto en la legislación vigente (más arriba enumerada) y demás disposiciones complementarias en dicha materia. Asimismo, se dispondrá de un lugar lo suficientemente impermeabilizado para la disposición y reparación de la maquinaria, salvo que estas labores se efectúen en un taller autorizado y legalizado para ello, y no en el terreno que se urbaniza.
4. En cuanto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos,
- No se eliminarán los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No se mezclarán las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.
 - Se almacenarán aparte siguiendo las pautas siguientes:
 - o Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del Real Decreto 833/1988, modificado por Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobados mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio). El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho Anexo.
 - o Etiquetar los envases de Residuos Peligrosos correctamente para evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos: código de identificación del residuo contenido en el envase, nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos, fecha de envasado, y naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.
 - o Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase.

- o Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses. Esta zona o zonas de almacenamiento se han de representar en los planos de la Nave Industrial y deben estar señalizadas y alejadas de cualquier fuente que pueda aumentar la peligrosidad de los mismos: calor, llamas, etc.
5. Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.
 6. Se debe registrar, además, la siguiente documentación:
 - Registro de los Residuos Peligrosos producidos, según los artículos 16 y 17, del Real Decreto 833/1988.
 - Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos, según los artículos 20 y 34 del Real Decreto 833/1988.
 - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos, según el artículo 36 del Real Decreto 833/1988. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del Real Decreto 833/1988, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
 - Notificación de traslado, según el artículo 41 del Real Decreto 833/1988.
 - Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados (Anexo II de la Orden de 28 de Febrero de 1.989, por el que se regula la gestión de aceites usados y Orden de 13 de Junio de 1990 por el que se modifica la orden anterior)
 - Registro de Aceites Usados, si se generan más de 500 l/año, según establece el artículo 13 de la Orden de 28 de Febrero de 1989.
 - Declaración anual en caso de ser considerados grandes productores de Residuos Peligrosos, como establece el artículo 18 del Real Decreto 833/1988.
 7. Además, como Productor de Residuos Peligrosos se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores según establece el artículo 22 del Real Decreto 833/1988 y el Capítulo II del Decreto 283/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Para todo ello el Parque Empresarial debe saber la cantidad y el tipo de Residuos Peligrosos generados en las Instalaciones.
 8. Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos como establece el artículo 21.2 del Real Decreto 833/1988.



Artículo 51.- Medidas sobre el patrimonio.

1. Durante las fases de urbanización y construcción, en caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato, en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla o del Ayuntamiento, en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. de la Ley 1/91 de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Queda prohibido durante la obra la ocupación de la Vía Pecuaria Colada de Lopa, que quedará perfectamente delimitada antes del inicio de la misma y con cartelería indicativa de su condición de vía pecuaria.

Sección 3ª.- Programa de vigilancia ambiental.

Artículo 52.- Definición y objetivo.

1. El Programa de vigilancia ambiental tiene por función básica establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras, contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Asimismo, es su función detectar alteraciones no previstas y adoptar las correspondientes medidas correctoras.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA Este documento fue
 aprobado... por el
 Ayuntamiento Pleno el 11-30-07-15

 SECRETARIA



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... ~~IMPLICAMENTE~~... por el Ayuntamiento Pleno, día 28-07-15

El secretario

~~Ayuntamiento de Umbrete~~

~~SECRETARÍA~~

2. En definitiva, las medidas de control y seguimiento pretenden:
 - Dar cumplimiento de la legislación vigente.
 - Dar cumplimiento y comprobar la eficacia de las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental a través de la evolución de distintos indicadores ambientales.
 - Evitar molestias durante la ejecución de las obras y la explotación del Parque Empresarial a las poblaciones vecinas.
 - Evitar la afección a los sistemas ecológicos locales y al medio ambiente en general.
 - Detectar alteraciones no previstas y adoptar las correspondientes medidas correctoras.

3. El control y seguimiento recaerá sobre los órganos competentes por razón de la materia facultados para la autorización del planeamiento, sin perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental (Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente). Fundamentalmente esta responsabilidad recae en la Corporación Local del Ayuntamiento de Umbrete con sus Servicios Técnicos que, previamente a las aprobaciones del planeamiento o a las autorizaciones del tipo de licencia de obra, licencia de apertura, etc., velarán por el estricto cumplimiento de las medidas correctoras que aquí se han propuesto, así como de la normativa vigente. También es responsabilidad directa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), órgano colegiado que aprueba definitivamente la Modificación.

Artículo 53.- Programa de vigilancia ambiental.

