

## UMBRETE

Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento: 2011/02 Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento: 8441.

A tenor de lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se da publicidad al acuerdo Plenario relativo a la aprobación con carácter definitivo de la Modificación Puntual del Estudio de Detalle de las Manzanas RES-1, RES-3 y RES-4, y al articulado de las Normas del mismo, poniendo de manifiesto que se ha procedido previamente al depósito del citado instrumento de planeamiento en los correspondientes Registros, con los siguientes datos:

Registro municipal:

— Núm. registro 2011/02.

Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento:

— Núm. registro 8441.

— Expediente: 41-004621//20.

El citado instrumento de planeamiento puede consultarse el Portal de transparencia Municipal al que se puede acceder a través de la página de internet [www.umbrete.es](http://www.umbrete.es), concretamente en el indicador de Transparencia ITA 2014: 54 «Transparencia en materia de urbanismo, obras públicas y medio ambiente - Planes de Ordenación urbana y convenios urbanísticos», a través del siguiente enlace.

<http://transparencia.umbrete.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/Convenios-urbanisticos-del-Ayuntamiento-y-de-las-actuaciones-urbanisticas-en-ejecucion-y-tramitacion/>.

*Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2020.*

10.—Propuesta dictaminada de aprobación definitiva del Plan Parcial SR-14 (expte. 2011/02, de planeamiento).

El Alcalde cede la palabra a la Portavoz del Equipo de Gobierno, D<sup>a</sup> Angélica Ruiz Díaz, que da cuenta de este asunto sin que se produzcan intervenciones, como queda recogido en la grabación de la sesión plenaria, realizada a través de la Plataforma Videoactas de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, que se encuentra disponible en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Umbrete, <http://transparencia.umbrete.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/Actas-integras-de-los-Plenos-Municipales-00022/>.

Resultando de la propuesta que nos ocupa, que:

El Plan Parcial SR-14 (expte. de planeamiento 2011/02), fue aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía núm. 774/2011, de 23 de noviembre, siendo en ese momento la empresa Eusma Umbrete I S.L., promotora del mismo.

Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU, comunica a esta Corporación mediante escrito registrado de entrada con núm. 4.926, el día 26/07/2016, que es propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el sector SR-14, del Planeamiento General de Umbrete, por lo que asume desde ese momento esta promoción.

Mediante resolución de Alcaldía núm. 556/2018, de 21 de septiembre, se aprobó provisionalmente el expediente de planeamiento que nos ocupa, dado que fue aportado el día 24 de julio de 2018, con Registro núm. 5370, un nuevo documento técnico en el que se incluyeron las indicaciones realizadas por el Servicio de Carreteras y Movilidad de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, en su informe emitido con fecha 13 de abril de 2012.

Por resolución de Alcaldía núm. 961/2019, de 4 de diciembre, se aprobó provisionalmente por segunda vez este expediente, dado que se incorporaron al mismo nuevos documentos, iniciándose como consecuencia de ello un nuevo periodo de exposición pública.

Consta en el expediente informe emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 26 de febrero de 2020, favorable a la aprobación definitiva de este expediente, no obstante, previamente ha de subsanarse las observaciones indicadas en el punto 7.º del mismo.

Tras ello, la empresa promotora aportó al expediente un nuevo documento técnico, Registrado de Entrada el día 30 de marzo de 2020, con el número 2225. Respecto al mismo, el Arquitecto Municipal, emitió un informe con fecha 25 de marzo de 2020, concluyendo que se apreciaban discrepancias entre la Memoria y el Plano 04 sobre la superficie de la manzana 4 residencial unifamiliar, por lo que habría de redactarse un nuevo proyecto, en el que queden recogidas estas correcciones.

Este nuevo documento técnico redactado, fue Registrado de Entrada en esta Corporación el día 13 de abril de 2020, con el núm. 2335, respecto del que consta informe favorable emitido por el Arquitecto Municipal, con fecha 14 de abril de 2020.

También consta en el expediente que nos ocupa, informe emitido con fecha 8 de abril de 2020, por el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, reiterándose en el informe emitido por ese mismo Servicio, con fecha 13 de abril de 2012.

Mediante Resolución de Alcaldía núm. 622/2020, de 5 de junio, se aprobó provisionalmente, por tercera vez, este expediente, estando a disposición del público durante un plazo superior a 20 días hábiles, desde el 8 de junio al 28 de julio de 2020, ambos inclusive, mediante los correspondientes anuncios insertados en el Tablón municipal, electrónico y ordinario, en el «Boletín Oficial» de la provincia núm. 148, de 27 de junio de 2020, y en el Correo de Andalucía digital de fecha 16 de junio de 2020, y ha podido examinarse en el portal de transparencia Municipal, en el indicador 54, como exige el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, donde continúa accesible a la ciudadanía.

Consta en el expediente que se ha cumplido con el trámite de audiencia del mismo a la empresa propietaria de los terrenos afectados por este Plan Parcial.

No se han formulado alegaciones al expediente.

Consta, así mismo, informe emitido por la Secretaria de la Corporación, con fecha 23 de octubre de 2019, relativo al procedimiento y la legislación aplicable en relación con la tramitación de este expediente, especificando que una vez concluido el periodo de información pública, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente este Plan Parcial.

La Comisión Informativa Permanente General y Especial de Cuentas, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2020, dictaminó este asunto con el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

En consecuencia con lo anterior, el Ayuntamiento Pleno con la asistencia de sus trece (13) miembros de derecho, con seis (6) abstenciones de los concejales de los Grupos Municipales Popular (4), Ciudadanos (1) y Vox (1), y con los siete (7) votos a favor de los concejales de los Grupos Municipales Socialista (6) y Adelante Umbrete (1), en votación ordinaria y por mayoría absoluta, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Parcial SR-14, (expte. planeamiento 2011/02), cuyo documento técnico ha sido redactado por el Arquitecto don José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, con fecha abril 2020, promovido por la empresa Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU, Registrado de Entrada en esta Corporación el día 13 de abril de 2020, con el núm. 2335.

Segundo. Dar publicidad a este acuerdo en cumplimiento de las prescripciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), previa inscripción tanto en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, como en el correspondiente Municipal.