1. Para facilitar su empleo se ha estructurado el programa de control en fichas, organizándolas según el orden cronológico de las actuaciones, en las cuales se especifican los siguientes datos:
 - Etapa del Proyecto: Recoge la etapa de desarrollo del planeamiento.
 - Descripción de la Etapa: Indica de forma somera las acciones que implica esta fase del Proyecto.
 - Objetivos de Control: Se muestran las comprobaciones y verificaciones que hay que llevar a cabo para el cumplimiento de los objetivos establecidos en este programa.
 - Actuación de Control: Muestra qué acciones concretas de control hay que desarrollar para rectificar acciones del proyecto o para cumplir las medidas correctoras.
 - Temporalización: Indica durante qué periodo de tiempo y con qué frecuencia se han de llevar a cabo las acciones impuestas anteriormente.
 - Seguimiento, Indicadores y Responsables: Recoge una lista de chequeo con los indicadores básicos, de las medidas correctoras recogidas en este estudio, para el correcto seguimiento y evaluación del Programa. Indica la persona, administración u organismos responsables en la etapa.
 - Evaluación e Informes: Recoge la valoración, una vez terminada la etapa sobre la adecuación, cumplimiento y eficacia del desarrollo de la actuación y las medidas correctoras propuestas en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Así, como los informes a los que el Programa de Control diera lugar.

Artículo 54.- Etapa I. Fase de Proyecto I.

1. Descripción: Desarrollo del trámite urbanístico de Aprobación inicial, provisional y definitiva de la Modificación y del procedimiento ambiental recogido en el Capítulo V del Reglamento de Evaluación Ambiental (D. 292/1995), tanto a nivel documental y de contenidos técnicos como de procedimiento y gestión.
2. Objetivos de Control: Comprobar que se ha seguido correctamente el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental recogido en el Cap. V del Reglamento de EIA (D. 292/1995). Verificar que la documentación de la Modificación para su Aprobación definitiva recoge todos los condicionantes ambientales establecidos por este Estudio de

Impacto Ambiental y la Declaración definitiva de Impacto Ambiental (Art. 32.2 del D. 292/1995 de E.I.A.). Comprobación de la adecuación del contenido de la Modificación a la normativa vigente y al planeamiento supramunicipal y sectorial.

3. Actuación de Control: En caso de no haberse desarrollado el procedimiento administrativo en las condiciones establecidas se procederá a la subsanación de aquellos pasos que pudieran ser ambientalmente trascendentes. En caso de que la documentación no sea correcta se procederá a subsanar los errores detectados y/o a incluir la documentación omitida. En caso de incompatibilidad de la Modificación con la legislación vigente, el planeamiento supramunicipal o sectorial se procederá a una adaptación de las determinaciones de la misma.
4. Temporalización: El procedimiento de aprobación del planeamiento y de Evaluación de Impacto Ambiental define los plazos de estos controles.
5. Seguimiento, Indicadores y Responsables:
 - Expediente de Evaluación de Impacto Ambiental (Servicio de Prevención y Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente de Sevilla y Ayuntamiento de Umbrete).
 - Documentación de la Aprobación Definitiva de la Modificación (Ayuntamiento de Umbrete y CPOTU). Contraste de la Legislación vigente, el planeamiento supramunicipal y sectorial. (CPOTU y Ayuntamiento).
6. Evaluación e Informes: El Técnico Redactor indicará expresamente que el documento de la Modificación incluye todas las medidas planteadas en el Estudio y la Declaración definitiva de impacto Ambiental.

Artículo 55.- Etapa II. Fase de Proyecto II.

1. Descripción: Desarrollo del trámite de Aprobación inicial y definitiva del Proyecto de Urbanización.
2. Objetivos de Control: Comprobar que se han incluido las medidas recogidas en la Aprobación definitiva de la Modificación.
3. Actuación de Control: En caso de no haberse incluido estas medidas se remitirán al Técnico redactor para su subsanación.
4. Temporalización: Los plazos que establezca el procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo.
5. Seguimiento, Indicadores y Responsables:
 - Estudio y contraste entre la documentación de la Modificación. (Ayuntamiento de Umbrete y CPOTU, en su caso).
 - El Proyecto de Urbanización ha recogido las medidas correctoras planteadas.
 - Se ha solicitado acreditación de la capacidad de las redes e instalaciones para suministrar agua.
 - Se ha solicitado acreditación de la Compañía Eléctrica sobre la capacidad de las redes para suministrar la energía necesaria.
 - Se han diseñado las medidas correctoras planteadas.

6. Evaluación e Informes: El Técnico Redactor indicará expresamente que el Proyecto de



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado... **INCIDENTE**... por el

Ayuntamiento de Umbrete el día 20-09-15

Ayuntamiento de Umbrete

Urbanización incluye todas las medidas planteadas en el Estudio y la Declaración definitiva de Impacto Ambiental. En caso de no incluirse las medidas se justificarán los motivos de su no inclusión o la medida alternativa adoptada.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el

Ayuntamiento Pleno el día

30-09-15



Artículo 56.- Etapa III. Fase de Urbanización.

1. Descripción: Recoge todos los trabajos de urbanización del Parque Empresarial, desde el desbroce hasta el asfaltado de viales, pasando por la jardinería, mobiliario urbano y señalización.
2. Objetivos de Control: Comprobar que se cumplen las medidas correctoras planteadas para la fase de urbanización y construcción en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental y que han debido ser recogidas en el Proyecto de Urbanización
3. Actuación de Control: El director de obra planteará las medidas a tomar en caso de impactos imprevistos o no contemplados. Control de los indicadores. Control en los riegos.
4. Temporalización: Durante el tiempo que duren las obras hasta la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de obras.
5. Seguimiento, Indicadores y Responsables:
 - El responsable directo es en todos los casos el Contratista y/o Subcontratista, el promotor y en segundo término el Ayuntamiento de Umbrete.
 - Nivel de polvo en atmósfera no perceptible. Todos los camiones con materiales no coherentes llevan lona.
 - Nivel de ruidos, vibraciones y emisión de gases de maquinaria percibido aceptable. Documentación de ITV de toda la maquinaria en regla.
 - Documentación que acredite la legalidad de la cantera y/o vertederos empleados en la deposición de inertes en caso de ser necesarios.
 - Observación de las aguas de escorrentía que no presenten turbiedad por arrastre de materiales de la obra.
 - No se producen vertidos de sustancias al suelo o cauce público.
 - Se ha realizado una prospección de fauna previa al inicio de las obras.
 - Se ha empleado, en la medida de lo posible, mano de obra y empresas locales. No han aparecido restos arqueológicos.
 - Han aparecido restos arqueológicos y se ha comunicado al Ayuntamiento de Umbrete y a la Delegación de Cultura.
 - Los residuos peligrosos han sido correctamente gestionados o no han existido. No existen residuos urbanos o inertes en las inmediaciones de la misma.
6. Evaluación e Informes: El director de obras incluirá en las certificaciones aquellas partidas correspondientes a medidas protectoras y/o correctoras. El director de obra emitirá un Informe final antes de la recepción definitiva a la Delegación de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente realizando una evaluación real del seguimiento de los indicadores anteriormente mencionados, de las incidencias ocurridas, de las medidas correctoras aplicadas no previstas en este Estudio o en la Declaración de Impacto Ambiental y de las medidas correctoras recogidas en este Estudio o en la Declaración de Impacto Ambiental no aplicadas y el motivo de su no aplicación.

Artículo 57.- Etapa IV. Fase de Obras. Ubicación de Instalaciones.

1. Descripción: Construcción de los edificios y naves que se ubiquen en el Parque Empresarial.
2. Objetivos de Control: Comprobar que los Proyectos de Edificación recogen las medidas contempladas en el Plan Parcial. Verificar que los Proyectos se han ejecutado de acuerdo

- con los contenidos de los mismos.
3. Actuación de Control: En caso de Proyectos incompletos se remitirán al promotor para su debida corrección. En caso de que las obras no se hayan ejecutado tal y como recoge el Proyecto se incoará su corrección.
 4. Temporalización: Antes de Proceder a conceder la Licencia Municipal de obras se ha de realizar la verificación. Antes de conceder la Licencia de Primera Ocupación, un técnico competente certificará que la ejecución se ha realizado tal y como recoge el Proyecto.
 5. Seguimiento, Indicadores y Responsables:
 - El responsable de la inspección urbanística es el Ayuntamiento de Umbrete con sus servicios técnicos. En las obras ejecutadas con inobservancia de las cláusulas de la licencia serán responsables el promotor, empresario de las obras y el técnico director de ésta.
 - Nivel de ruidos, vibraciones y emisión de gases de maquinaria percibido aceptable. Documentación de ITV de toda la maquinaria en regla.
 - Cumple las determinaciones recogidas en el Capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre condiciones acústicas y modificaciones siguientes.
 - Los vertidos de las empresas son adecuados a las condiciones del saneamiento municipal. Condiciones de estética adecuadas.
 - No introduce elementos perturbadores del paisaje.
 - Traseras de naves igual que fachadas.
 - Publicidad estática sometida a licencia urbanística.
 - Se emplea, en lo posible, mano de obra y empresas locales.
 - No han aparecido restos arqueológicos.
 - Han aparecido restos arqueológicos y se ha comunicado al Ayuntamiento de Umbrete y a la Delegación de Cultura.
 - Los residuos peligrosos han sido correctamente gestionados o no han existido.
 - No existen residuos urbanos o de obra en las inmediaciones de la misma.
 6. Evaluación e Informes: Las verificaciones efectuadas por los técnicos municipales son suficientes para verificar el cumplimiento.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... INICIALMENTE... por el Ayuntamiento de Umbrete el día 08-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Artículo 58.- Etapa V. Fase de Explotación.