#### PLAN PARCIAL SR-14. ORDENANZAS REGULADORAS TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

##### Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector «SR-14» del Plan General de Umbrete, mediante su ordenación detallada y completa. Su ámbito territorial es el delimitado en los planos de ordenación y tiene una superficie de 80.041 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 2. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible innovación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad previstas para el desarrollo del presente Plan.

Parcial [Proyectos de Urbanización, de Parcelación, y Estudios de Detalle], siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

3. No se considerarán Modificaciones los reajustes y adaptaciones de alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes y el trazado de viario secundario y localización de suelo dotacional público que puedan ser introducidas por los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, dentro de las competencias propias de cada uno, siempre según lo determinado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos vigentes.

##### Artículo 3. *Efectos.*

La entrada en vigor del Plan, a la aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

2. Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

##### Artículo 4. *Documentación: contenido y valor de sus elementos.*

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria Justificativa del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- b) Plano de Calificación y usos pormenorizados a escala 1:1.000, que expresa los usos pormenorizados del suelo. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- c) Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. Tiene carácter indicativo para el proyecto de urbanización la distribución de espacios dentro del ámbito viario, siendo únicamente vinculante sus dimensiones globales.
- d) Planos de Infraestructuras a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
- e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los Promotores del Plan.
- f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
- g) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico regulador de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- h) El resto de la documentación del Plan [Memoria Informativa y Planos de Información] tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

4. En todo caso se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbanística en vigor.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. *Uso global.*

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso global residencial, según se establece en las determinaciones de la modificación de las NNSS de Umbrete y los usos permitidos que específicamente se determinan en sus Normas Urbanísticas, así como las Dotaciones y Sistemas establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6. *Usos pormenorizados.*

El Plan Parcial, en el ámbito del Sector, divide en las zonas establecidas en la documentación indicándose en cada una de ellas el uso pormenorizado asignado, así como la naturaleza del dominio o destino que les corresponde. Estos usos pormenorizados en los que se divide el Sector son:

1. Uso lucrativo residencial.
2. Uso lucrativo terciario.
3. Uso dotacional de espacios libres.
4. Uso de equipamiento de interés público y social.
5. Uso de equipamiento docente.
6. Uso viario y aparcamiento.

Artículo 7. *Superficie edificable y aprovechamientos.*

1. La superficie edificable en el sector asciende a 52.026,65 m<sup>2</sup> y viene establecida por la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete para la implantación del sector SR-14. El Aprovechamiento objetivo establecido es de 37.816 m<sup>2</sup> UTC en el sector. No tiene excesos ni defectos de aprovechamiento.

2. El reparto de edificabilidades y aprovechamientos por usos pormenorizados lucrativos se determina en el cuadro siguiente:

Manzana	Uso	m <sup>2</sup> superficie	m <sup>2</sup> edificables	Unidades aprovechamiento
1	Residencial libre unifamiliar	3.236 m <sup>2</sup>	3.146 m <sup>2</sup>	3.146 UTC
2	Residencial libre unifamiliar	2.567 m <sup>2</sup>	2.420 m <sup>2</sup>	2.420 UTC
3	Residencial libre unifamiliar	4.590 m <sup>2</sup>	4.477 m <sup>2</sup>	4.477 UTC
4	Residencial libre unifamiliar	3.323 m <sup>2</sup>	3.146 m <sup>2</sup>	3.146 UTC
5	Residencial libre unifamiliar	1.647 m <sup>2</sup>	1.573 m <sup>2</sup>	1.573 UTC
6	Residencial libre unifamiliar	4.150 m <sup>2</sup>	3.993 m <sup>2</sup>	3.993 UTC
7.3	Residencial protegido plurifamiliar	1.789 m <sup>2</sup>	4.442 m <sup>2</sup>	1.777 UTC
7.4	Residencial libre plurifamiliar	1.233 m <sup>2</sup>	2.245 m <sup>2</sup>	2.245 UTC
7.5	Residencial protegido plurifamiliar	1.801 m <sup>2</sup>	4.558 m <sup>2</sup>	1.823 UTC
9.3	Terciario	9.550 m <sup>2</sup>	22.026 m <sup>2</sup>	13.216 UTC

Artículo 8. *Cesiones.*

Los propietarios del Sector y de los sistemas generales cederán obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Umbrete todos los terrenos que se destinan con carácter permanente a sistemas locales de espacios libres, dotacionales, de Infraestructuras y de viario y aparcamiento. Igualmente cederán los suelos destinados a Sistemas Generales, tanto incluidos como adscritos al Sector.

Artículo 9. *Cuantía de las cesiones de dotaciones.*

La cuantía de las cesiones asciende a 20.593 m<sup>2</sup> de suelo y son las siguientes:

- Sistema local espacios libres 9.365 m<sup>2</sup>.
- Sistema local de equipamientos 8.048 m<sup>2</sup>
- Sistema general de espacios libres 3.075 m<sup>2</sup>.

A lo que hay que añadir el sistema local de comunicaciones y la dotación del aparcamiento.

Artículo 10. *Cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.*

1. Además de las cesiones anteriores, los propietarios del Área de Reparto deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Umbrete los terrenos, ya urbanizados, donde se materialice la superficie lucrativa correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, libre de cargas y gravámenes. [art. 51.1 L.O.U.A.] y que asciende a la cantidad de 3.781,6 m<sup>2</sup> UTC.

2. Estas cesiones podrán sustituirse por indemnización económica sólo en los supuestos contemplados por la L.O.U.A.

## TÍTULO III. LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 11. *Planeamiento intermedio.*

1. No es necesario el desarrollo de ningún Planeamiento intermedio entre este Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, por cuanto el Plan Parcial contiene toda la ordenación pormenorizada precisa.

2. Cuando así se establezcan en las condiciones particulares de zona para la obtención de las perceptivas licencias de obras de edificación de uso lucrativo se precisará la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle de la totalidad o parte de la manzana de uso lucrativo, en el que se definan al menos:

- a) Los volúmenes edificables y su localización por parcela y/o la alineación y rasante de los viarios que circunvalen la manzana.
- b) En todo caso deberá quedar garantizado el cumplimiento de la totalidad de parámetros urbanísticos establecidos en este Plan Parcial y la idoneidad de la estructura volumétrica de las fachadas generales.