1. Descripción: Conlleva el periodo de instalación y funcionamiento de las actividades que se ubiquen en el Parque Empresarial, es decir el contenido del mismo.
2. Objetivos de Control: Comprobar que se cumplen las medidas preventivas y correctoras establecidas en el Plan Parcial referentes a este Estudio de Impacto y a la Declaración de Impacto Ambiental. Verificar que se cumplen las condiciones de Calidad Ambiental establecidas por la Normativa. Verificar que se cumplan los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan a las actividades que se ubiquen. Verificación de que el funcionamiento de las actividades no ocasiona impactos no detectados en este Estudio proponiendo en su caso nuevas medidas correctoras y protectoras.
3. Actuación de Control: En caso de no incluirse en el Proyecto de la actividad los condicionantes contemplados en esta Modificación, se remitirá al promotor para su corrección. En caso de que no se haya ejecutado tal y como recoge el Proyecto se incoará a su corrección.
4. Temporalización: Antes de Proceder a conceder la Licencia Municipal de apertura se ha de realizar la verificación de que las actividades cumplen todos los requisitos establecidos.
5. Seguimiento, Indicadores y Responsables:
 - El responsable es el Ayuntamiento de Umbrete con sus servicios técnicos (licencia de apertura) así como el promotor de la actuación con los técnicos que proponga.
 - La Actividad se encuentra sometida a algún procedimiento de prevención ambiental (Estudio de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, Calificación Ambiental) y ha superado

el trámite.

- El Parque Empresarial cumple con el nivel de ruidos y vibraciones establecidos en el Reglamento de Calidad del aire.
- Se ha estudiado caso a caso las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera.
- Las actividades han contemplado en sus proyectos la posibilidad de aplicar medidas de ahorro de recursos y energía, medidas de minimización de residuos, así como la instalación de las mejores tecnologías disponibles menos contaminantes.
- No se observan procesos erosivos en los contactos de los elementos de desagüe con el terreno natural.
- Se emplea, en la medida de lo posible, mano de obra y empresas locales. Los residuos peligrosos son correctamente gestionados o no han existido.
- No existen residuos urbanos o de obra en las inmediaciones del Parque Empresarial y existe un servicio de limpieza.
- La jardinería se encuentra en buen estado y tiene un servicio de mantenimiento.
- Las condiciones de vertido de la actividad han sido informadas por la Empresa explotadora de las Aguas.
- El proyecto de la actividad contempla las actuaciones a llevar a cabo sobre los residuos peligrosos que produzca siendo correctamente almacenados y gestionados.
- El proyecto de la actividad dispone cómo se van a almacenar los residuos sólidos urbanos y cómo se van a poner a disposición de órgano gestor. Los residuos urbanos se disponen en condiciones adecuadas en la vía pública.
- Existe recogida selectiva de residuos en el Parque Empresarial.
- Las actividades disponen de su propio sistema de extinción de incendios. Existe un Plan de mantenimiento del Parque Empresarial.

6. Evaluación e Informes:

Un técnico Municipal emitirá, al año de la concesión de la primera licencia de actividad en el Parque Empresarial, un informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente indicando las actividades realmente instaladas, una evaluación real del seguimiento los indicadores anteriormente mencionados, de las incidencias ocurridas, de las medidas correctoras aplicadas no previstas en este Estudio o en la Declaración de Impacto Ambiental y de las medidas correctoras recogidas en este estudio o en la Declaración de Impacto no aplicadas y el motivo de su no aplicación.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... **INMEDIAMENTE** ...por el

CAPÍTULO V.- Condicionado de la Declaración Previa de Impacto Ambiental

Se exponen en este capítulo las condiciones ambientales a las que queda sujeto el proyecto de Modificación del PGOU de Umbrete para la creación del "Parque Empresarial del Aljarafe" con motivo de la inclusión del Condicionado de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, cuya copia digitalizada completa incorporamos en el Título VII Anexos de tramitación administrativa.

Las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes habrán de ser integradas y desarrolladas convenientemente en el documento sucesivo de la presente Modificación, adicional y complementariamente a las medidas ambientales que ya se incluyen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Anexo al mismo que configura el expediente.

Es por ello que incorporamos su contenido íntegro a la relación normativa, de modo que cada artículo de este capítulo se corresponde con un grupo de medidas del citado Condicionado. Puesto que recogemos el tenor literal del texto, optamos por la tipografía de letra cursiva, si bien remitimos al punto 3. *Informes recibidos con ocasión de la tramitación administrativa* del citado Título VII Anexos de tramitación administrativa, a fin de que pueda cotejarse con lo aquí recogemos.

Sección 1.- Medidas protectoras y correctoras de carácter general.**Artículo 59.- Medidas protectoras y correctoras de carácter general.**

1. Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental se consideran vinculantes para el documento urbanístico de aprobación provisional. El resto de medidas que conforman esta Declaración Previa y que se exponen en los siguientes apartados deberán integrarse en dicho documento.
2. A este respecto, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas incluidas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en esta Declaración Previa, debiendo poner en conocimiento de esta Delegación Provincial cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o la adopción de las medidas citadas.

Sección 2.- Otras medidas protectoras y correctoras.**Artículo 60.- Protección de la atmósfera.**

1. Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación; y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

Artículo 61.- Protección del sistema hidrológico.

1. Para la preservación del sistema hidrológico se contemplarán las siguientes determinaciones:

1. Escorrentía:

El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitándose además procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar, ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

2. Calidad de las aguas:

Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.

3. Vertidos



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA Este documento fue
aprobado... por el

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el tratamiento de depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que pueda ser modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

4. Abastecimiento de aguas

No se garantiza la disponibilidad de recursos hídricos para atender a demandas futuras, por ello, deberá presentar junto con la documentación aprobada provisionalmente Informe favorable del Organismo de Cuenca acerca de su disponibilidad.

La Modificación Puntual deberá garantizar mediante la correspondiente cesión administrativa o autorización, el abastecimiento público de agua potable de la nueva zona a ordenar. Para toda captación de aguas independientemente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente cesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del Dominio Público Hidráulico.

Si algunos pozos o sondeos existentes se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el artículo 184 del R.D.P.H., por lo que la Modificación Puntual del PGOU deberá recoger este punto.

5. Zonas inundables:

El Plan deberá acreditar la no inundabilidad de los terrenos clasificados como urbanizables, así como identificar los puntos de riesgos inventariados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones.

A fin de proteger las personas y bienes y de acuerdo con el artículo 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de julio y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las zonas inundables, definidas en el artículo 14.3 del R.D.P.H., que son aquellas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, para lo cual, y de acuerdo con el artículo 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

6. Suelo industrial-terciario:

Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades a instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido admisibles habrán de someter sus efluentes a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración generales.

Habida cuenta de la indefinición de la evacuación de aguas residuales en la actuación propuesta y sin perjuicio de la oportuna autorización del Organismo de Cuenca, en caso de afectar la conducción de aguas a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, así como el vertido de las aguas al dominio

público marítimo-terrestre, se estará a lo dispuesto en el Decreto 334/1994 de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red de saneamiento con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

Artículo 62.- Residuos.

1. Durante la fase de desarrollo.

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento.

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

2. Durante la fase de explotación.

El Ayuntamiento de Umbrete asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

3. Residuos peligrosos.

Tienen la consideración de peligroso, aquellos residuos que figuren en la lista de residuos peligrosos aprobada en el Real Decreto 952/1997, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte. En estos casos, el ejercicio de la actividad se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 10/1998, de Residuos, en el Real Decreto 833/1988 y Real Decreto 952/1997, de desarrollo de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y en el Decreto 283/1995, de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiéndose dar cumplimiento a las prescripciones que sobre la producción de este tipo de residuos se establece en la citada normativa.

5. Suelo industrial

Sería adecuado que el nuevo Parque Empresarial contará, al menos, con algún punto limpio. Para ello, se preverá una dotación de suelo para su ubicación y se grafiará debidamente en los planos adjuntos a la documentación urbanística. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

Artículo 63.- Protección del suelo.

- 1.** *Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.*
- 2.** *Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.*
- 3.** *La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.*

4. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones a suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o condicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo).
5. La utilización de fitosanitarios y fertilizantes durante las fases de construcción y mantenimiento de zonas ajardinadas, se hará de forma racional.

Artículo 64.- Protección de la cobertura vegetal.

1. Las especies vegetales a utilizar en las actuaciones a desarrollar, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.
2. Se integrarán los olivares y naranjos existentes en los espacios libres.
3. Se respetarán los pies arbóreos de los ejemplares singulares que pudiesen afectarse.
4. Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.

Artículo 65.- Protección de la fauna.

1. Se evitarán durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades de las zonas de reproducción.
2. Se respetarán los nidos detectados.

Artículo 66.- Protección del paisaje.