Artículo 12. *Ámbito de los proyectos de urbanización.*

1. Se tramitará un único Proyecto de Urbanización por cada Unidad de ejecución que se delimite, que en su conjunto corresponderán con la totalidad del Sector.

2. Las infraestructuras exteriores de Abastecimiento de agua y de Abastecimiento de energía eléctrica, así como las conexiones con las mismas y accesos viarios, serán objeto de Proyectos específicos que se podrán tramitar de forma independiente.

#### Artículo 13. *Unidades de ejecución.*

Dentro del Sector que comprende el Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución, pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

#### Artículo 14. *Instrumentos de ejecución.*

La iniciativa del planeamiento es privada y el sistema de ejecución será el de Compensación definido en los artículos 129 al 138 de la «Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía» [L.O.U.A.].

#### Artículo 15. *Etapas, fases y plazos de la ejecución.*

3. Se define una etapa de urbanización para la ejecución del sector, aunque en caso de ser necesario se pueden delimitar en el proyecto de urbanización distintas etapas y fases siempre que permitan el correcto funcionamiento de los usos que se implanten.

4. Los plazos fijados por el presente plan parcial para la ejecución de sus determinaciones lo son desde el momento en que sea firme la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el caso de ordenación del sistema mediante Convenio urbanístico, éste contendrá la fijación del plazo de la ejecución.

5. Los sucesivos plazos máximos consecutivos para la ejecución del planeamiento son los siguientes:

- Presentación del Proyecto de Urbanización 36 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las obras de urbanización, 60 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización para la primera etapa o fase. Y el mismo para las sucesivas a contar desde la recepción de la anterior.

#### Artículo 16. *Costes de urbanización.*

Los costes de la totalidad de la urbanización interior y exterior al Sector y de los servicios corresponden proporcionalmente a todos los propietarios del suelo afectados [art. 129.2 L.O.U.A. y arts. 58 y 59 R.P.]. También serán a su cuenta la gestión del proceso de ejecución y los costos de redacción y tramitación del Planeamiento Parcial, Proyectos de Urbanización, Reparcelación y otros gastos de reparcelación [art. 61 R.G.].

#### Artículo 17. *Simultaneidad de la ejecución de la urbanización y edificación.*

1. Se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación de acuerdo a los art. 148 y 149 de la LOUA y en las condiciones fijadas por la Ley.

2. Se podrán conceder licencias de primera ocupación y apertura de las edificaciones y actividades cuya ejecución se realice de forma simultánea con la urbanización cuando las parcelas correspondientes dispongan de acceso rodado por vía urbana pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista, evacuación de aguas residuales a la red pública y que tengan señaladas alineaciones y rasantes de acuerdo a este plan parcial y el resto de condiciones establecidas por la LOUA y en PGOU de Umbrete.

#### Artículo 18. *Obtención de los suelos para dotaciones públicas de carácter local.*

En ejecución del presente plan parcial se efectuará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Umbrete de los siguientes suelos urbanizados -de usos públicos y libres de cargas y gravámenes- y pertenecientes a los sistemas locales del sector:

- Sistema Local de Comunicaciones, que incluye la dotación de aparcamientos públicos.
- Sistema local y general de espacios libres.
- Suelo para dotaciones públicas de equipamiento.

#### Artículo 19. *Conservación de la urbanización.*

Se constituirá una Entidad de Conservación que asuma el mantenimiento de la urbanización desde su recepción hasta que el 50% de la superficie edificable obtenga la licencia de ocupación.

#### Artículo 20. *Parcelación.*

1. Los proyectos de parcelación serán necesarios para la subdivisión en parcelas de las distintas manzanas. Este proyecto de parcelación contendrá y se ajustará a las siguientes especificaciones:

- División de parcelas edificables, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.
- Ficha de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, distancia a linderos y regulación del uso.

2. Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones exteriores de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan Parcial. Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

3. Se permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

#### Artículo 21. *Ejecución de la urbanización simultánea a la construcción de las edificaciones.*

El Ayuntamiento de Umbrete podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de las edificaciones, sin perjuicio de las obligaciones que para la edificación vienen impuestas por la L.O.U.A. y por la Legislación de Régimen Local.

#### Artículo 22. *Recepción de las obras.*

El Ayuntamiento de Umbrete recibirá la urbanización y los servicios de una Unidad de Ejecución cuando se hayan terminado las obras del respectivo Proyecto de Urbanización, se haya presentado el correspondiente certificado final de obra y se haya comprobado su correcta ejecución, aunque se podrán realizar recepciones parciales en función de las etapas de urbanización o de otras fases que permitan el uso público.

## TÍTULO IV. NORMAS DE LOS USOS, PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 23. *Localización de los usos.*

La situación de los usos, con las compatibilidades previstas, será en el suelo indicado para cada uno de ellos en el plano 04 de zonificación y el cambio de localización de cualquiera de ellos precisará la Modificación o Revisión del presente Plan Parcial o la redacción del Estudio de Detalle en los términos establecidos en el art. 15 de la L.O.U.A.

Artículo 24. *Condiciones de los usos.*

1. Las condiciones de los usos que se establecen serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en estas Ordenanzas y en las de la Revisión del Plan General.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso también deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 25. *Usos en sótano.*

1. A los efectos de este plan parcial, se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel de referencia. La parte de edificación semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja si tiene un acceso con un desnivel menor de 60 cm desde un espacio abierto público o privado.

3. Con independencia de lo anterior, si se comparten espacios comunes y accesos en la planta se podrá considerar como planta baja la superficie que tenga uso principal, con independencia de que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel de referencia.

4. Para todos los usos la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

5. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida en cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

6. En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 26. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

1. Cuando en un mismo edificio se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 27. *Agregación y segregación de parcelas.*

La parcelación, que se contendrá en el Proyecto de Parcelación, podrá sufrir modificaciones mediante agregaciones y segregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales mínimas de la zona a que pertenezcan.