1. **Estudio paisajístico**
El planeamiento de desarrollo contendrá un Estudio Paisajístico del ámbito, donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.
2. **Calidad visual.**
El planeamiento de desarrollo incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.
Se evitará la ubicación de obras en el ámbito visual de vistas naturales o arquitectónicas de alto interés.
3. **Topografía**
Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
4. **Espacios libres**
Asimismo sería adecuado que los espacios libres no se concentraran en una zona dentro de cada sector urbanizable sino que se localizaran de forma intercalada y dispersa con el objeto de naturalizar los nuevos ámbitos urbanísticos propuestos.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno el día 03-07-15



SECRETARÍA

5. **Varios.**
Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
6. **Otros.**
La línea eléctrica de 45 KV que atraviesa los terrenos objeto de la modificación será, en lo posible, soterrada y en todo caso deberá implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

Artículo 67.- Protección de las vías pecuarias.

1. A la vista de la planimetría aportada al expediente y consultado el proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Umbrete (Sevilla), aprobado por Orden Ministerial de fecha 30 de abril de 1963, se determina la existencia al este del ámbito de actuación del parque empresarial de la vía pecuaria denominada Colada de Lopa, sin deslindar actualmente en el tramo que nos ocupa.
2. No obstante el documento denominado EIA del proyecto contempla en el apartado III.8.1 Vías Pecuarias, un retranqueo del ámbito del parque de 10 metros medidos desde el lado oeste del camino existente.
3. Como medida cautelar que preserve la integridad de la vía pecuaria, y teniendo en cuenta anchura del camino existente, podrá retranquearse diez metros desde el borde oeste de dicho camino para evitar la afección a dicha Colada, todo ello sin perjuicio de la aprobación del deslinde del tramo en cuestión.
4. Dadas las circunstancias mencionadas, se recomienda acodar parte de de las zonas verdes al límite este del parque empresarial.



Artículo 68.- Protección de las condiciones acústicas.

1. **Estudio acústico.**
Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de desarrollo, se realizará Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete. 20-07-18
SECRETARÍA

2. **Protección acústica.**
Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las Normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrá de ser tenido en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generan niveles elevados de ruido establecidas en el artículo 29 del citado Decreto.
La implantación de actividades en todos esos terrenos, quedará expresamente condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los niveles de emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del reglamento de la calidad del aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.
Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas en Real Decreto 1675/2008, de 17 de

octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. *En fase de obras.*

En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

4. *Pantallas acústicas.*

Se instalarán pantallas anti ruido en los lugares donde se sobrepasen los niveles de inmisión establecidos por la normativa vigente.

5. *Suelo industrial.*

Se establecerán franjas protectoras con plantación de especies arbóreas y setos perimetrales que actúen a modo de aislante acústico entre los sectores. Las especies a implantar serán de carácter autóctono o comunes de la zona, y se tratará adecuadamente el suelo para facilitar su arraigo y crecimiento. En este sentido, los individuos que se planten tendrán un porte y densidad suficientes como para asegurar un aislamiento acústico eficaz desde el mismo momento de su implantación.

La normativa reseñada, así como el desarrollo posterior de esta que se realiza en el presente artículo, serán adaptados a la legislación vigente en el momento de su aplicación.

TÍTULO V.- CONEXIONES EXTERIORES

CAPÍTULO I.- Conexiones exteriores.

Artículo 69.- Accesos.

1. Según establece el apartado 7. Conclusiones del Estudio de Movilidad que integra este expediente, proponemos la remodelación del enlace con la autovía A-49 Sevilla-Huelva, como medida correctora para la mejora de la capacidad de este acceso.
2. Se propone además la construcción de una intersección en glorieta con la carretera SE- 3.308 Umbrete–Benacazón, en el emplazamiento que revela la documentación gráfica, así como el desdoblamiento de la misma carretera hasta la ampliación de la glorieta enunciada en el punto anterior.
3. Todas estas obras tienen la condición de sistema general viario, y su configuración definitiva será objeto de proyecto específico que requerirá la aprobación de los organismos titulares de las mismas.
4. Respecto a los accesos en modo de transporte público, tal como se concluye en el Estudio de tráfico y movilidad mencionado, se propone la habilitación de al menos dos paradas de autobús en el interior del Parque Empresarial. Dichas paradas, que podrían ampliar el trazado actual de la línea M-262 (Sevilla–Umbrete–Benacazón), habrían de someterse al dictamen del Consorcio de Transporte del Área de Sevilla.
5. Finalmente, en relación a la movilidad no motorizada, se establece que el carril bici propuesto como parte integrante de los dos viarios estructurantes, que tiene continuidad con la propuesta de desdoblamiento de la carretera SE-3308 Umbrete–Benacazón, sea capaz de alcanzar los actuales núcleos urbanos de Umbrete y Benacazón habilitando la prolongación de la mencionada plataforma aledaña a la citada vía.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

SECRETARÍA

Artículo 70.- Suministro eléctrico.

1. Se propone la conexión en media tensión en el punto de entronque a definir por la compañía suministradora, cuyo importe, trazado y características queda aún por concretar.

Artículo 71.- Abastecimiento.

1. Según el informe emitido por la compañía suministradora al documento aprobado inicialmente, parece factible la conexión provisional a la red de abastecimiento a través de la conducción de 600 mm. de diámetro, y fundición dúctil, actualmente en construcción, existente al final de la c/ Magallanes de Umbrete, e inicio del camino de Sevilla. Desde dicho punto se instalará, por la zona occidental de la localidad, una conducción de 500 mm., y fundición dúctil hasta alcanzar los terrenos a urbanizar.

Artículo 72.- Saneamiento.

1. Se establece una red separativa de pluviales y residuales.
2. Las pluviales se conducirán por gravedad hacia el cauce público más cercano, previa autorización del Organismo competente.
3. Según el informe emitido por la compañía suministradora al documento aprobado inicialmente, la conexión para las aguas residuales se realizará al emisario E2.1.2.1, de 500 mm. de diámetro, procedente de Benacazón y que discurre al suroeste de la zona objeto de la actuación.

Artículo 73.- Telefonía.

1. Vista la ausencia de infraestructuras de telecomunicaciones en nuestro ámbito, la red irá conectará en el lugar que determine el operador más cercano a nuestra actuación.

Artículo 74.- Gas.

1. Vista la ausencia de infraestructuras de gas en nuestro ámbito, la red interior conecta el lugar que determine el suministrador más cercano a nuestra actuación.

Artículo 75.- Financiación de las conexiones exteriores y sistemas generales.

1. Todas las conexiones exteriores de acceso, suministro eléctrico, abastecimiento saneamiento, telefonía y gas descritas en los artículos precedentes serán financiada los promotores de las actuaciones, desde la redacción de los proyectos técnicos hasta su ejecución, en virtud del artículo 113.i de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Asimismo, corresponde a los promotores la financiación de los sistemas generales de viario, infraestructuras y espacios libres, desde la redacción de los proyectos técnicos hasta su ejecución, según lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Umbrete, marzo de 2015


Ayuntamiento de Umbrete
URBANISMO
 Luis Alfonso Mir Álvarez
 Arquitecto Municipal
 Ayuntamiento de Umbrete


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado **INICIALMENTE** por el
 Ayuntamiento de Umbrete el día 30-07-15

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA


 José Juan Frau Socías
 Arquitecto
 Sevilla Activa S.A.U

Ayuntamiento de Umbrere

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... **INCORRECTAMENTE** por el
Ayuntamiento de Umbrere el día **30-07-15**

Ayuntamiento de Umbrere

SECRETARÍA



Ayuntamiento de Umbrere

**MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL
DE UMBRETE EN EL AMBITO DEL PARQUE
EMPRESARIAL DEL ALJARAFE**

**ANEXO DE IDENTIFICACIÓN
DE TERRENOS Y PROPIEDADES**

ARQUITECTOS, José Juan Frau Socías
Luis Alfonso Mir Álvarez

EXPEDIENTE: 943/2015
MARZO 2015

DIPUTACION
DE
SEVILLA

SEVILLA ACTIVA S.A.U.

DIPUTACION



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento Pleno el día 30-07-15

ANEXO

DATOS IDENTIFICATIVOS DE TERRENOS Y PROPIETARIOS

SECRETARÍA
Ayuntamiento de Umbrere

1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de Modificación pertenecen a los Polígonos 5 y 6 del parcelario catastral de rústica, en el paraje conocido como "La Cortijada", cuya copia digitalizada recoge el plano 12541 F 1.126 Catastral.

La relación de titulares, referencias catastrales y superficies de las parcelas total o parcialmente incluidas en el ámbito de la Modificación es la siguiente:

Polígono	Nº finca	Referencia catastral	Parcela	Superficie (m²)
005	01	41094A005000010000UG	01	23.376.-
005	02	41094A005000020000UQ	02	58.935.-
005	03	41094A005000030000UP	03	42.010.-
005	04	41094A005000040000UL	04	39.578.-
005	05	41094A005000060000UF	06	398.-
005	06	41094A005000070000UM	07	73.970.-
005	07	41094A005000080000UO	08	9.822.-
005	08	41094A005000090000UK	09	19.344.-
005	09	41094A005000100000UM	10	11.550.-