Artículo 28. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

- a) Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) Aprobación del Proyecto de Reparcelación e inscripción en el registro de la propiedad.
- c) Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Aprobación del Estudio de Detalle de la manzana correspondiente si fuera necesario.
- e) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimientos de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella haya de construirse.
- f) Que aún careciendo de todo o algunos de los requisitos del apartado anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización necesaria para el servicio de las edificaciones que se pretenden.
- g) Adecuación del uso pretendido al establecido por el Plan Parcial.

Artículo 29. *Parcelas Mancomunadas o en condominio.*

Salvo que las Ordenanzas de zona lo prohíban, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 5,00 rodados o peatonales, salvo disposición distinta de la normativa del Plan General de Umbrete.
- c) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio Justificativo que fije las características de los elementos mancomunados tales como cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, número y situación de edificaciones, cuota de participación en el mantenimiento, y otros costes, etc.

Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras y en el mismo se recogerá la realización de la parte de las obras correspondientes a la edificación a ejecutar.

- d) La ejecución de la parte proporcional de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las edificaciones, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parte mancomunada.

Artículo 30. *Construcciones auxiliares.*

Computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela en la que se sitúen.

Guardarán las distancias a linderos y entre edificios definidas en las condiciones particulares de zona, excepto las destinadas exclusivamente a seguridad y control de acceso, que podrán adosarse al lindero exterior contiguas al acceso. Su altura máxima se establece en 5.00 m.

Artículo 31. *Cómputo de superficie edificada.*

1. Se estará a lo definido en el artículo 63 de la Normativa Urbanística adaptada del planeamiento general de Umbrete.

Artículo 32. *Construcciones por encima de la altura máxima.*

1. Se estará a lo definido en el artículo 57 de la Normativa Urbanística adaptada del planeamiento general de Umbrete.

Artículo 33. *Condiciones de calidad estética.*

1. El diseño de las edificaciones deberá ser coherente con las características estéticas y paisajísticas de la zona, utilizando lenguaje y recursos arquitectónicos actuales a la vez que empleen tipologías, materiales y gamas cromáticas que colaboren a su percepción integrada en el paisaje circundante, de modo que se compatibilice el carácter contemporáneo de las nuevas construcciones y el entorno rural y urbano en el que se insertan.

2. Toda edificación presentará fachada en la totalidad de su contorno, quedando prohibidos los paramentos sin tratamiento. En este sentido se debe prestar especial atención a las traseras de las edificaciones así como las cubiertas.

3. Todos los materiales utilizados serán adecuados. Los elementos representativos de la entidad deberán disponerse en fachada e integrados en la composición de la edificación; evitándose la disposición de elementos conspicuos o muy atractivos visualmente en las zonas que presentan mayor grado de accesibilidad visual mejorando la calidad arquitectónica de las edificaciones que inevitablemente se conviertan en hitos visuales.

4. Los depósitos de agua, torres de refrigeración, unidades exteriores de aire acondicionado, o cualquier otra instalación que se localice en la cubierta del edificio deberán estar incluidos en el gálibo de una teórica cubierta inclinada de 30° sexagesimales y con arranque en los aleros, y quedarán ocultos mediante petos o por las cubiertas inclinadas.

5. Los cerramientos limitadores de parcelas frontales a vías o espacios públicos podrán realizarse con elementos opacos hasta una altura comprendida entre 0,50 y 1,00 m, pudiendo sobrepasarse hasta un máximo de 2,30 m con setos vegetales y cerramientos diáfanos de mallas metálicas. Puede prescindirse del cerramiento de parcela, siempre que el tratamiento de la superficie libre de edificación reúna las condiciones adecuadas hasta el límite de la misma.

6. Los Proyectos de Edificación y Urbanización Complementaria definirán la jardinería de los espacios libres de parcela con especies autóctonas y de fácil conservación, compatibles con el mantenimiento del arbolado existente.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS

Sección 1.ª Zona de uso residencial

Artículo 34. *Usos.*

1. El uso de esta zona es el residencial en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar en hilera.
- Vivienda plurifamiliar en bloque.

2. Usos compatibles:

Siempre que sean compatibles ambientalmente con el uso residencial y de acuerdo a las normas del planeamiento general de Umbrete, son usos compatibles.

- Equipamientos en todas las categorías.
- Terciario.
- Talleres artesanales y talleres domésticos.

3. Usos prohibidos.

- Usos industriales.
- Usos agrícolas o ganaderos.

Artículo 35. *Ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar.*

Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda unifamiliar.

1. La tipología de la edificación será la de edificio en hilera, es decir adosadas las distintas unidades de vivienda por los linderos laterales.

2. Superficie edificable y número de viviendas.

- La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

Manzana	Uso	m <sup>2</sup> superficie	m <sup>2</sup> edificables	unidades aprovechamiento	núm. viviendas
1	Residencial unifamiliar	3.236 m <sup>2</sup>	3.146 m <sup>2</sup>	3.146 UTC	26
2	Residencial unifamiliar	2.567 m <sup>2</sup>	2.420 m <sup>2</sup>	2.420 UTC	20
3	Residencial unifamiliar	4.590 m <sup>2</sup>	4.477 m <sup>2</sup>	4.477 UTC	37
4	Residencial unifamiliar	3.323 m <sup>2</sup>	3.146 m <sup>2</sup>	3.146 UTC	26

Manzana	Uso	m <sup>2</sup> superficie	m <sup>2</sup> edificables	unidades aprovechamiento	núm. viviendas
5	Residencial unifamiliar	1.647 m <sup>2</sup>	1.573 m <sup>2</sup>	1.573 UTC	13
6	Residencial unifamiliar	4.150 m <sup>2</sup>	3.993 m <sup>2</sup>	3.993 UTC	33

### 3. Condiciones de parcela.

- Se establece como unidad mínima edificatoria la semi-manzana longitudinal. Es decir, se permite la división de las manzanas en dos, cada una con la totalidad de los lados más largos de la misma y un fondo de la mitad del ancho de la manzana.
- La superficie edificable de cada semi-manzana será el resultado de multiplicar el número de viviendas de la misma por 121 m<sup>2</sup>.
- Se podrán establecer unidades mínimas edificatorias distintas de la semimanzana mediante un Estudio de Detalle que fije las condiciones comunes de retranqueo y volumen de la edificación.
- Se establece como unidad mínima de suelo de vivienda aquella con un ancho mínimo de fachada de 6.00 metros y un fondo que ocupe la mitad del ancho de la manzana o 12 metros como mínimo.

### 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- La edificación se situará retranqueada del lindero frontal (alineación a la calle) y trasero (línea media longitudinal de cada manzana) un mínimo de tres metros.
- Cada vivienda siempre estará adosada por los dos lados, salvo en los casos de esquina, en los que se podrá adosar a uno solo y/o en los casos en que se quiera interrumpir longitudes de fachada que se consideren excesivas.
- La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,2 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.
- Por encima de esta altura se estará a lo determinado en los artículos 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.

### Artículo 36. *Ámbito y características de la categoría de vivienda plurifamiliar.*

Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M7.3, M7.4 y M7.5 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda plurifamiliar.

1. La tipología de la edificación será la de edificio en bloque, aislado o en línea, mediante un proyecto unitario para la manzana.
2. Las manzanas denominadas M7.3 y M7.5 se destinarán a vivienda con algunos de los regímenes de protección establecidos.
3. Superficie edificable.

La superficie máxima edificable viene definida por manzana según el siguiente cuadro:

Manzana	Uso	m <sup>2</sup> superficie	m <sup>2</sup> edificables	Unidades aprovechamiento
7.3	Residencial plurifamiliar vivienda protegida	1.789 m <sup>2</sup>	4.442 m <sup>2</sup>	1.777 UTC
7.4	Residencial plurifamiliar libre	1.233 m <sup>2</sup>	2.245 m <sup>2</sup>	2.245 UTC
7.5	Residencial plurifamiliar vivienda protegida	1.801 m <sup>2</sup>	4.558 m <sup>2</sup>	1.823 UTC

### 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) La edificación se podrá disponer alineada al vial o retranqueada del mismo total o parcialmente de forma libre.
- b) La altura correspondiente a tres plantas (PB+2), medida en el punto medio de la fachada, será de 10,80 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.
- c) La altura correspondiente a la zona donde se autorizan cuatro plantas (PB+3) será de 13.00 m.
- d) Por encima de esta altura se estará a lo determinado en el art 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.

### Artículo 37. *Condiciones estéticas comunes a las viviendas.*

1. Los paramentos de fachada, tanto a espacio público como privado, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado similar al aspecto del conjunto.
3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

### Artículo 38. *Aparcamientos y accesos.*

1. Es preceptiva la reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas en una proporción de una por vivienda.
2. Se podrán disponer estos aparcamientos en el interior de la parcela, en sótano, semisótano o superficie, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.
3. La ocupación de la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área de movimiento de la edificación. La rampa de acceso podrá disponerse en la superficie libre de parcela y en las zonas de retranqueo.
4. Se autorizan los garajes públicos en la zona de vivienda plurifamiliar.

### Sección 2.ª Zona de uso terciario

### Artículo 39. *Usos.*

1. El uso de esta zona es el terciario en todas sus categorías y que comprende las siguientes actividades:
  - Hospedaje, en todas sus categorías excepto campamentos.
  - Comercial en todas las categorías, salvo el uso de gran superficie minorista de acuerdo a lo establecido en el art. 22 de la Ley de comercio Interior de Andalucía.

- Oficinas en todas sus categorías.
  - Hostelería.
  - Salas de espectáculos o de reunión.
  - Usos varios de servicios a las empresas o personas y equipamientos en todas sus categorías tanto públicos como privados.
2. Usos compatibles:
- Equipamientos en todas sus categorías.
  - Industrial en las categorías de Industria escaparate, talleres artesanales y talleres domésticos y talleres del automóvil.
  - Otros usos autorizados como compatibles por el plan general de Umbrete.
3. Usos prohibidos.
- El resto de usos industriales.
  - Usos agrícolas o ganaderos.

#### Artículo 40. *Ámbito y tipologías.*

Corresponde la zona de con las manzana identificadas como M9.3 en el plano de ordenación correspondiente.

1. La tipología de la edificación será la de edificio aislado, es decir retranqueado de todos los linderos de acuerdo a los definidos por el plano de ordenación correspondiente o bien en hilera si se adosa a alguno de los linderos laterales. Los retranqueos están definidos en los planos correspondientes y definen el área de movimiento de la edificación.

2. Para establecer edificabilidades diferentes entre parcelas de una misma manzana se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

#### Artículo 41. *Superficie edificable.*

La superficie máxima edificable de la manzana es de 22.026 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 42. *Condiciones de parcela.*

1. Se establece como unidad parcelaria mínima una superficie de 400 m<sup>2</sup> con al menos quince metros de ancho de lindero frontal. No obstante, la redacción del preceptivo Proyecto de Edificación puede llevar a la subdivisión de unidades edificatorias menores.

2. Se permiten las parcelas mancomunadas tal como se regulan en estas Ordenanzas.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

#### Artículo 43. *Condiciones de volumen y forma de los edificios.*

1. En cuanto a las condiciones de volumen, edificabilidad y ambientales se estará a lo especificado en las Normas Urbanísticas del PGOU de Umbrete.

2. La edificación se situará libremente respecto de los retranqueos mínimos a las alineaciones exteriores establecidos en el plano de ordenación.

3. La máxima altura será de 13,00 metros, medidos hasta la cota inferior del último forjado, de acuerdo a los criterios establecidos en la normativa urbanística adaptada del planeamiento general de Umbrete.

4. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 4 (PB+3). Si bien la última planta se situará retranqueada al menos tres metros de la fachada.

5. Estas condiciones de volumen y ocupación se podrán ajustar o modificar mediante un Estudio de Detalle que podrá fijar además otras condiciones de retranqueo, la separación o no entre edificios, así como la división en zonas y su edificabilidad, sin superar los límites de número de plantas, alturas y superficie edificable determinada por estas ordenanzas, por el planeamiento general y por las afecciones de la legislación de carreteras.

#### Artículo 44. *Condiciones estéticas.*

1. Los paramentos de fachada, tanto a espacio público como privado, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado similar al aspecto del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

#### Artículo 45. *Aparcamientos y accesos.*

1. No es preceptiva la reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas, pero no obstante, en casos en los que de manera justificada y a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se considere necesario disponer aparcamiento para actividades que así lo requieran, se podrá exigir por el Ayuntamiento de Umbrete.

2. Se podrán disponer aparcamientos en el interior de la parcela, en sótano, semisótano o superficie, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

3. La ocupación de la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área de movimiento de la edificación. La rampa de acceso podrá disponerse en la superficie libre de parcela y en las zonas de retranqueo.

4. Se autorizan los garajes públicos.



## Sección 3.ª Zona de uso dotacional

Artículo 46. *Uso dotacional público.*

1. Es uso dotacional de sistema local el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o servicios.

2. Comprende las siguientes actividades:

- Sanitaria.
- Docente, que abarca la educación de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas de cualquier de cualquier tipo y la investigación y desarrollo de empresas.
- Asistenciales.
- Culturales.
- Administrativas.
- Religiosa.

3. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

4. En las parcelas calificadas para Usos Dotacionales, además de este uso indicado en la Documentación Gráfica, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio, o de las comunidades religiosas.

Artículo 47. *Ámbito, tipología y forma de la edificación.*

1. El uso dotacional se corresponde con las manzanas denominada M9.1 y M9.2 para el uso dotacional docente y social respectivamente.

2. La tipología de la edificación será la adecuada a las características de la actividad, efectuándose un retranqueo respecto de cualquiera de los linderos, con independencia de las construcciones auxiliares que fueran necesarias y con una ocupación dada sólo por las condiciones de retranqueo.

3. La edificabilidad máxima de las manzanas destinadas a usos dotacionales de carácter social y comercial será de 2,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. La de uso docente estará en función de las necesidades de la actividad.

4. El número máximo de plantas de la edificación será de 3 (PB+2).

5. Los usos dotacionales SIPS con edificaciones superiores a 2.000 m<sup>2</sup> dispondrán, en todo caso, de 1 plaza de aparcamiento por cada cien [100] metros cuadrados de superficie construida mayor de los 2.000 m<sup>2</sup>. Estas plazas deberán disponerse en el interior de la parcela, en superficie, sótano o semisótano.

## Sección 4.ª Zona de uso de espacios libres

Artículo 48. *Uso espacios libres.*

1. El uso de Parques y Jardines [Espacios Libres] comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población tanto del Sistema Local como General de Espacios Libres. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

2. Los Parques y Jardines, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones funcionales y estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos recreativos y sociales acordes a su destino así como instalaciones de infraestructuras urbanas, en instalaciones cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la zona, que podrá concentrarse en una o varias de las manzanas destinadas a este uso.

3. Se autoriza el uso compatible de carriles-bici, así como acceso rodado a parcelas colindantes, instalaciones y mantenimiento.

4. En los Parques y Jardines [Espacios Libres] y sin menoscabo de su régimen de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá otorgar concesiones, según lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

5. Se procurará que los pies de olivos existentes en las zonas calificadas como Parques y Jardines se conserve en lo posible. Si por necesidad de la urbanización resultase inevitable la afectación de ejemplares se procederá al trasplante de los que estén en mejores condiciones, preferentemente en el propio Jardín.

6. La vegetación a emplear debe ser autóctona y principalmente arbórea de medio y gran porte para aumentar la ocultación e integración de los elementos constructivos de la actuación. Se debe tratar de recuperar las formaciones vegetales potenciales utilizando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico y mínimas exigencias de mantenimiento.

7. En los bordes de la ordenación con las vistas más comprometidas, como las vías de comunicación, se dispondrán pantallas vegetales que incidan en la protección frente al ruido. De la misma manera, en aquellas zonas donde sea imprescindible una alteración de los perfiles naturales del terreno se crearán áreas libres en los bordes con taludes vegetados.

## Sección 5.ª Zona de uso del sistema de comunicaciones

Artículo 49. *Uso viario y aparcamientos.*

1. La delimitación de la zona de Sistema Viario es la reflejada en los Planos de Ordenación y el uso será el de circulación rodada y peatonal, circulación en bicicleta, aparcamientos, y trazado de infraestructuras.

2. Se permitirán los espacios libres para protección y acondicionamiento del viario, así como el aparcamiento bajo rasante y la implantación de instalaciones e infraestructuras necesarias.

3. Los viales quedan dimensionados en sus anchuras totales según lo establecido en los planos. Para el resto de las condiciones de la urbanización de los espacios viarios se estará a lo dispuesto en la Memoria de Ordenación.

## TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN

## Sección 1.ª Normas de protección ambiental

Artículo 50. *Medidas correctoras de carácter específico.*

Las medidas ambientales de carácter específico, cumplirán las condiciones establecidas en el Informe de Declaración de Evaluación de Impacto Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente de Junta de Andalucía.

Artículo 51. *Medidas protectoras y correctoras de carácter general.*

1. El diseño y utilización de elementos vegetales del sistema de Espacios Libres se adaptará a las características climáticas locales y edáficas resultantes.

2. Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán para evitar una sobresaturación de las redes y problemas por modificaciones en las escorrentías.

Además el Proyecto habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la base de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

- 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.
- La red de saneamiento será separativa, posibilitando el transporte de caudales externos de forma que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.
- 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.
- Durante la fase ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Artículo 52. *Medidas protectoras y correctoras durante la fase de ejecución.*

1. Durante la fase de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:

- El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana.
- 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.
- Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- Las materiales de préstamo para las labores de urbanización habrán de proceder de explotaciones y actividades debidamente legalizadas.

2. 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. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- 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.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Complementariamente, para los residuos de fibrocemento, se seguirán los procedimientos administrativos y de seguridad laboral establecidos por la normativa vigente sobre trabajos con riesgo de amianto.
- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el pliego de condiciones técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.

3. Por otra parte, se deberá garantizar la inexistencia de afecciones 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 acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 («Boletín Oficial del Estado» núm. 57, de 8 de marzo).

4. Otras Medidas a aplicar en la fase de obras:

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población. Para ello la maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y si es preciso se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico sobre el viario colindante.
- Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

- Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.
- Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

5. Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán ser autóctonas y estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

Se mantendrán los pies de olivo en la ejecución de los espacios libres, como especies ornamentales.

6. Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

Artículo 53. *Medidas relativas a la conservación de suelos y vegetación.*

Se jalonará la zona de ocupación estricta del trazado, así como los caminos de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares. Retirar, almacenar y conservar parte de la zona de suelo afectada por la obra, para utilizarla después en la restauración. El proyecto constructivo definirá las zonas donde se utilizará la tierra vegetal. Las instalaciones auxiliares de obra (Parque de maquinaria, etc) deben evitar superficies arboladas y vegetación de ribera.

Artículo 54. *Medidas para la protección del aire.*

Se preverán medidas de control, en coordinación con las medidas de seguridad e higiene, sobre las fuentes generadoras del polvo: transporte de materiales, excavaciones, etc. Las medidas a aplicar como puede ser el riego con agua, deberán realizarse con una frecuencia alta ya que existen núcleos habitados cercanos. Se debe cumplir el Reglamento de Protección contra la Contaminación de Andalucía (RPCAA), aprobado por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, y en vigor desde el año 2004.

Igualmente se cumplirá lo especificado en el Decreto 06/2012 de modificación del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 55. *Medidas relativas a la contaminación acústica.*

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 06/2012, de 7 de enero. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

2. Antes de la puesta en marcha o funcionamiento de las actividades e instalaciones, se deberá presentar una certificación de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústica, que será expedida por una ECA, de conformidad con el art. 38.1 de este Reglamento y entregada en la Delegación Provincial.

Artículo 56. *Recogida de residuos.*

Se mediante se incluirá en el Proyecto de Urbanización una Red de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos que como parte integrante de la infraestructura básica de urbanización, y estará formada por contenedores siempre subterráneos. Se proyectará según las indicaciones de la Mancomunidad del Guadalquivir, Entidad encargada de la recogida de los residuos sólidos urbanos.

#### Sección 2.ª Normas de protección arqueológica y del patrimonio

Artículo 57. *Restos arqueológicos.*

La aparición de cualquier resto arqueológico o paleontológico durante el desarrollo de los trabajos habrá de ser comunicado a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

#### Sección 3.ª Normas de protección hidrológica

Artículo 58. *Medidas protectoras y correctoras del Dominio Público Hidráulico.*

1. Aunque no existe Dominio Público Hidráulico en el ámbito del sector, cualquier obra o actuación en la zona de policía de cauce público (art. 78 y ss. del E.D.P.H.) requiere autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; para ello deberá solicitarse ante el Organismo de Cuenca dicha autorización, adjuntando la documentación que establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Asimismo, cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces necesitará autorización previa del Organismo de Cuenca. Asimismo en la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el art. 7 del R.D.P.H., y en especial lo referente a la prohibición de edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca.

2. El Proyecto de Urbanización establecerá las medidas de protección necesarias que las actuaciones en la zona puedan provocar sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas asociadas.

3. No se efectuarán nuevas captaciones de aguas subterráneas, quedando las autorizaciones de investigación, de concesión o de modificación de características de las concesiones a expensas de los procedimientos establecidos por el Organismo de cuenca.

Artículo 59. *Medidas protectoras y correctoras frente a inundaciones.*

1. Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas de escorrentía, que no se pueden hacer obras que desvíen ni impidan esta servidumbre, y que tampoco en los predios superiores se podrán realizar obras que la agraven (art. 16 R.D.P.H.).

2. Aunque no existen ninguna escorrentía natural, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier elemento de agua que atravesase la zona a ordenar. Este punto deberá considerarse cuidadosamente, sobre todo en lo referente a la recogida de aguas pluviales adoptando las medidas constructivas para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y, evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.

3. Otras medidas.

Durante la ejecución de los trabajos deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de aguas de escorrentía, evitando los procesos de erosión-sedimentación, y la posible afección a las márgenes.

Al existir hídricos subterráneos en la zona que nos ocupa, se debe evitar que las aguas de lluvia se desvíen de las áreas de recarga, depositar materiales o vertidos de zona. Correcta evacuación de las aguas de lluvia y residuales. Exclusión de las riberas.

Artículo 60. *Medidas protectoras y correctoras frente a vertidos.*

1. La red de alcantarillado prevista se conectará a la red urbana existente, y garantizará la rápida evacuación de aguas residuales sin fisuras ni filtraciones, para lo que se adoptarán las correspondientes medidas constructivas que impidan fugas en la red.

2. Durante la fase de ejecución se trasladarán los escombros y demás restos de obra catalogados como «inertes» a vertedero autorizado.

3. Si en ejecución del presente plan parcial algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el art. 184 del R.D.P.H.

4. El Ayuntamiento deberá obtener autorización previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (art. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

5. En las zonas destinadas a albergar actividades productivas no se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc. similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración generales.

6. 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.

7. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la próxima capacidad del uso propuesto.

Sección 4.ª Normas de protección contraincendios

Artículo 61. *Acceso del servicio de extinción de incendios.*

El Proyecto de Urbanización garantizará que, tal como está contemplada por este plan parcial la red viaria que rodea a la totalidad de los edificios y las baterías de aparcamientos aseguran el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios a los mismos.

Artículo 62. *Abastecimiento del servicio de extinción de incendios.*

Se dispondrán los hidrantes en la Urbanización que garanticen el abastecimiento de los vehículos del Servicio de Extinción desde la red de agua y el Proyecto de Urbanización cumplimentará la normativa de Protección contra incendios de acuerdo con este Plan Parcial.

Sección 5.ª Normas de protección de las carreteras

Artículo 63. *Cumplimiento de la afecciones y servidumbres.*

En el ámbito de las zonas de servidumbre, afección y línea de no edificación de las carreteras, tanto de titularidad del Estado como de la Comunidad de Andalucía se estará a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

TÍTULO VII. NORMAS DE ACCESIBILIDAD

Artículo 64. *Itinerarios peatonales.*

En los proyectos de urbanización o cualquier otro documento análogo se diseñarán los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos cumplirán las condiciones de los art. 15 al 25 del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y el Real Decreto 1276/2011, de 16 de septiembre, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad.

Artículo 65. *Zonas de estacionamiento de vehículos.*

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Las condiciones técnicas de las plazas reservadas cumplirán las condiciones del art. 30 del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 66. *Pavimentos.*

1. Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales serán.

- a) Antideslizantes, en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.
- b) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- c) Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

2. Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima del interior de los huecos será de 2 centímetros en ambos sentidos. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha y el lado menor será igual o menor a 2 centímetros.

Artículo 67. *Jardinería.*

1. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo anterior, salvo cuando se trate de árboles situados en zonas peatonales terrazas, así como la anchura de los orificios de las rejillas y huecos existentes en el pavimento .

2. Todos los árboles, que se sitúen en un itinerario peatonal y se emplacen de forma aislada, tendrán sus ramas o partes inferiores a una altura mínima de 2,20 metros. Su tronco se situará en el tercio exterior del itinerario siempre que la anchura libre restante sea mayor o igual de 0,90 metros. En el caso de que dicha anchura fuese inferior a 0,90 metros no se permitirá la plantación de árboles.

3. Los arbustos, plantas ornamentales, elementos vegetales de cualquier tipo de baja altura que se sitúen de forma aislada junto a un itinerario peatonal dejarán una anchura mínima de 0,90 metros y una altura mínima de 2,20 metros libres de obstáculos. Las especies de ramas péndulas deberán ubicarse de forma que toda su copa quede fuera de los itinerarios peatonales.

*Artículo 68. Parques, jardines, áreas peatonales y espacios públicos urbanos.*

1. Los itinerarios peatonales, aseos de uso público, edificaciones e instalaciones, zonas de estacionamientos de vehículos, pavimentos, mobiliario urbano y señalizaciones e instalaciones fijas y eventuales o efímeras para el desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias que se emplacen en parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos de utilización colectiva se ajustarán a los criterios señalados en el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (RCAA).

2. Asimismo, los caminos o sendas destinados al tránsito de personas reunirán las condiciones de los itinerarios peatonales y, en el caso de ser pavimentados con tierras, tendrán un grado de compactación superior al 90% del ensayo proctor modificado. Asimismo, dispondrán de las canalizaciones necesarias para que no se formen encharcamientos o estancamientos de aguas.

3. En los itinerarios peatonales deberá quedar una altura mínima libre de obstáculos de 2,20 metros y preverse áreas de estancias a intervalos menores de 50 metros que proporcionen descanso a los viandantes. Dichas áreas no deberán interferir el itinerario peatonal y estarán dotadas, al menos, de un banco, una papelera y un espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 x 1,20 metros que permita la estancia a una persona usuaria de silla de ruedas, de tal manera que se pueda acceder desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros.

4. En los accesos se deberán señalar de forma clara los servicios e instalaciones de que dispone el parque o jardín, indicando cuántos de éstos son accesibles, así como la ubicación de las distintas áreas y servicios existentes, facilitándose la orientación y localización de las distintas rutas a seguir.

5. Cuando en estos espacios se establezcan aseos, al menos uno deberá ser accesible de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 77 del RCAA.

6. Asimismo, deben señalizarse visualmente las direcciones de los distintos recorridos, las dotaciones e instalaciones de los parques, jardines, plazas y espacios públicos y las salidas. Se utilizará la señalización adecuada en aquellos espacios o elementos que puedan suponer riesgos graves para las personas con discapacidad.

7. En las salas, recintos y espacios exteriores o interiores de las infraestructuras, vías o espacios públicos, destinadas, con carácter permanente, temporal o efímero, ocasional o extraordinario, a cualquiera de los usos o actividades relacionadas en los artículos 28.1 y 62 del RCAA, en los que se dispongan butacas, sillas o asientos, se deberán cumplir las prescripciones establecidas en el artículo 76.

*Artículo 69. Accesos a aparcamientos y paradas de transporte público.*

1. Si existe una zona de aparcamiento próxima a los accesos habilitados para las personas visitantes, las plazas reservadas a personas con movilidad reducida deberán estar conectadas mediante un itinerario peatonal accesible con al menos uno de estos accesos, de forma que se cumplan los requisitos establecidos en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título I para las comunicaciones al mismo nivel y entre distintos niveles.

2. Lo establecido en el apartado anterior será asimismo aplicable a las paradas de transporte público próximas a los accesos.

*Artículo 70. Mobiliario urbano y señalizaciones.*

1. Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma fija o eventual en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad.

2. Asimismo cumplirán las condiciones estipuladas del art. 48 al 59 del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

En Umbrete a 24 de noviembre de 2020.—El Alcalde, Joaquín Fernández Garro.

36W-7727

## ANUNCIOS PARTICULARES

### COMUNIDAD DE REGANTES «LA ERMITA»

De acuerdo con sus Ordenanzas, esta Comunidad de Regantes «La Ermita» celebrará Junta General Ordinaria el martes día 22 de diciembre de 2020 a las 11.30 horas en primera convocatoria y, de no concurrir la mayoría absoluta de todos los votos de la Comunidad, a las 12.00 horas del mismo día en segunda convocatoria, en el edificio de usos múltiples Fernando Pallarés sito en avenida Rafael Beca sin número de Isla Mayor, para tratar el siguiente.

#### Orden del día

- 1.º—Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior.
- 2.º—Informe del Sr. Presidente del Sindicato de Riego.
- 3.º—Examen y aprobación de los presupuestos de ingresos y gastos que para el ejercicio 2021 presenta la Junta de Gobierno.
- 4.º—Ruegos y preguntas.

#### Observaciones:

- 1.—Medidas COVID:

A) En cumplimiento de la Orden de 29 de octubre de 2020 de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, modificada por la de 8 de noviembre de 2020, el aforo del recinto en el que se celebrará la Asamblea General queda limitado al 40%. Por tal motivo, los