Polígono	Nº finca	Referencia catastral	Parcela	Superficie (m²)
005	10	41094A005000180000UE	18	21.985.-
005	11	41094A005000190000US	19	14.169.-
005	12	41094A005000200000UJ	20	17.509.-
005	13	41094A005000210000UE	21	13.536.-
005	14	41094A005000220000US	22	7.207.-
005	15	41094A005000230000UZ	23	11.831.-
005	16	41094A005000310000UB	31	175.488.-
005	17	41094A005000370000UT	37	7.256.-
005	18	41094A005000410000UF	41	20.193.-
006	19	41094A006000290000UZ	29	32.947.-
006	20	41094A006000310000US	31	24.992.-
006	21	41094A006000470000UF	47	43.020.-
006	22	41094A006000480000UM	48	17.150.-
006	23	41094A006000670000UW	67	14.031.-
006	24	41094A006000940000UE	94	3.906.-
006	25	41094A006000970000UU	97	16.005.-

Asimismo, hemos de mencionar que los caminos públicos existentes en el interior del ámbito, y que constan como parcelas independientes son los siguientes:

Polígono	Nº finca	Referencia catastral	Parcela	Superficie (m²)
005	26	41094A005090010000UF	9001	5.539.-
005	27	41094A005090020000UM	9002	2.914.-
005	28	41094A005090030000UO	9003	1.654.-
005	29	41094A005090040000UK	9004	2.641.-
006	30	41094A006090080000UM	9008	1.137.-
006	31	41094A006090090000UO	9009	934.-

A los efectos de reparcelación, dichos caminos, por su condición de bien de dominio público, serán considerados a favor del Ayuntamiento de Umbrete, según lo expuesto en el artículo 112 de la LOUA.


 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado INCISULTEMC por el
 Ayuntamiento Pleno, día 30-07-15

 SECRETARÍA

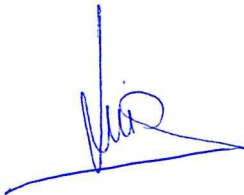
2. DATOS DE IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS

Nº finca	Titular catastral	Datos de contacto		
		Domicilio	CP	Localidad
01	Herederos de Isidro González Porrúa	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
02	Antonio Márquez Dávila	Av. De San Francisco Javier, 2, 3º2	41018	Sevilla
03	Herederos de Isidro González Porrúa	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
04	María Josefa Herrera Amores	Plaza Ntra. Sra. del Rocío, 8 (La Hacienda)	41806	Umbrete
05	María Porrúa Salado	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
06	Herederos de Isidro González Porrúa	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
07	Herederos de Alfonso Moguer Santana	C/ La Carretera, 39	41805	Benacazón
08	Joaquín Llorente Pérez	C/ García Lorca, 50	41806	Umbrete
09	Antonia Ruiz Flores	C/ Baldomero Muñoz, 48	41806	Umbrete
10	Herederos de Francisco Soro Tierno	C/ Julio César, 6. 2º	41001	Sevilla
11	Antonia Pérez Herrera (Representada por Francisco Pérez Amores)	C/ Azafrán, 1,3º A	41003	Sevilla
12	Amparo Pérez Amores	Plaza Padre Jerónimo de Córdoba, 1, 1º A	41003	Sevilla
13	Herederos de Rafael González Lahera	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
14	Justino Lucena Prieto	C/ Los Monteros, 4	41806	Umbrete
15	Jerónimo Arcos Infante	C/ Granada, 14	41806	Umbrete
16	Herederos de María Josefa Herrera Amores	Plaza de Nuestra Señora del Rocío, 8 (La Hacienda)	41806	Umbrete
17	Herederos de Concepción Prieto Salado	Plaza del Arzobispo, 12	41806	Umbrete
18	Herederos de Antonia Pérez Illanes	C/ Quevedo, 4	41806	Umbrete
19	Herederos de Isidro González Porrúa	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
20	Herederos de Antonio Perejón Hidalgo	Av. Aljarafe, 23	41930	Bormujos
21	Herederos de Isidro González Porrúa	Av. República Argentina, 44, 4º B	41011	Sevilla
22	Rosa Román Macías	C/ Baldomero Muñoz, 14	41806	Umbrete

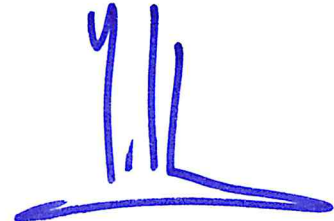
23	Felisa Márquez González	Plaza Virgen de Fátima, 1	41806	Umbrete
24	No hay bienes	Av. Innovación s/n. Edificio Convención. Polígono	41020	Sevilla
25	María Rosalía Márquez González	Plaza Virgen de Fátima, 1	41806	Umbrete
26	Ayuntamiento de Umbrete (*)	Plaza de la Constitución, 8	41806	Umbrete

(*) En su condición de titular de los caminos de dominio público existentes.

Umbrete, marzo de 2015



Luis Alfonso Mir Álvarez
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Umbrete



José Juan Frau Socías
Arquitecto
Sevilla Activa S.A.U

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... **INICIALMENTE**... por el
Ayuntamiento de Umbrete el día **30-07-15**
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA