


OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Denominación del instrumento de planeamiento general tras la adaptación del mismo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero. Esta corrección se reproduce en la totalidad del documento.

Incorporación de documentos atinentes a la adaptación.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

Artículo 1.- Documentación.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de las NNSS a la LOUA) contiene como parte de la documentación del planeamiento urbanístico que se adapta los siguientes documentos:

- Nº 1.- Memoria Informativa.
- Nº 2.- Memoria Justificativa.
- Nº 3.- Catálogo.
- Nº 4.- Normas Urbanísticas.
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación.

2. En su adaptación, este instrumento de planeamiento se complementa con la siguiente documentación:

- Memoria General.
- Planos de ordenación estructural adaptados.
- Normativa adaptada.

Artículo 2.- Naturaleza jurídica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación, completando el planeamiento general vigente.

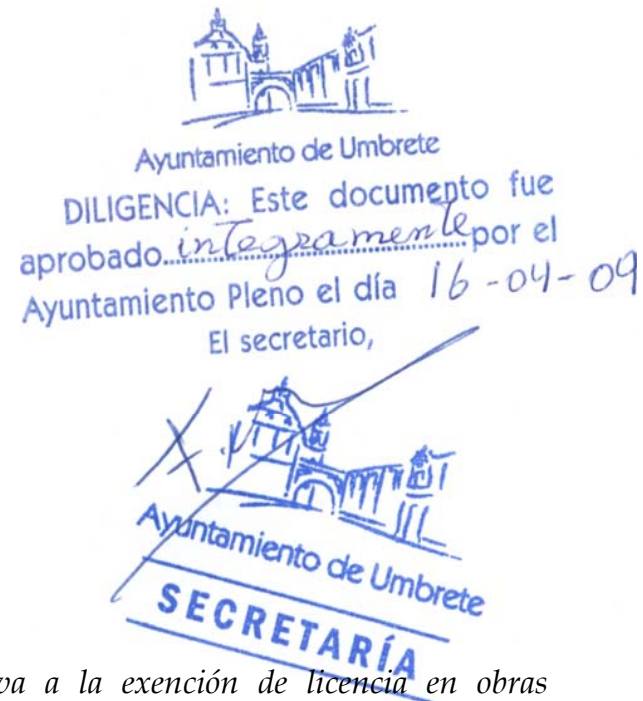
Artículo 3.- Marco legal.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de las NNSS a la LOUA) es un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en los artículos 7, 9 y 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Es de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Adecuación a los conceptos de innovación que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



Adecuación a la norma vigente relativa a la exención de licencia en obras promovidas por las Administraciones públicas.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 4.- Ámbito territorial.

El presente Plan abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Umbrete, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo 5.- Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y habiendo entrado en vigor el día de la publicación de su aprobación en el B.O.P.

Las innovaciones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dichos documentos serán, en función del alcance de su contenido, alguno de los siguientes: Revisión total, Revisión parcial o Modificación.

Artículo 6.- Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbana obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Umbrete, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General y demás disposiciones municipales.

Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previenen los apartados 2 y 3 del artículo 170 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Adaptación de la operación de revisión a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *integralmente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las prescripciones de este Plan General de Ordenación Urbanística se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Artículo 7.- Revisión.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) consiste en la ordenación integral de la ordenación establecida por éste, y, en todo caso, en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo.

Artículo 8.- Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) no encuadrables en la revisión total o parcial, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbanos o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 9.- Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, que integran el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

* La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada al Plan General y a los planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

* Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000. Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

* Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General de Ordenación Urbanística, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

* Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Umbrete. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General de Ordenación Urbanística.

* Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 10.- Competencia.

Las competencias para la formulación y aprobación de las innovaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) se ejercerán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, tomando en consideración el tipo de determinaciones a las que afecte, sean determinaciones de la ordenación estructural u ordenación pormenorizada y, en su caso, pormenorizadas potestativas.



Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN



Referencia legal y denominación de la clasificación del suelo adaptada a la normativa vigente.
Esta corrección se reproduce en la totalidad del documento.

Ello sin perjuicio de las innovaciones de planeamiento que puedan sucederse una vez sea aprobada la presente adaptación parcial con objeto de adscribir suelos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizada.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.
Expresa mención a la adscripción a cada una de las categorías de suelo urbano.

Referencia al artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre que establece los estándares de ordenación de áreas y sectores, cuya aplicación es inexcusable incluso en caso de contradicción con el Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 17-09-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 11.- Clase y categorías de suelo. (O.E.)

El término municipal de Umbrete se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, nº 1.a, 1.b y 1.c.

Artículo 12.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma estructural y pormenorizada, tal y como prevé el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a través de su perímetro, distinguiendo las categoría a la que se adscribe el suelo urbano, señalando las operaciones de consolidación o reforma que estimen necesarias, mediante los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelo destinados a viales, espacios públicos y dotaciones comunitarias.
2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con el Plan general, y en todo el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre..
3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal. Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

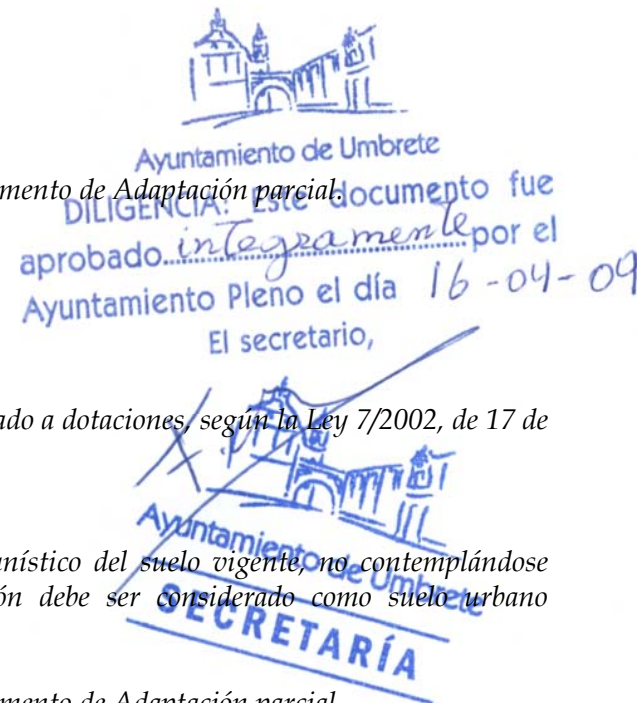
Se adecua el título de esta sección en correspondencia con los elementos que configuran la ordenación estructural, según el artículo 10.1 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Remisión al modo de obtención de suelo destinado a dotaciones, según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Adecuación de la regulación al régimen urbanístico del suelo vigente, no contemplándose cesiones en el suelo que según la adaptación debe ser considerado como suelo urbano consolidado.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

SECCIÓN 2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Artículo 13.- Elementos fundamentales. (O.E.)

Los elementos fundamentales de la ordenación estructural son los grafiados en la documentación gráfica que acompañan al Plan General de Ordenación Urbanística (Adaptación de las Normas Subsidiarias).

Artículo 14.- Los usos del suelo. (O.E.)

El Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo 15.- Los Sistemas: definición y clasificación. (O.E.)

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 2.a y 2.b los Sistemas de Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario e Instalaciones e Infraestructuras.

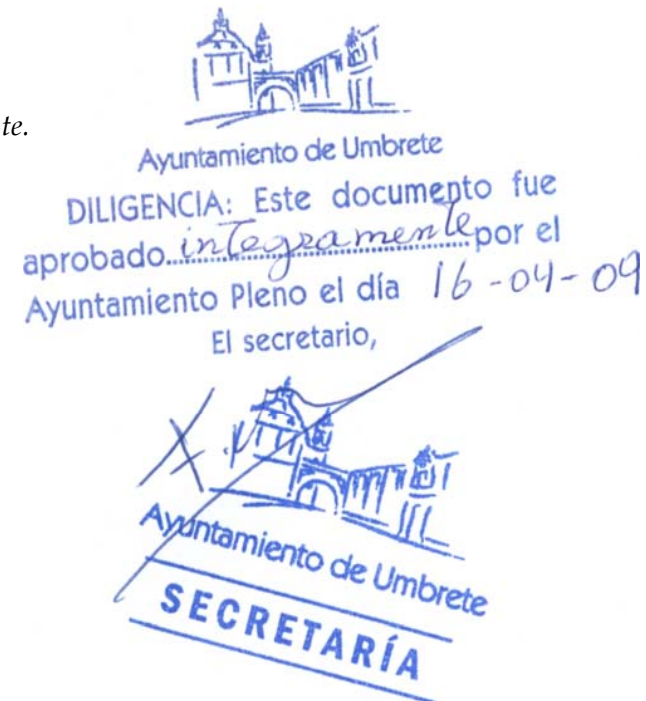
Artículo 16.- Obtención de suelo para Sistemas. (O.E.)

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el Sistema de Expropiación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre respecto de ulteriores innovaciones del instrumento de planeamiento.
2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales será objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento, cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de ejecución en suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº 1.a de Ordenación o está comprendido en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable Sectorizado aún cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.
Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación cuando no se den los supuestos señalados en el párrafo anterior o no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se sustituye término y se hace alusión al "obras públicas ordinarias", conforme al artículo 139.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 17.- Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante obras públicas ordinarias, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre respecto de ulteriores innovaciones del instrumento de planeamiento.

Artículo 18.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. (O.E.)

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el instituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.
2. Se incluye en este Sistema General, la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local.
3. Los suelos vinculado a los Sistemas Generales de Comunicaciones, se verán afectados por la legislación específica correspondiente:
 - Reglamento General de Carreteras: Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
 - Ley de Carreteras, de 29 de julio de 1988.
 - Ley de Carreteras de Andalucía, de 12 de julio de 2001.
 - Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1987.
 - Ley del Sector Ferroviario, de 17 de noviembre de 2003.
 - Ley de Ordenación de los transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, de 12 de mayo de 2003.
 - Ley de Servicios Ferroviarios de Andalucía, de 26 de diciembre de 2006.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

b) Sistema General de Infraestructuras.

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.

Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

Artículo 19.- Sistema General y Local de Equipamiento comunitario. (O.E.)

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como Sistema General de Equipamiento Comunitario todos y cada uno de los equipamientos existentes, señalados en el Plan de Ordenación nº 2.a de la Adaptación..

El resto de los equipamientos previstos, como Sistemas Locales de Nueva Creación (plano nº 3 de Ordenación de las NNSS) quedarán, asimismo, incluidos en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios, una vez ejecutados y consolidados su edificación y uso.

2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Secundaria, Educación Especial, Formación Profesional, etc.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especialidades, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios, etc.

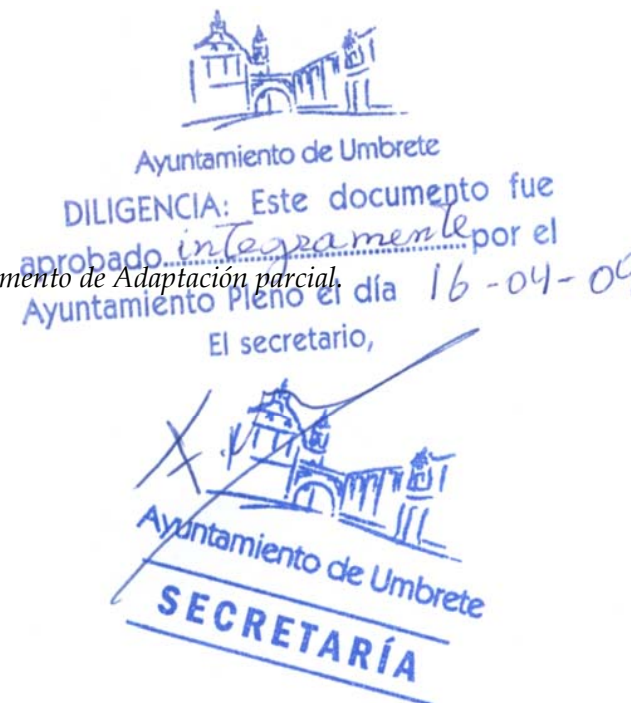
c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general, etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales, etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional: Ayuntamiento, etc.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

g) Servicios Técnicos: Cementerio, Mercado Municipal, etc.

h) Religioso.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano nº 2.a de Ordenación se deberán a dicho uso.

En el Servicio Técnico Mercado, se autoriza el uso mixto: Residencial, Mercado y Aparcamiento.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos están localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Umbrete, no se prevé ninguna instalación de estas características.


Artículo 20.- Sistema General y Local de Espacio Libres: definición y características. (O.E.)

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión tuvieran la condición de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Éste deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano:

En el Suelo Urbanos de Umbrete, se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema general de Espacios Libres, con las siguientes características que se detallan:

A) Denominación: Jardines junto al Palacio Arzobispal.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Junto al Palacio Arzobispal.

- Superficie estimada: 4.154 m².

- Condiciones de uso:

I.- Usos permitidos:

* Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

*Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciaros, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centro de transformación, etc.


II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

I.- No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II.- Altura máxima de los edificios, 1 plantas.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

B) Denominación: Recinto Ferial.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Noroeste del núcleo urbano.

- Superficie estimada: 8.371m².

- Condiciones de uso:

I.- Usos permitidos:

* Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.

* Uso principal estacional: Campo de Feria.

*Usos complementarios: Se permitirá la ubicación con carácter permanente de Equipamientos Dotacionales o Terciaros, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centro de transformación, etc.

II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:



I.- No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II.- Altura máxima de los edificios, 1 plantas.

5. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

En el término municipal de Umbrete no se prevé ningún Espacio Libre de Sistema General.

6. Espacios Libres de Nueva Creación pertenecientes al Sistema Local en Suelo Urbano y


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se introduce referencia concreta a los Espacios Libres de Nueva Creación.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Urbanizable Sectorizado:

- PERI Majalbarraque: de 3.460 m² de superficie estimada.
- Sector Norte 1-4: de 10.800 m² de superficie estimada.
- SGEL. Junto a Ciudad Deportiva: 3.000 m².

En los Planos de Ordenación nº 2.a y 2.b de la Adaptación "Sistemas Generales", se señalan los distintos Sistemas Generales de Espacios Libres.

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Artículo 21.- Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas, se formula de conformidad con la ley 7/2002, de 17 de diciembre y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 22.- Zonificación y Calificación. (O.E.)

Las Zonas del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona I.- Residencial Casco Histórico.
- Zona II.- Residencial Núcleo Antiguo.
- Zona III.- Residencial Unifamiliar en Línea Heterogénea, Grado A y B.
- Zona IV.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado A y B.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

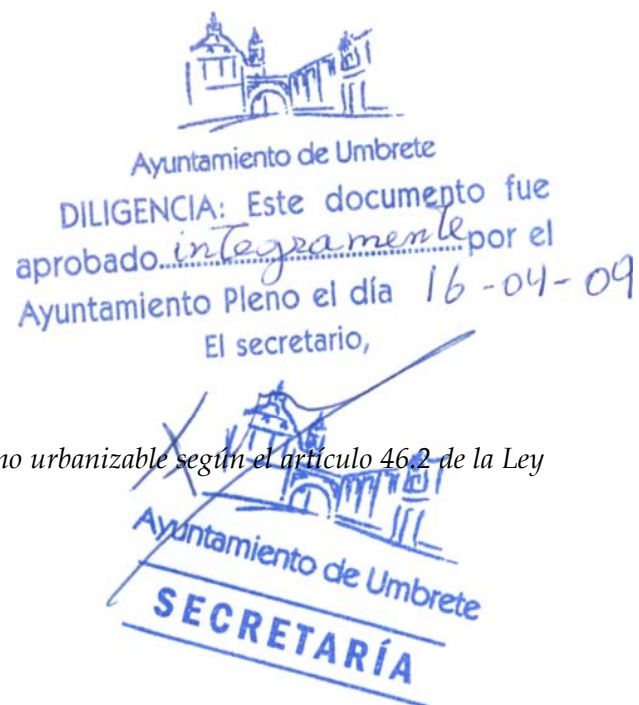
Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se añade el SI-15 a la Zona X, en virtud de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete (Sevilla).

Como parte de las Zonas del suelo urbanizable sectorizado u ordenado, se añade al "Zona R. Macores", ello en virtud de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha de 10 de junio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias "Macores", y el contenido de las Normas Urbanísticas.

Se eliminan las referencias a los Sectores que ya han sido ejecutados y forman parte del suelo urbano consolidado, así como la mención al SI-13 que no existe.

Adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable según el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Zona V.- Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.
- Zona VI.- Residencial Plurifamiliar en Línea.
- Zona VII.- Residencial Unifamiliar en Línea para VVPP.
- Zona VIII.- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Zona IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva.
- Zona X.- Industrial.
- Zona XI.- Equipamiento Comunitario.
- Zona XII.- Espacios Libres.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación nº 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h, 3.i, 3.j, y 3.k.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado:

- Zona IV, Grado a.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado A (Sector Residencial SR-9).
- Zona IV, Grado B.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sectores Residenciales SR-5 y SR-6).
- Zona VIII.- Residencial Unifamiliar Aislada (Sectores Residenciales SR-7 y SR-10 y Sector Residencial Transitorio SRT-11).
- Zona IX.- Industrial.- (Sectores Industriales SI-12, SI-14 y SI-15).
- Zona Residencia Macores (Sector Macores)

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

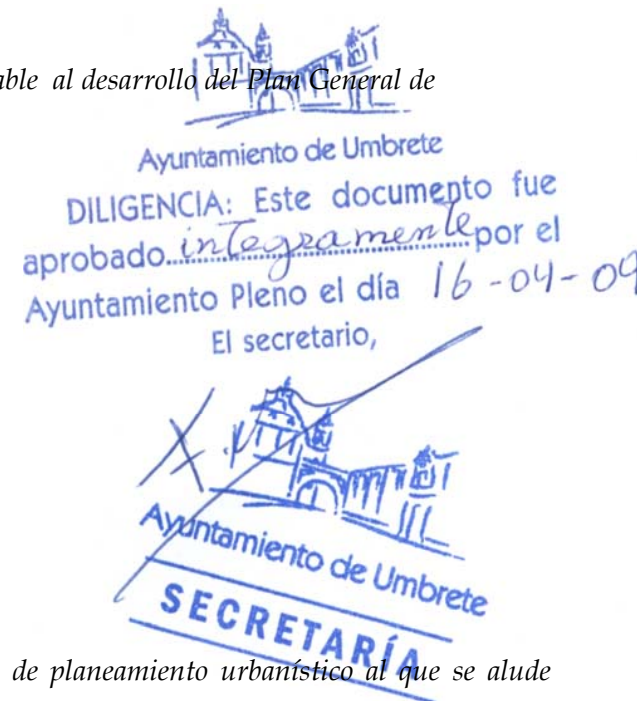
3. Suelo No Urbanizable:

- De Especial Protección por la legislación específica:
 - Arqueológica. Banda de protección mínima en torno a los yacimientos de 150 metros de ancho.
 - De Especial Protección por el planeamiento urbanístico:
 - Forestal.
- De carácter natural y rural.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se incorpora nueva sección con un precepto único en el que se define el coeficiente corrector de las viviendas protegidas, de conformidad en el artículo 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Actualización de la referencia normativa aplicable al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.



Referencia legal y contenido del instrumento de planeamiento urbanístico al que se alude adaptados a la normativa vigente.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.

SECCIÓN 3 BIS.- COEFICIENTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 22 bis. Coeficiente de viviendas protegidas respecto a las viviendas libres. (O.E.)

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establece el coeficiente corrector referido al uso de viviendas protegidas respecto a las viviendas libre, que queda fijado en 0,7.

CAPÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1.- DESARROLLO.

Artículo 23.- Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) se formarán, - con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en los Reglamentos que las desarrollen o en su defecto en los Reglamentos que de conformidad con la disposición transitoria novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, resultan aplicables con carácter supletorio, y en estas Normas adaptadas, - Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 24.- Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística.

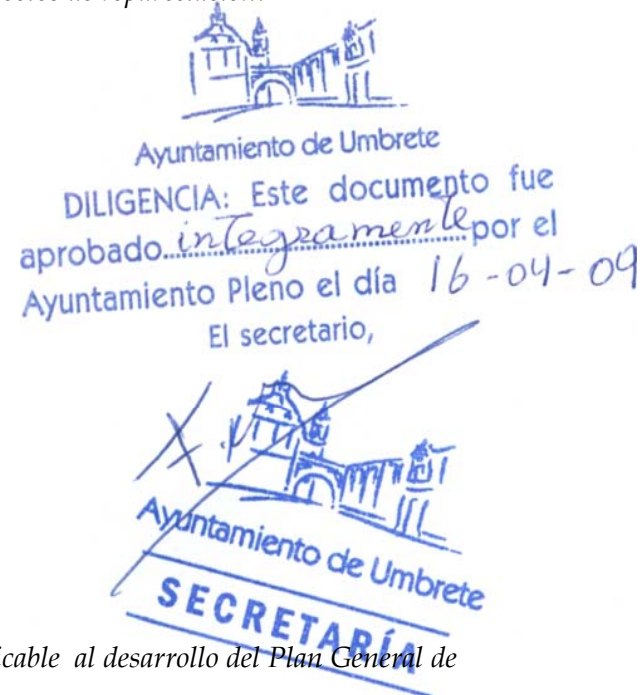
a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Adaptación de la norma, permitiendo que sobre un sector pueda delimitarse varias unidades de ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 105.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Adecuación al régimen del suelo vigente. Se elimina la referencia del suelo "urbano consolidado" como objeto de desarrollo del proyectos de reparcelación.



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Actualización de la referencia normativa aplicable al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

En caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo sin aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el Art. 87 de estas Normas Urbanísticas y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 25.- Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado; y mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), no es preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en este Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado.
3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 precedente.

Artículo 26.- Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, según lo establecido, en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en los Reglamentos que la desarrollan, y disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria, así como a las determinaciones específicas de estas Normas, que les sean aplicables.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Adecuación de la finalidad de los planes especiales a las establecidas en el artículo 14.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

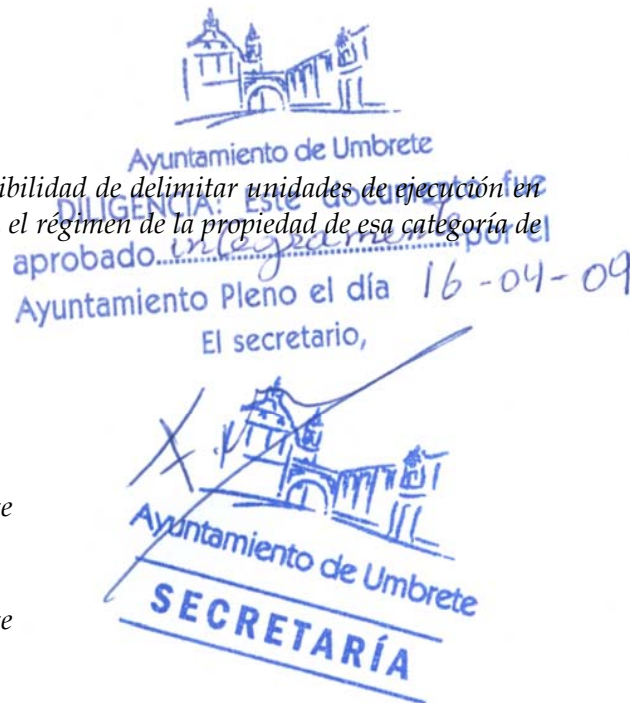
Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Se adapta el párrafo primero excluyendo la posibilidad de delimitar unidades de ejecución en suelo urbano consolidado, por no ser acorde con el régimen de la propiedad de esa categoría de suelo.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente

Referencia legal adaptada a la normativa vigente

Adecuación de este precepto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que concibe a los convenios urbanísticos como instrumentos de gestión (art. 95 LOUA).



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 27.- Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural y a actuaciones de interés público en suelos con el régimen del no urbanizable que por su entidad deban ser habilitada por Plan Especial, de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y, en particular, la Ley 2/1989 de 18 de julio de Inventario de los Espacios Naturales Protegidos.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal, ateniéndose a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

SECCIÓN 2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo 28.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano no consolidado, como Suelo Urbanizable Sectorizado y, en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno, que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo 29.- Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos cuya finalidad es servir de instrumentos para desarrollar la ordenación urbanística y, en todo caso, el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Proyectos de Reparcelación y los convenios urbanísticos

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia legal adaptada a la normativa vigente

Referencia legal adaptada a la normativa vigente en materia de reparcelación.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

definidos en el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. .

Artículo 30.- Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en el artículo 107 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en estas Normas Urbanísticas o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Artículo 31.- Proyectos de Reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la Reparcelación tiene por objeto, distribuir, justamente, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 32.- Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

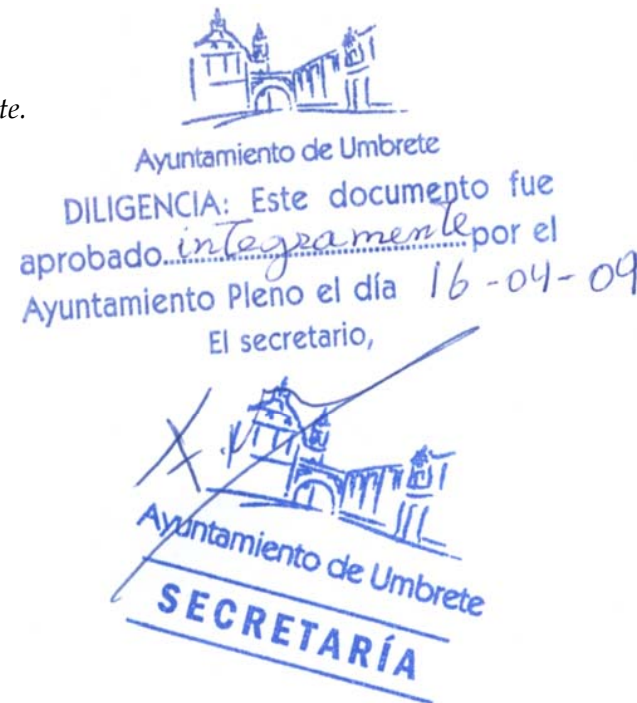
- a) De Urbanización.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Ordenación lógica de los instrumentos de ordenación urbanística conforme a su jerarquía normativa.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente. Se hace referencia a las obras públicas ordinarias o actuaciones urbanizadoras no integradas, concepto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, al que ha de equiparse la regulación.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.



Referencia legal adaptada a la normativa vigente en cada una de las materias especificadas.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

Artículo 33.- Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Son Proyectos Generales de Urbanización, los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 34.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo 35.- Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I.- Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- En cuanto a la Red Viaria:

- * Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988.
- * Reglamento General de Carreteras de 2 de Septiembre de 1.994.
- * Ley de Carreteras de Andalucía de 12 de Julio de 2001.
- * Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
- * Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
- * Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.)

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

- * Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas.
- * Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, de 12 de Julio de 1.975.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

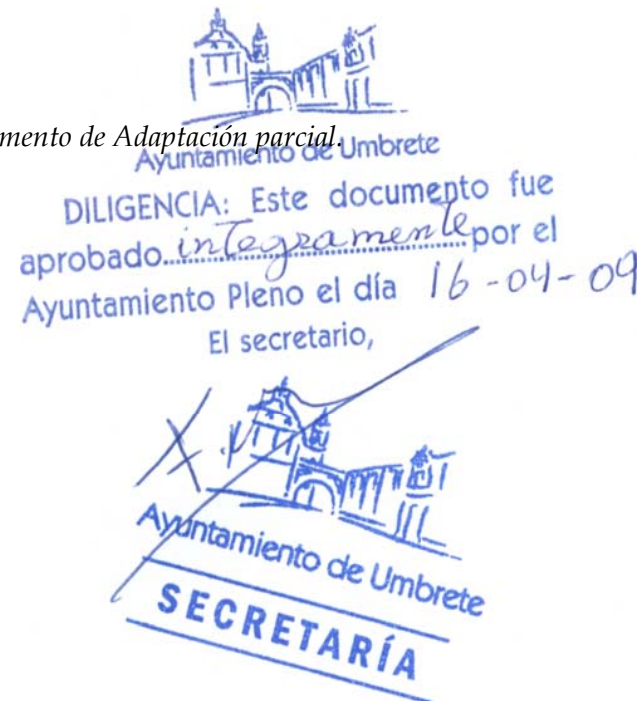
- * Ley del Sector Eléctrico de 27 de Noviembre de 1997.
- * Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 2 de Agosto de 2002.
- * Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión, y sus instrucciones técnicas complementarias de 15 de Febrero de 2008.
- * Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos nº 2.a y 2.b de Ordenación.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Adecuación general de l artículo adecuando la facultad de edificar al régimen jurídico del suelo, conforme a los dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Adaptación de la norma incorporando el concepto de solar que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En suelo urbano consolidado, limitación de las obras de urbanización simultánea a la edificación, sólo al supuesto de las obras de urbanización complementarias.

Extensión del régimen del suelo urbanizable sectorizado, al suelo urbano no consolidado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Adaptación que viene exigida por la necesidad de distinguir entre las dos categoría de suelo urbano.

Reproducción de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regulación que resulta aplicable al supuesto.

Ayuntamiento de Umbrete
Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

II.- Viario:

- 1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.
- 2. Anchura mínima de las vías de nueva creación.
 - 2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.
 - 2.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

SECCIÓN 4.- LIMITACIONES.

Artículo 36.- Ejercicio de la facultad de edificar.

1. en suelo urbano consolidado:

a) El suelo urbano consolidado se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita. Se considerará solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística y cuenten como mínimo con los servicios a los que se refiere el artículo 148.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Igualmente, conforme a los artículos 98.4 y 149.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber completar la urbanización complementaria comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

a) En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no se podrá edificar, hasta que se cumplan los presupuestos que establece el artículo 149 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los

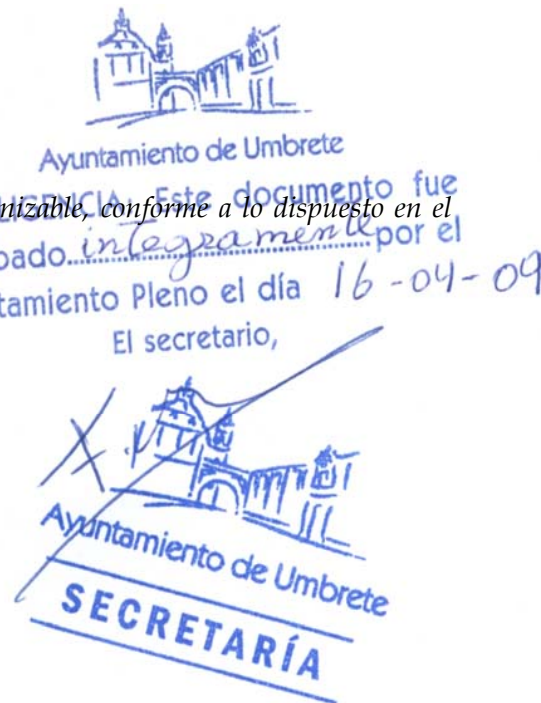
OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Debe entenderse derogado el apartado c) en la medida que permitía la implantación de actuaciones de interés público. Sin embargo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sólo prevé esta facultad en suelos con el régimen del no urbanizable.

Referencia a la legislación medioambiental en general. Se suprime remisión a las normas que dicte el Ministerio correspondiente, pues ésta regulación puede ser dictada tanto por los órganos Estatales como Autonómicos, e incluso ser leyes emanadas del Poder Legislativo.

Adaptación de la norma al régimen del suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



Artículo que ha de entenderse derogado totalmente a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

deberes legales de la propiedad de éste.

- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de diciembre, para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

b) No obstante, podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos provisionales, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) (sin contenido)

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) y legislación medioambiental aplicable.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplearse en el medio rural.

d) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

Artículo 38.- Facultades urbanísticas y su adquisición gradual.

(Sin contenido)

Artículo 39.- Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, serán las que se determinan en la legislación aplicable y cumplirán lo indicado en el Título V de estas Normas Urbanísticas. En todo caso, habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización, que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel.



Artículo 40.- Cesiones en Suelo urbano no consolidado. (O.E.)

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante, comprenden las relacionadas en los artículo 55.1, y por remisión, el artículo 54.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

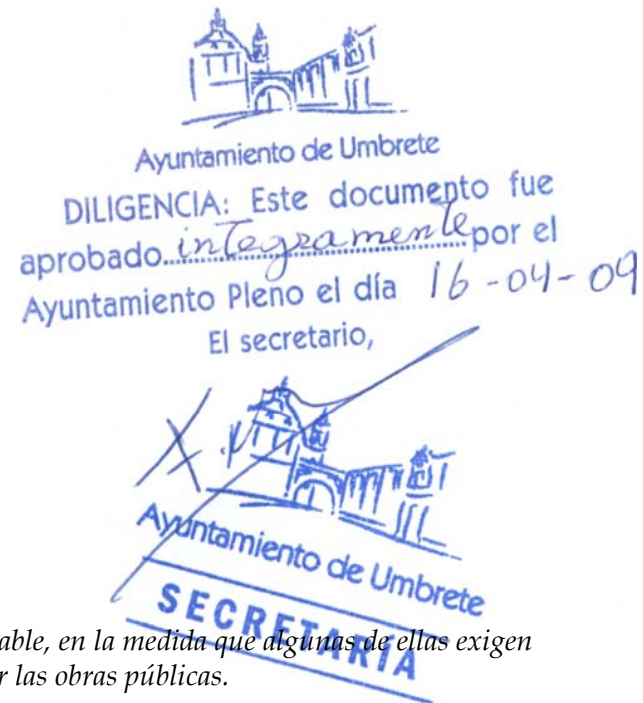
Artículo 41.- Cesiones en Suelo Urbanizable Ordenado. (O.E.)

Respecto a las cesiones en suelo urbano no consolidado, se añaden las que señala el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Las cesiones imputables a los propietarios de suelo urbanizable ordenado con idénticas a la de los propietarios del suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 54 y 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se opta por reiterar el artículo, y no por su regulación conjunta, con objeto de mantener la identidad del artículo al objeto de su consulta.



Referencia a la legislación aplicable.

Se hace referencia a la legislación especial aplicable, en la medida que algunas de ellas exigen de la necesidad de obtener licencia para ejecutar las obras públicas.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante, comprenden las relacionadas en los artículo 55.1, y por remisión, el artículo 54.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- LICENCIAS.

Artículo 42.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a, previa licencia, los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Ello sin perjuicio de los que a continuación se relacionan.

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación especial aplicable.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- 3. Obras de modificación o reforma, que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
- 4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
- 5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:

- 6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.
- 7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

d) Licencias de Demolición:

- 8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

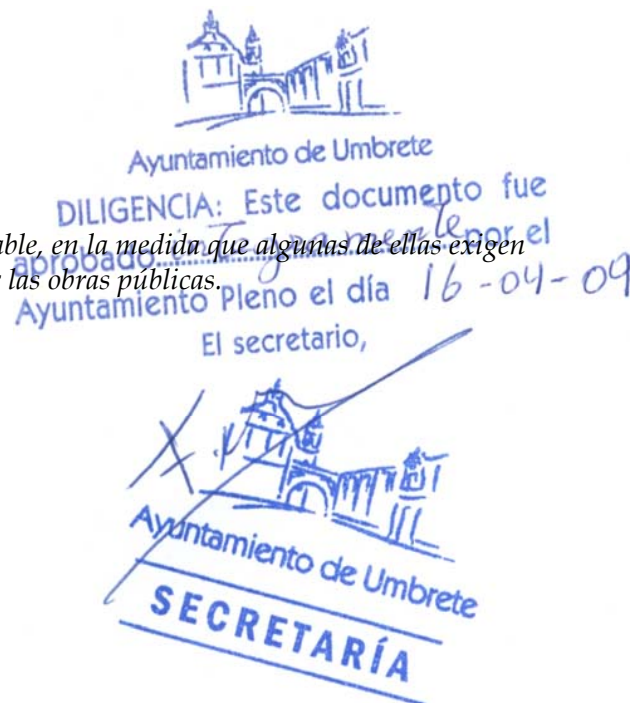
e) Licencias de Urbanización:

- 9. Las segregaciones de parcelas.
- 10. Las agregaciones de parcelas.
- 11. Las parcelaciones.
- 12. Las obras de instalaciones de servicios públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación especial de aplicación.
- 13. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.
- 14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

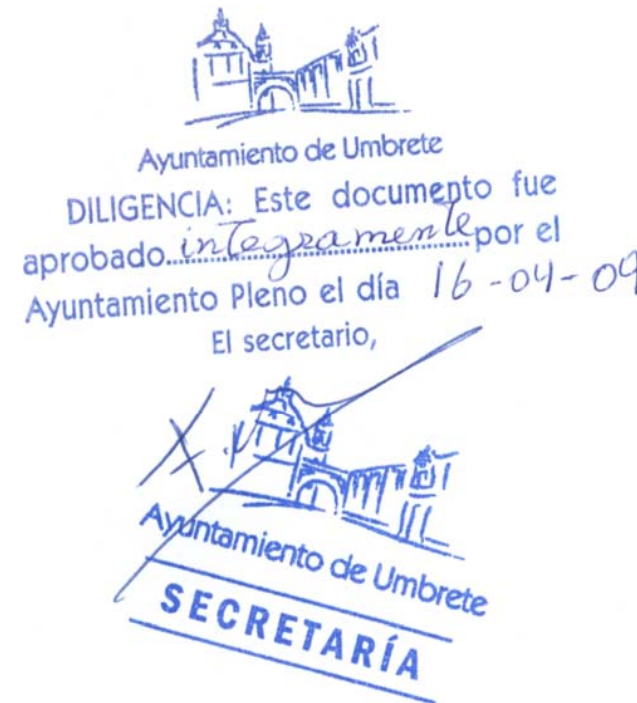
- 15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.
- 16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.
- 17. Extracción de áridos.
- 18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

Se hace referencia a la legislación especial aplicable, en la medida que algunas de ellas exigen de la necesidad de obtener licencia para ejecutar las obras públicas.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Remisión a la legislación en materia de régimen local aplicable.



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 43.- Competencias para otorgar las licencias.

La competencia para otorgar licencias le corresponde al Alcalde, salvo que las leyes sectoriales se la atribuya expresamente al Pleno o la Junta de Gobierno Local, según dispone el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases Régimen Local.

TITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 44.- Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos, que a continuación se indican, tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 45.- Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

Artículo 46.- Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.
- Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.
- Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa Específica Aplicable a las diferentes clases de suelo.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 47.- Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

La edificación, en el Suelo Urbano consolidado del municipio de Umbrete, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación retranqueada de las lindes de la parcela y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Artículo 48.- Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Umbrete, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.
2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo 49.- Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiendo como tales, aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m² y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Artículo 50.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escalone su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonado.

Artículo 51.- Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 52.- Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 53.- Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

Artículo 54.- Sótanos y semisótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.

2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.

4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.


6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8.- En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

Artículo 55.- Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas, será de 2,60 metros.

Artículo 56.- Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

1.- Condiciones Generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

2.- Edificios en general:

En las calles de Umbrete, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de cuatro plantas y 13 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

3.- Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

* Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 7,20 metros.

* Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbre será la siguiente:

* Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 10,20 metros.

* Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12 metros.

4.- Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la "Línea teórica del terreno",



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la "Línea teórica del terreno".

La "Línea teórica del terreno" se define en cada caso de la siguiente manera:

- * Casos I y II.- Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- * Caso III.- Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como "Línea teórica del terreno" la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 57.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas.

Sólo se permitirá edificar, por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y Radio, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

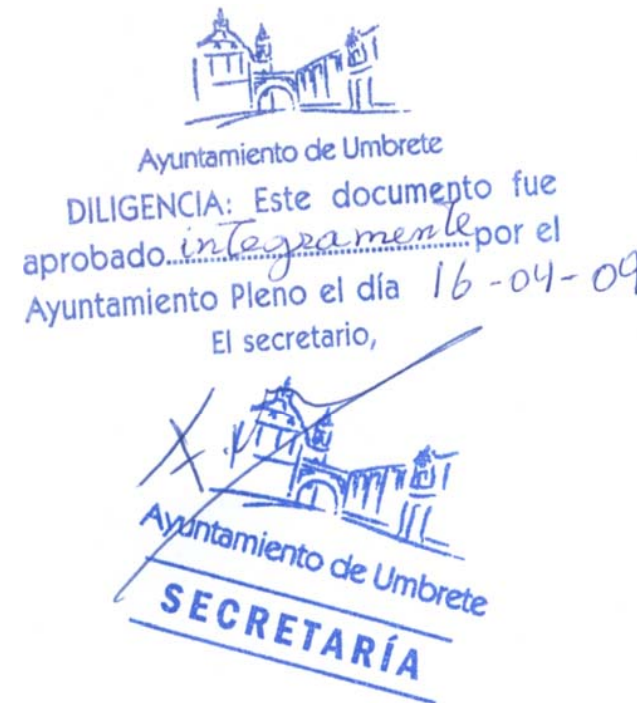
2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30° trazado desde la altura máxima, medida según el artículo 50.

c) Sólo se permite la colocación de una antena convencional de T.V. y otra de radio por edificio.

En lo referente a las antenas parabólicas de televisión, el número será libre. La colocación de antenas de cualquier tipo sólo se permite en cubierta.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

d) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

Artículo 58.- Estructuración de cubiertas y de azoteas.



Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.
- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 55%.
- El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo 50 de estas Normas.
- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo 57 anterior, será como máximo de 18 m², incluido el hueco de escaleras.

Artículo 59.- Vuelos y pretilos.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.
2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no superará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.
3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.
4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

Artículo 60.- Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los patios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.

3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 61.- Cubiertas en patios cerrados.

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Artículo 62.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1º) Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo 54, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la "Línea teórica del terreno" según se define en el Artículo 56, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la "Línea teórica del terreno".

2º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

Artículo 63.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2.- Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.- No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 57) y las cornisas y bordes de cubiertas (Art. 59).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (Art. 59), así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja.- En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

CAPÍTULO III.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo 64.- Obras en edificios fuera de ordenación.

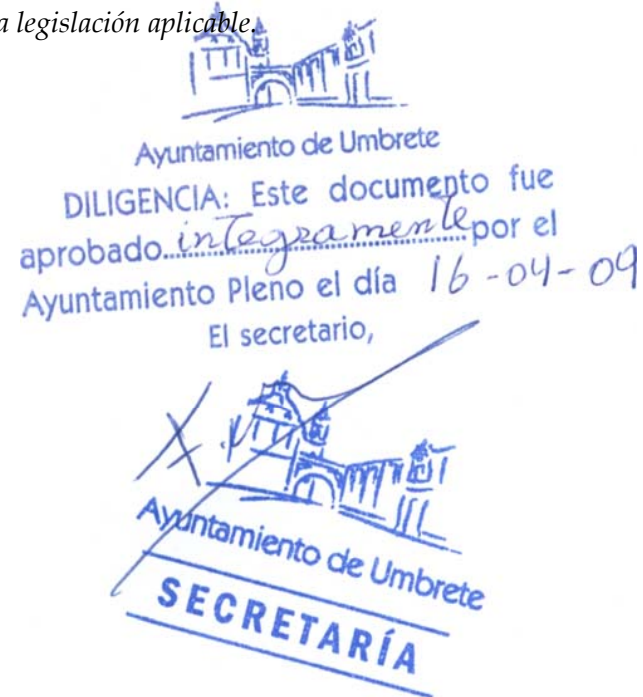
1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 34 y la disposición primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los uso y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

Adaptación de precepto mediante referencia a la legislación aplicable



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se incorpora el uso turístico como función diferenciada, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 70, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

CAPITULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Artículo 65.- Clasificación. (O.E.)

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Turístico
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 66.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 67.- Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y complementarios, y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 68.- Residencial. Categorías de viviendas (O.E.)

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

Artículo 69.- Terciario. (O.E.)

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.
3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo 70.- Uso Industrial. (O.E.)

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas,



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen cinco categorías:

1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre 1.961-2414/61) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

4ª.- Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas industrias que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las nocivas y peligrosas y con la limitación


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características.

3. Localización:

- Situación A.- En edificios de viviendas.
- Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.
- Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.
- Situación D.- En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:



Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

CUADRO N° 1. INDUSTRIAS
Características que deberán cumplir según su categoría

Categoría:	1ª		2ª		3ª		4ª		5ª	6ª	
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	D(1)	
Superficie máxima en m2.	1 5 0	2 5 0	1 5 0	3 0 0	S . L . .	1 . 0 0 0	S . L .	3 0 0	S . L .	S . L .	S.L.
Potencia máxima en C.V.	3	1 0	3	1 0	S . L .	1 0	S . L	3	S . L	S . L	S.L.

·S. L.: sin límite.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Referencia normativa a la legislación vigente.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

·(1): Cumpliendo los artículos 42, 43, 50 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

·1 C. V.: equivale a 0.736 Kw.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

Artículo 71.- Equipamiento Comunitario.

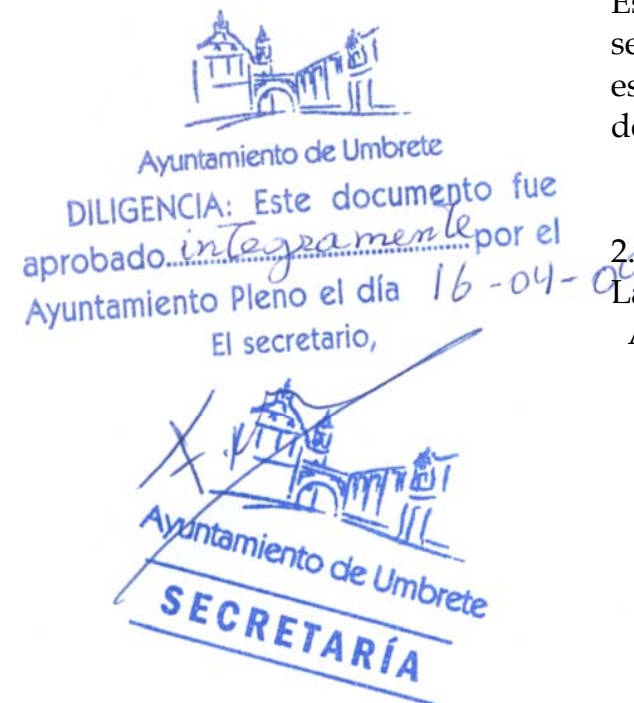
1. Definición:

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

- A.- Equipamiento Comunitario
 - A.1.- Dotacional
 - 1.- Docente
 - 2.- Deportivo
 - 3.- Social
 - 3.1.- Sanitario
 - 3.2.- Cultural
 - 3.3.- Asistencial
 - 4.- Espacios Libres
 - 4.1.- Menores
 - 4.2.- Áreas de juego
 - 4.3.- Jardines
 - 4.4.- De Sistema General
 - A.2.- Institucional
 - A.3.- Servicios técnicos



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Referencia a la disposición de la legislación urbanística aplicable.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


A.4.- Diversos
1.- Religioso

Artículo 72.- Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

Artículo 73.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo 74.- Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el artículo 81 de las presentes Normas Urbanísticas, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 75.- Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m².
2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 76.- Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación, podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el Art. 19 de las presentes Normas Urbanísticas.


2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se de alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad se incluya, de acuerdo con el R.A.M.I.N.P. entre las actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 69 y este defecto no sea técnicamente solventable.

c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

CAPÍTULO V.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 77.- Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura, guarde en su carácter general, el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

Artículo 78.- Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o de equipamientos, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Artículo 79.- Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

En las Zonas de Ordenación I y II no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc.) en zócalos de altura máxima 1,20 m. y recercados de huecos de ancho máximo 0,24 m.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.



Artículo 80.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En general, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/ anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/ anchura de fachada menor o igual a 1/2.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Adecuación a las vigentes clases y categorías de suelo.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,6/1. Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras en viviendas y las de naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre.

2. Carpintería exterior:

- Zonas de Ordenación I y II:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

- Resto de las Zonas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado y No Urbanizable:

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negras, verdes y marrones) tradicionales.

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada remetidos de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

Artículo 81.- Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

II.- NORMATIVA ESPECIFICA SOBRE EL TRATAMIENTO

APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

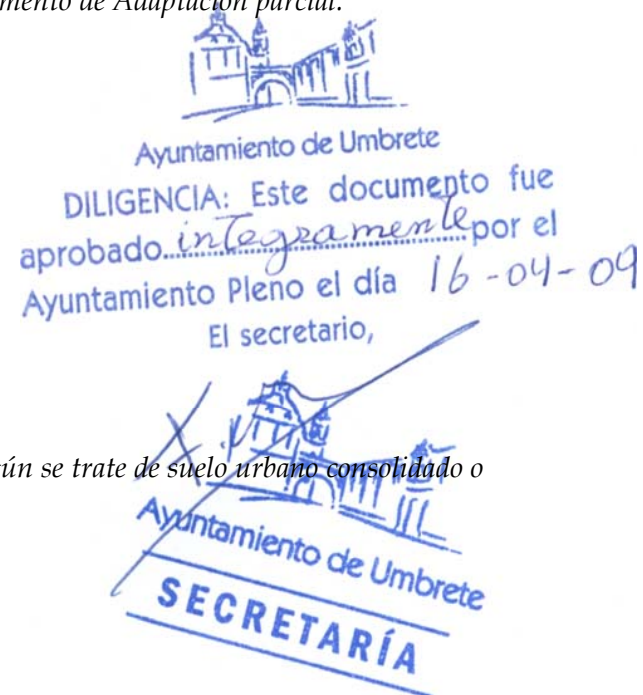
OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a ambas categorías de suelo urbano.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Debe tenerse en cuenta que en virtud de la modificación de las Normas Subsidiarias del sector "Macores" (Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio de 10 de junio de 2005 -BOJA núm. 212, de 31 de octubre de 2005-), se incorpora una nueva Zona de Ordenación denominada "Zona M. Residencial", aplicable a este ámbito de suelo urbanizable. Dado que este suelo aún no está desarrollado, no se incorpora entre el catálogo de Zonas de este precepto, pues éste hace relación únicamente a las zonas de suelo urbano. Sin perjuicio, de lo anterior, una vez sea desarrollado el Sector Macores, pasando éste a la categoría de suelo urbano consolidado, estas ordenanzas de zona se tendrán por incorporadas al elenco que conforma las Zonas de suelo urbano.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



Definición de los presupuestos de ejecución según se trate de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 82.- Definición y Delimitación. (O.E.)

Constituyen el Suelo Urbano, en sus distintas categorías, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en los Planos de Ordenación nº 1.a, 1.b y 1.c.

Artículo 83.- Zonificación. (O.E.)

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en los Planos de Ordenación nº 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h, 3.i, 3.j y 3.k.

- Zona I.- Residencial Casco Histórico.
- Zona II.- Residencial Núcleo Antiguo.
- Zona III.- Residencial Unifamiliar en Línea Heterogénea, Grados A y B.
- Zona IV.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria Grados A y B.
- Zona V.- Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.
- Zona VI.- Residencial Plurifamiliar en Línea.
- Zona VII.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria para Viviendas de Protección Pública.
- Zona VIII.- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Zona IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva.
- Zona X.- Industrial.
- Zona XI.- Equipamiento Comunitario.
- Zona XII.- Espacios Libres.

Artículo 84.- Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) en suelo urbano consolidado, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento.

Asimismo, para las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, delimitadas en las en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 85.- Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a este Plan General de

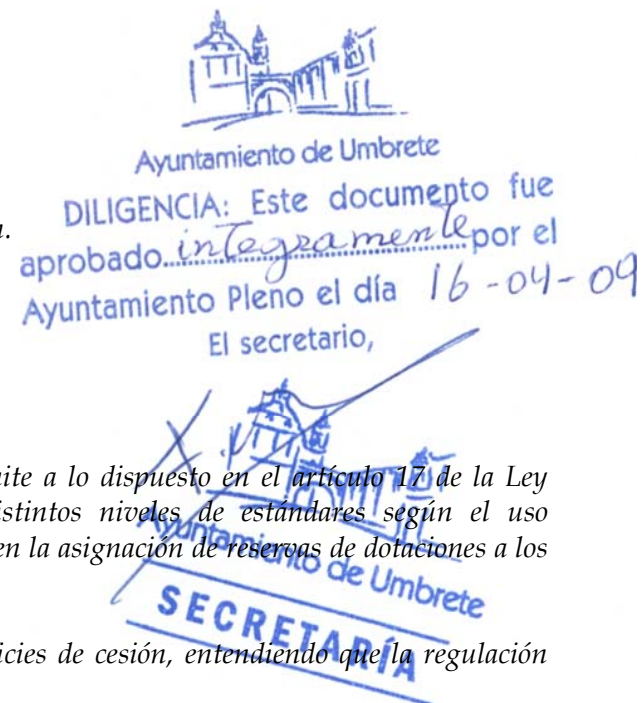
OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la disposición de la legislación urbanística aplicable.

Referencia a la legislación vigente de aplicación.

En materia de estándares urbanísticos se remite a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que asigna distintos niveles de estándares según el uso característico, y mantiene un carácter flexible en la asignación de reservas de dotaciones a los distintos tipos de equipamientos y dotaciones.

Respecto de los viales, no se altera las superficies de cesión, entendiendo que la regulación lleva implícita criterios técnico de los mismos.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) y que resulten conforme con éstas, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación. Todo ello conforme a la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 86.- Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se cumplieren las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.
2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.- 4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo 87.- Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los propietarios de Suelo Urbano no consolidado incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.
2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:
 - a) Viales:
 - I) Tráfico rodado:
 - Ancho mínimo de calzada = 6 m.
 - Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.
 - II) Peatonales:
 - Ancho mínimo = 4 m.
 - b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

En cuanto al reparto equitativo de las cargas se hace alusión a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se elimina la expresión "compensaciones o reparcelaciones" pues ésta hacía referencia a los dos instrumentos equidistributivos de la legislación anterior.

Se elimina la referencia a la planimetría de planeamiento general para identificar la delimitación de las unidades de ejecución. Esta remisión no aporta sentido al precepto y puede llevar a confusión entre la documentación gráfica de la Adaptación y la de las Normas Subsidiarias originales.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Los que se deriven de la aplicación del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

Los que se deriven de la aplicación del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según el uso global que se implante.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones por medio de la reparcelación que proceda conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Texto Refundido de la Ley de Suelo, y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, en el caso de suelo destinado a centros docentes, podrá destinarse a Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público, no podrá destinarse a otro uso que no sea el de áreas libres.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:

La unidad mínima serán 5.000 m² de superficie en el Suelo Urbanizable Sectorizado. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

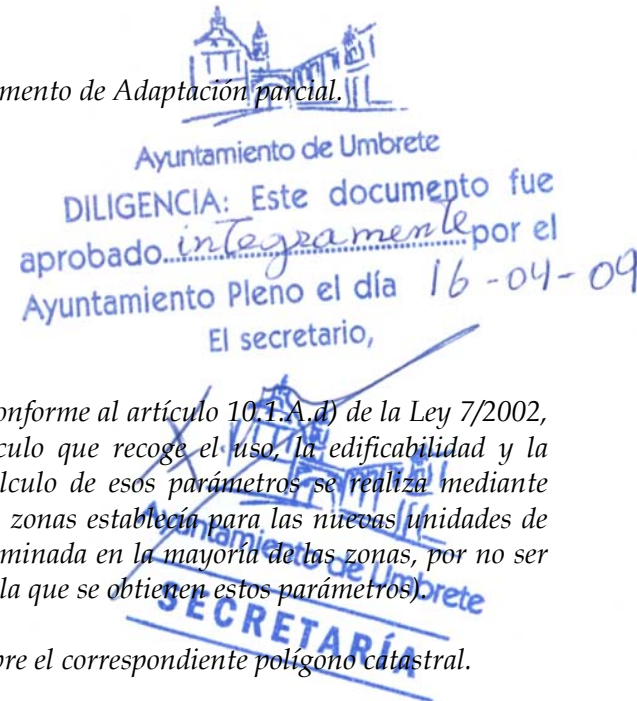
Al operar en el contexto de unidades de ejecución, se elimina la posibilidad de proceder a la cesión de las dotaciones y equipamientos mediante proyecto de parcelación, proyecto de urbanización o edificación, siendo el único modo de cesión el proyecto de reparcelación, conforme al artículo o, en su caso, el convenio o acta de cesión.

Referencia a la categoría de suelo urbano consolidado. El ámbito UE-ED-03 ya ha sido ejecutado.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m2 de superficie en el Suelo Urbanizable Sectorizado. En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m2 de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se producirán a la aprobación del Proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente.

CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO.

Artículo 88.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano Consolidado correspondientes al entorno del Palacio Arzobispal y al ámbito de suelo urbano consolidado provenientes del denominado en UE-ED-3.

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran algunas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figuran en los Planos nº 3.f y 3.h de Ordenación.

Artículo 88 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global de la Zona I. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Residencial Casco histórico" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: residencial.
Edificabilidad global: 1,05 m2t/m2s.
Densidad global: 14 viv/Ha.

Artículo 89.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - * Equipamiento Comunitario.
 - * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Industria Categoría 1ª, Talleres Artesanales.
- * Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria - Categoría 2ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera. (Art. 47).

Artículo 90.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada:	6 m.
Fondo:	8 m.
Superficie:	90 m ² .

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 70 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina del artículo el siguiente párrafo:

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

- * Edificabilidad lucrativa: 0,95 m2/m2.
- * Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m2/m2.
- * Edificabilidad global: 1,05 m2/m2.”

En la medida que la Unidad de Ejecución UE-ED-3 ya es suelo urbano consolidado, la delimitación de nuevas unidades de ejecución en este ámbito conllevaría el cambio de categoría de suelo a suelo urbano no consolidado. En su caso, la innovación del instrumento de planeamiento determinará los parámetros de uso, edificabilidad y densidad.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Categoría 1ª, Talleres Artesanales - 250 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros, Art. 68.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46). En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m2, la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

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

- * Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- * Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
- * Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV.- Volumen:

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

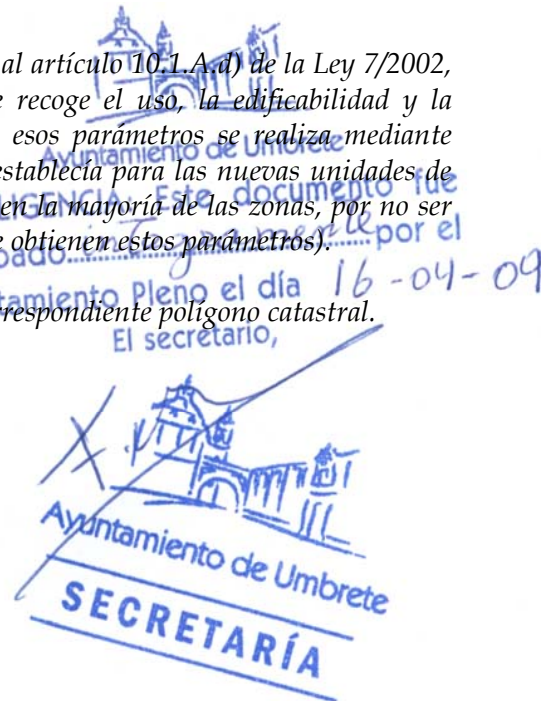
- Edificabilidad máxima sobre parcela:

- * Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m2/m2.
- * Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m2/m2.
- * En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m2/m2.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPITULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL NÚCLEO ANTIGUO.

Artículo 91.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona, los sectores más antiguos del núcleo urbano. Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio.

Artículo 91 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global de la Zona II. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Residencial Núcleo Antiguo" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso global: residencial.
- Edificabilidad global: 1,05 m²t/m²s.
- Densidad global: 35 viv/Ha.

Artículo 92.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.
- * Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera. (Art. 47).

Artículo 93.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 8 m.
Superficie: 90 m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 70 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- * Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m².

II.- Tipología edificatoria:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la bifamiliar, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros, Art. 68.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificación podrá ocupar el 90% siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

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

- * Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- * Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- * Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m²/m².

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m²/m².

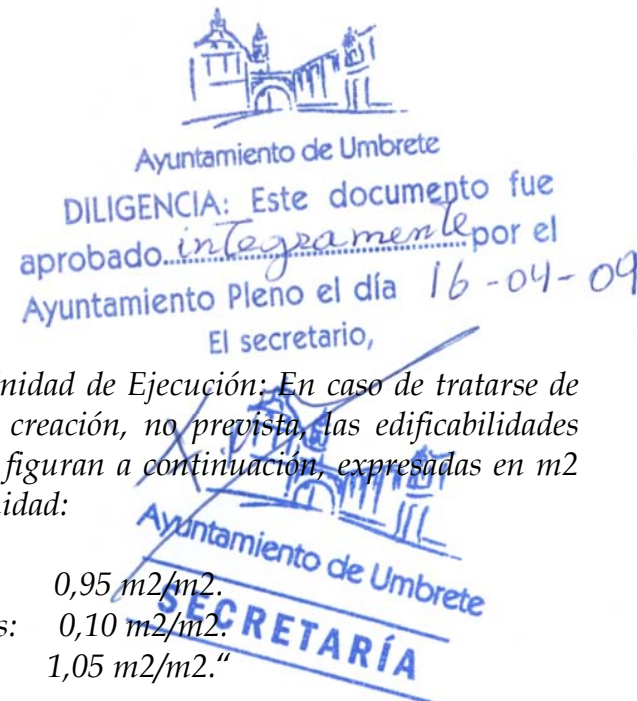
V.- Condiciones Específicas:

Se elimina el siguiente párrafo:

" - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- * Edificabilidad lucrativa: 0,95 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global. 1,05 m²/m²."

En la medida que se trata de suelo urbano consolidado, excepto la UE-ED-04 (pendiente de ejecución) la delimitación de nuevas unidades de ejecución en este ámbito conllevaría el cambio de categoría de suelo a suelo urbano no consolidado. En su caso, la innovación del instrumento de planeamiento determinará los parámetros de uso, edificabilidad y densidad.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Respecto a las condiciones de ordenación de la UE-ED-04, se está a lo dispuesto en el artículo 127.B) de las Normas.


Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09

El secretario,



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA HETEROGÉNEA.

Artículo 94.- Definición y delimitación. (O.E.)

Corresponde a un área de viviendas unifamiliares en la cual existe una relativa implantación de pequeñas industrias compatibles con el uso residencial, al sureste del núcleo urbano. Su ubicación y delimitación figura en los Planos nº 3.g, 3.h, 3.i y 3.j de Ordenación.

Artículo 94 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona III. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Residencial Unifamiliar en Línea Heterogénea" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) Grado A:
 Uso global : Residencial
 Edificabilidad global: 0,95 m2/m2.
 Densidad: global: 35 viv/Ha.
- b) Grado B:
 Uso global : Residencial
 Edificabilidad global: 0,65 m2/m2.
 Densidad: global: 24 viv/Ha.

Artículo 95.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
- * Equipamiento Dotacional.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- * Terciarios.
- * Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4ª Garajes- Aparcamiento y Talleres del Automóvil.
- * Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª,
- Industrial. Categoría 4ª tipo Estación de Servicio.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.

Artículo 96.- Condiciones de edificación.

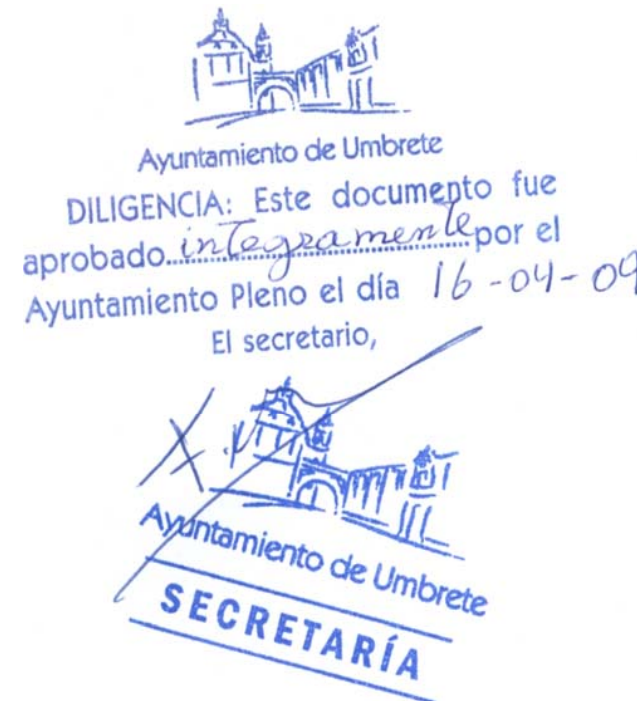
I.- Parcelación:

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

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

Grado A: - Fachada: 6 m.
- Fondo: 12 m.
- Superficie: 90 m2.

Grado B: - Fachada: 9 m.
- Fondo: 15 m.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Superficie: 175 m2.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

- * Categoría 1ª. Talleres Artesanales: 250 m2.
- * Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m2.
- * Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificaciones Residenciales: Unifamiliar en línea, en hilera o aislada, con las siguientes limitaciones:

a) Las edificaciones de nueva planta adoptarán la tipología existente en las parcelas medianeras.

b) En caso de que las parcelas medianeras sean de diferente tipología, la tipología de la nueva se escogerá según el siguiente cuadro:

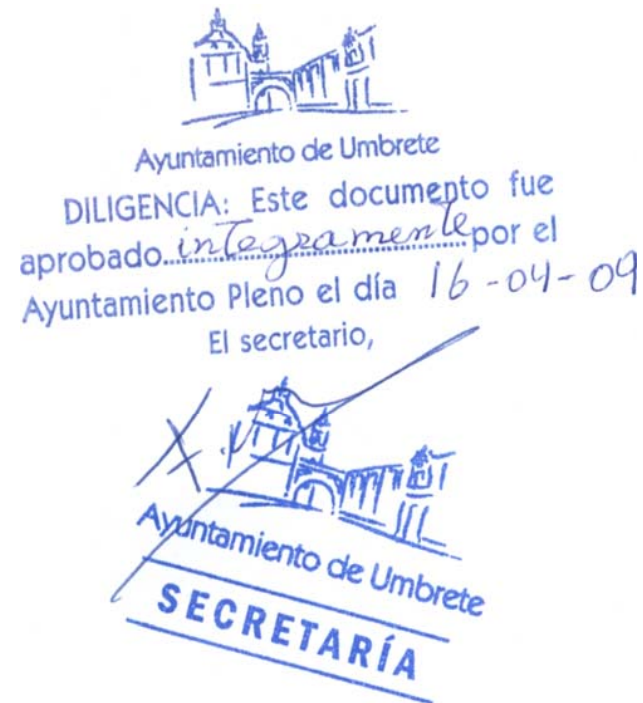
Edificaciones medianeras	Edificación nueva
Línea e Hilera	Línea
Línea y Aislada	Línea
Hilera y Aislada	Hilera

c) Si las parcelas medianeras no están ocupadas por edificación, la tipología de la nueva podrá ser cualquiera de las permitidas.

Edificios destinados a Equipamiento Dotacional: podrán construirse cualquiera de las tipologías permitidas en la zona, en línea, en hilera o aislada.

Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de edificación en hilera.

III.- Implantación:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Grado A:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $S < 90 \text{ m}^2$ - 90%.

Grado B:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): En las parcelas edificables con superficie inferior a 175 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $125 \text{ m}^2 < S < 175 \text{ m}^2$ - 60%.
 $S < 125 \text{ m}^2$ - 70%.

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

- * Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- * Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- * Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.


- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- * Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- * Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
- * Tipología aislada: la edificación se retranqueará de, al menos, dos de sus lindes un mínimo de 2,5 metros.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se eliminan los siguientes párrafos:

“ · - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

Grado A:

* Edificabilidad lucrativa: 0,85 m2/m2.

* Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m2/m2.

* Edificabilidad global: 0,95 m2/m2.



Grado B:

* Edificabilidad lucrativa: 0,60 m2/m2.

* Edificabilidad de los Equipamientos: 0,05 m2/m2.

* Edificabilidad global: 0,65 m2/m2.”

En la medida que se trata de suelo urbano consolidado, la delimitación de nuevas unidades de ejecución en este ámbito conllevaría el cambio de categoría de suelo a suelo urbano no consolidado. En su caso, la innovación del instrumento de planeamiento determinará los parámetros de uso, edificabilidad y densidad.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de:

Grado A: 1,60 m2/m2

Grado B: 1 m2/m2

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a:

Grado A: 1,60 m2/m2

Grado B: 1 m2/m2

* En las parcelas edificables con superficie inferior a la mínima anteriormente indicada, la edificabilidad máxima será, según su superficie, la siguiente:

Grado A:

$S < 90 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2.$

Grado B:

$125 \text{ m}^2 < S < 175 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2.$

$S < 125 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2.$

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA.

Artículo 97.- Definición y delimitación. (O.E.)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Esta zona de ordenación se refiere al suelo urbano consolidado. Ya han sido ejecutados los ámbitos de suelo apto para urbanizar que quedaban comprendidos en su regulación. Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Corresponde esta zona al suelo urbano consolidado procedente de la expansión residencial al oeste del núcleo urbano en el suelo urbanizable, y al suelo urbanizable ordenado definido como SR-12. Su ubicación y delimitación figura en los Planos nº 3.e, 3.f, 3.g, 3.h, 3.i, 3.j y 3.k de Ordenación.

Artículo 97 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona IV. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona “Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

a) Grados A
Uso global : Residencial
Edificabilidad global: 0,95 m²/m².
Densidad: global: 43 viv/Ha.

b) Grado B:
Uso global : Residencial
Edificabilidad global: 0,95 m²/m².
Densidad: global: 37 viv/Ha.

Artículo 98.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - * Equipamiento Comunitario.
 - * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

como mínimo de 10 viviendas.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada. (Art. 47).

Artículo 99.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

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

Grado A:		Grado B:	
Fachada:	6 m.	Fachada:	6 m.
Fondo:	9 m.	Fondo:	12 m.
Superficie:	80 m2	Superficie:	100 m2.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Art. 68. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Art. 47.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

2º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.

III.- Implantación:

Grado A:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46). En las parcelas edificables con superficie inferior a 80 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $S < 80 \text{ m}^2$ - 90%

Grado B:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 80%
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 90%

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

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

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

* Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se eliminan los siguientes apartados:

“ - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Grado A:

- * Edificabilidad lucrativa - 0,85 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

Grado B:

- * Edificabilidad lucrativa - 0,85 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global - 0,95 m²/m².”

Esta zona de ordenación la comprende en su mayoría suelos urbanos consolidados, en los que la delimitación de nuevas unidades de ejecución conllevaría la consideración del suelo como urbano no consolidado. La correspondiente innovación establecería los parámetros urbanísticos.

Respecto al suelo urbanizable incluido en esta zona de ordenación, los parámetros urbanísticos vienen definido por el Plan General y sus instrumentos de planeamientos de desarrollo, sin que sea dable que la delimitación de unidad de ejecución altere los mismos.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de:

- Grado A: 1,60 m²/m².
- Grado B: 1,40 m²/m².

* Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,40 m²/m².

- Grado A: 1,60 m²/m².
- Grado B: 1,40 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a la mínima anteriormente indicada, la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:

Grado A:

$$S < 85 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Grado B:

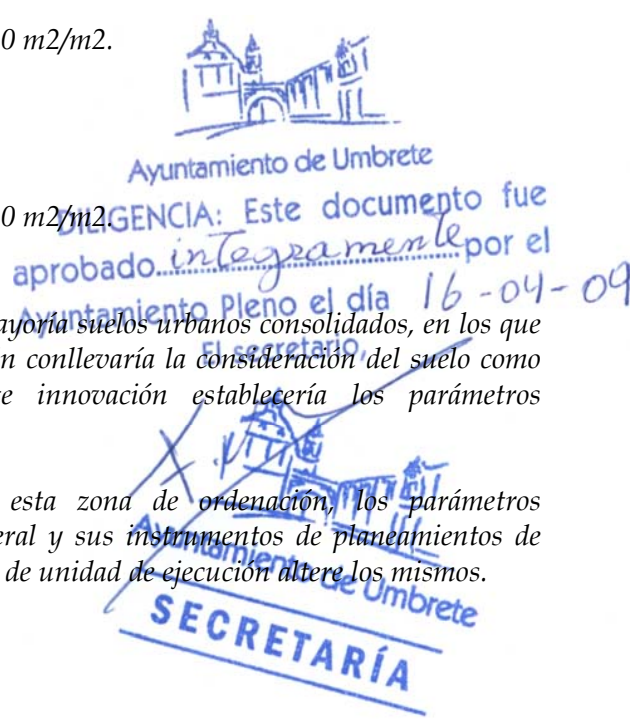
$$70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$
$$S < 70 \text{ m}^2 \text{ -- } 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA UNITARIA.

Artículo 100.- Definición y delimitación. (O.E.)



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Comprende esta zona los desarrollos de viviendas unifamiliares en hilera unitarias, de uso exclusivamente residencial, con la posibilidad del uso terciario en planta baja. Su ubicación y delimitación figura en los Planos nº 3.h y 3.i de Ordenación.

Artículo 100 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona V. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona “Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados Ay B:

Uso global : Residencial
 Edificabilidad global: 1 m²/m².
 Densidad: global: 46 viv/Ha.

Artículo 101.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: será el Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transporte.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Residencial Unifamiliar en línea o aislada. (Art. 47).

Artículo 102.- Condiciones de edificación:

I.- Parcelación:

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

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

Fachada:	6 m.
Fondo:	12 m.
Superficie:	100 m ² .

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera, en Línea, al menos en un 40% de la fachada.

Se exceptúan de esta condición de alineación en hilera, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 75% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de Superficie: 70 m ² < S < 100 m ²	- 80%.
S < 70 m ²	- 90%.

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

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina el siguiente párrafo:

“ - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa:	0,90 m2/m2.
Edificabilidad de los equipamientos:	0,10 m2/m2.
Edificabilidad global:	1,00 m2/m2.”

Esta zona de ordenación la comprende suelos urbanos consolidados, en los que la delimitación de nuevas unidades de ejecución conllevaría la consideración del suelo como urbano no consolidado. La correspondiente innovación establecería los parámetros urbanísticos.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo. En uso residencial, se mantendrá en línea al menos en un 40% de la fachada.

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,50 m2/m2.

* Otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,5 m2/m2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m2, la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:

70 m2 < S < 100 m2 - 1,6 m2/m2.
S < 70 m2 - 1,8 m2/m2.

V. Condiciones Específicas:

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

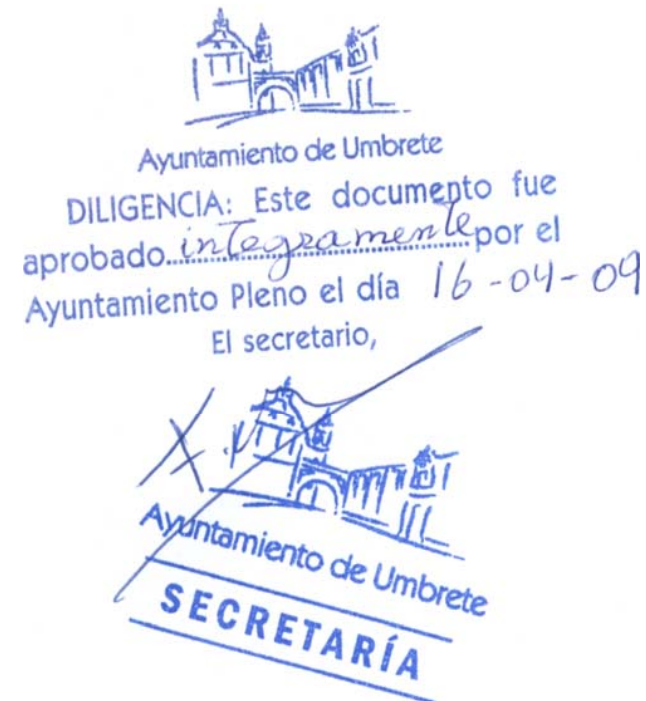
CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN LÍNEA.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

La densidad se obtiene del cálculo efectuado sobre el correspondiente polígono catastral.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 103.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituye esta zona un único edificio en línea, ubicado en la calle Primero de Mayo. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 3.f de Ordenación.

Artículo 103 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona VI. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona “Residencial Plurifamiliar en Línea” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados A y B:

Uso global : Residencial
Edificabilidad global: 1 m²/m².
Densidad: global: 100 viv/Ha.

Artículo 104.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.

- Residencial Unifamiliar en Línea, en Hilera o Aislada. (Art. 47).

Artículo 105.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela existente: La Zona VI consta de una sola parcela, coincidente con la parcela mínima.
- Parcela mínima: Esta zona consta de una sola parcela, la cual coincide con la parcela mínima.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 70 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- * Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial para todos los usos. En el uso residencial sólo se autoriza la vivienda plurifamiliar. Art. 68.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

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


- * Vivienda Plurifamiliar: todo el fondo de parcela.
- * Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a la alineación de fachada.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de cuatro plantas y 13 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

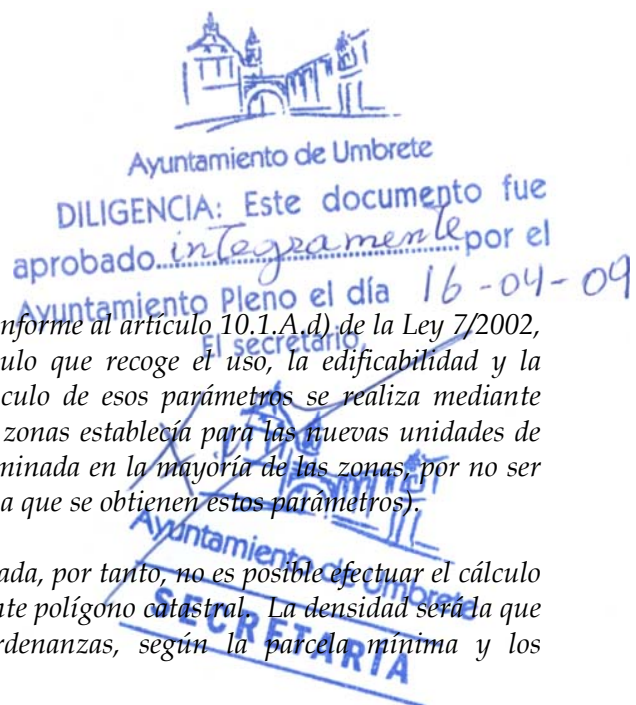

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).

Este ámbito está pendiente de ordenación detallada, por tanto, no es posible efectuar el cálculo de la densidad por el recuento del correspondiente polígono catastral. La densidad será la que resulte de la aplicación de las presentes ordenanzas, según la parcela mínima y los parámetros de edificabilidad global del ámbito.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y como máximo de 4 m²/m².

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 106.- Definición y delimitación. (O.E.)

Corresponde esta zona a una expansión residencial al este del núcleo urbano en suelo urbano no consolidado (FERIA 2). Comprende los desarrollos de viviendas unifamiliares en línea, de uso exclusivamente residencial, con la posibilidad del uso Terciario en planta baja. Se trata de unos terrenos propiedad de la Junta de Andalucía, destinados a la ejecución de Viviendas de Protección Pública. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 3.h de Ordenación.

Artículo 106 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona VII. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Residencial Unifamiliar en Hilera para Viviendas de Protección Pública" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados Ay B:

Uso global : Residencial

Edificabilidad global: 1,05 m²/m².

Densidad: global: Según aplicación de parámetros de estas ordenanzas de zona. Número máximo de viviendas estimado: 50 viv/ha.

Artículo 107.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - * Equipamiento Comunitario.
 - * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada. (Art. 47).

Artículo 108.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 90 m2

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

finalidad de edificar viviendas plurifamiliares

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Art. 68. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Art. 47.

2º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46). En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificación podrá ocupar como máximo el 90% de la superficie edificable de la parcela.

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

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

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

* Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *integralmente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se adapta la regulación con objeto de que sea aplicable al ámbito de suelo urbano no consolidado (FERIA 2), pendiente de ejecutar.



Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m².

* Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,60 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima será de 1,8 m²/m².

- Edificabilidad máxima de la Unidad de Ejecución: Las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

* Edificabilidad lucrativa: 0,95 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m²/m².

* Edificabilidad global: 1,05 m²/m².

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPÍTULO IX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 109.- Definición y delimitación. (O.E.)

Corresponde a las urbanizaciones y parcelaciones de viviendas aisladas existentes y a algunas expansiones previstas en Suelo Urbanizable Sectorizado y suelo urbanizable ordenado al norte y este del núcleo urbano. Su situación y delimitación figura en los Planos nº 3.a, 3.b y 3.j de Ordenación.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).



Se elimina el siguiente apartado:

“ - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 109 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona VIII. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona “Residencial Unifamiliar Aislada” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados Ay B:

Uso global : Residencial
 Edificabilidad global: 0,65m²/m².
 Densidad: global: 10viv/Ha.

Artículo 110.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, en todas sus categorías.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 111.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

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

Edificabilidad lucrativa: 0,60 m2/m2.
 Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m2/m2.
 Edificabilidad global: 0,65 m2/m2."

Salvo los sectores SR-10 y SR-11, que ya tienen normas de aplicación propias (artículos 164 y 182), los suelos de esta zona de ordenanza corresponden al suelo urbano consolidado.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

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

Fachada: 15 m
 Fondo: 15 m
 Superficie: 400 m2

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): en las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m2, la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

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

- * Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- * Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2.

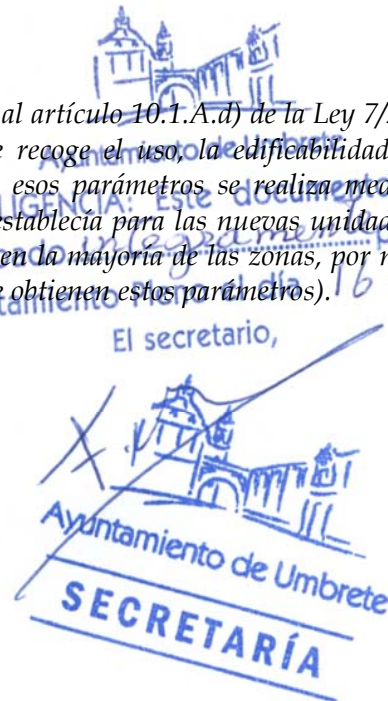
* En las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m2, la edificabilidad máxima será de 1,30 m2/m2.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Los suelos a los que resulta de aplicación esta normativa ya tienen la consideración de urbano consolidados.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPÍTULO X.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.

Artículo 112.- Definición y delimitación. (O.E.)

Corresponde a los suelos urbanos consolidados provenientes de las expansiones al norte del Municipio. Su situación y delimitación figura en los Planos nº 3.c, 3.d, 3.f y 3.j de Ordenación.

Artículo 112 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona IX. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados Ay B:

Uso global : Residencial
Edificabilidad global: 0,65m²/m².
Densidad: global: 20 viv/Ha.

Artículo 113.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar, con las limitaciones que se indican en el artículo 114 punto II.

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

* Equipamiento Comunitario.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, en todas sus categorías.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 114.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

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

Fachada:	10 m
Fondo:	15 m
Superficie:	250 m ²

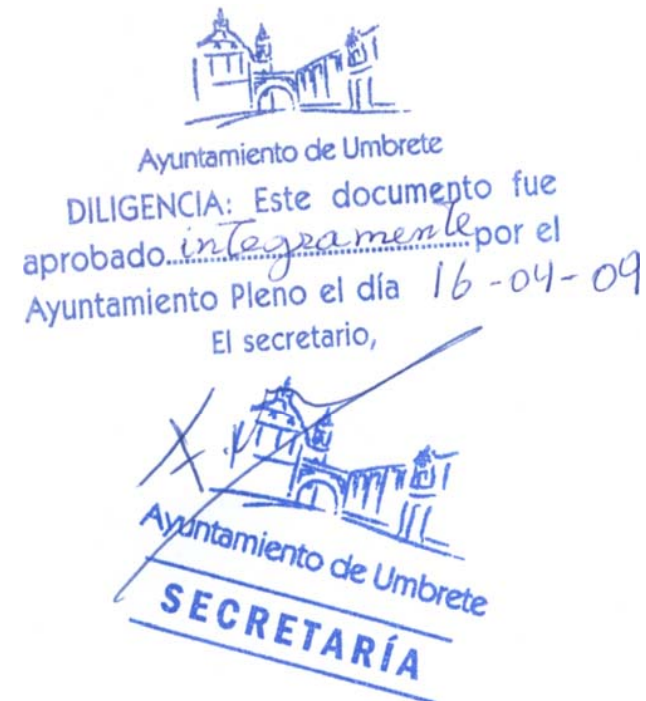
Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación aislada en al menos el 75% del perímetro de la edificación, autorizándose, pues, la edificación pareada.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): en las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.




OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se Elimina el siguiente apartado, por tener éstos terrenos la consideración de suelo urbano consolidado:

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

Edificabilidad lucrativa:	0,55 m2/m2.
Edificabilidad de los equipamientos:	0,05 m2/m2.
Edificabilidad global:	0,60 m2/m2.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,



Se elimina de los ámbitos a los que resulta aplicable la ordenación, el SI-13, pues su uso global ya fue alterado, dando lugar al SR-13. Se incorpora al SI-12 entre los suelos urbanos consolidados. Así mismo se incluye el SI-15, sector que fue incorporado en virtud de innovación de planeamiento posterior.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

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

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

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2.

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

V.- Condiciones Específicas:

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

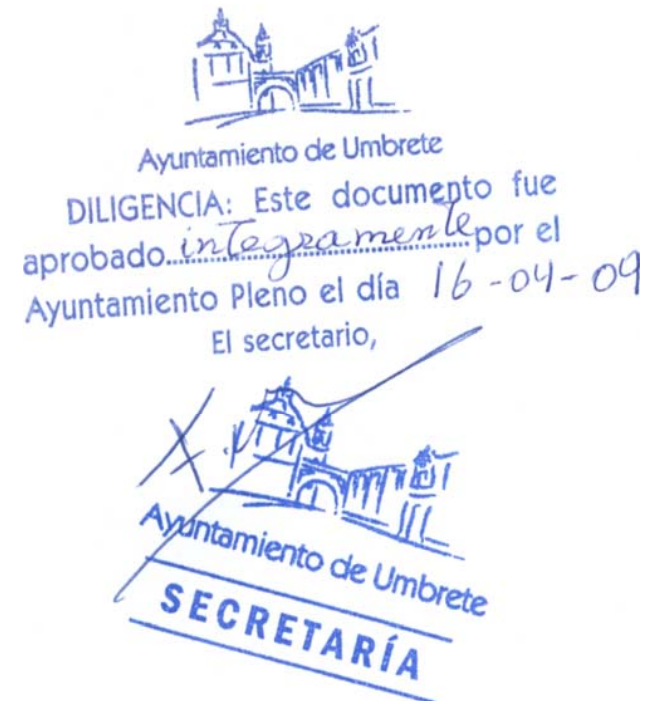
CAPITULO XI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA X - INDUSTRIAL.

Artículo 115.- Definición y delimitación. (O.E.)

Se incluye en ella el suelo urbano consolidado proveniente de la ejecución del SI-12 y el Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondiente a los Sectores Industriales SI-14 y SI-15. Su ubicación y delimitación figura en los Planos nº 3.i, 3.j y 3.k de Ordenación.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen (regulación en eliminada en la mayoría de las zonas, por no ser aplicables al suelo urbano consolidado, pero de la que se obtienen estos parámetros).



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 115 bis.- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona X. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la zona "Industrial" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, tanto en los Grados Ay B:

Uso global : Industrial
Edificabilidad global: 0,65m²/m².

Artículo 116.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Industrial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Industrial, categorías 1^a a 5^a.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- * Servicios de infraestructuras y transporte.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 6^a.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3^a de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4^o de estas Normas.

Artículo 117.- Condiciones de edificación.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

I.- Parcelación:

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

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

Fachada..... 10 m

Fondo..... 20 m

Superficie... 250 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie... 10.000 m²

II.- Tipología edificatoria: Edificación en Línea (Art. 47).

Se autoriza la edificación en Hilera o Aislada (Art. 47).

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46):

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:


* Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales ni a la alineación de fachada.

* Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

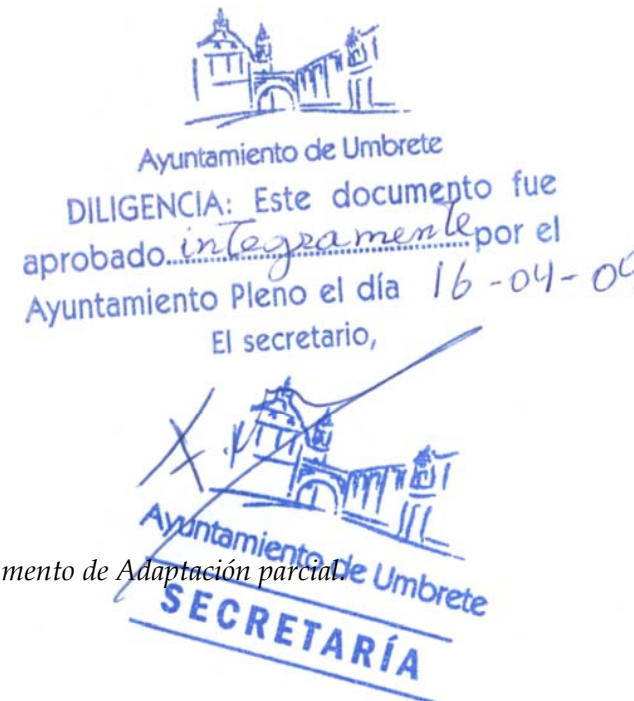
IV.- Volumen:

- Altura máxima:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se adapta la norma eliminando la referencia a delimitación de nuevas unidades de ejecución. Se mantiene la regulación como parámetros aplicables al SI-15 y SI-15, pendientes de ejecutar.



Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

* Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 2 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa..... 0,60 m²/m².

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

Edificabilidad global..... 0,65 m²/m².

V.- Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XI - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 118.- Definición y delimitación. (O.E.)

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 2.a de Ordenación.

Artículo 119.- Condiciones de uso. (O.E.)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Los Equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.
- 2.- Institucional.
3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.
4. Diverso Religioso

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso de Equipamiento Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

En el Servicio Técnico Mercado se autoriza el uso mixto: Residencial, Mercado y Aparcamiento.

Artículo 120.- Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Comunitario las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPITULO XIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XII - ESPACIOS LIBRES.

Artículo 121.- Definición y delimitación. (O.E.)

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres



Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

de dominio y uso público. En los Planos nº 2.a y 2.b de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) futuras.

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

- Jardines: Superficie superior

Artículo 122.- Condiciones de uso. (O.E.)

I.- Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres y uso público.


- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate, con la excepción del Recinto Ferial, en el cual dicho porcentaje será del 10%.

II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo 123.- Condiciones de edificación. (O.E.)

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA


OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO XIV.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Artículo 124. CUADRO N° 2. RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO (I)




Denominación	Tipología	Parcela		Ocupación máxima %	Altura máxima Plantas	Edific. parcela: m2/m2	Edificabilidad Global sobre U.E: M2/m2
		Mínima: Fondo m	S m2				
Zona I. Residencial Casco Antiguo.	En Línea	8	90	80	2	1.60	1.05
Zona II. Residencial Núcleo Antiguo.	En Línea	8	90	80	2	1.60	1.05
Zona III. Residencial Unifamiliar en Línea Heterogénea Grado A: Grado B:	En Línea En Línea	12 15	90 175	80 50	2 2	1.60 1.00	0.95 0.65
Zona IV. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria Grado A: Grado B:	n Línea. En Línea.	9 12	0 100	80 70	2 2	1.60 1.40	0.95 0.95
Zona V. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.	En Hilera (alineación al menos un 40%).	12	100	75	2	1.50	1.00
Zona VI. Residencial plurifamiliar.	En Línea	La actualmente existente	La actualmente existente	100	4	4.00	
Zona VII. Residencial Unifamiliar en Línea para V.P.P.	En Línea	12	90	80	2	1.60	1.05
Zona VIII. Residencial Unifamiliar Aislada.	Aislada	15	400	50	2	1.00	0.65
Zona IX. Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva.	Aislada	15	250	50	2	1.00	0.60
Zona X. Industrial.	El Línea En Hilera Aislada	20	250	100	Nave 1. 1. Otros. 2.	1.00	0.65
Zona XI. Equipamiento Comunitario.							
Zona XII. Espacios Libres.							


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,


 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Según el criterio expresado en la Memoria, éste suelo tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, así de expresa en las normas adaptadas.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,


 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Expresamente, se relacionan los suelos de actuaciones aisladas, con operaciones en suelo urbano consolidado.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO XV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 125.- Definición y clasificación. (O.E.)

Para el desarrollo de determinadas áreas de suelo urbano se han delimitado en el Plano nº 2 de Ordenación de las Normas Subsidiarias, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el cuadro nº 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de normas Subsidiarias).

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano no consolidado serán:

- **Unidades de Ejecución.-** Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudios de detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas a desarrollar mediante Estudios de Detalle, se pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo, sin aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Estudio de Detalle.

- **Planes Especiales de Desarrollo de las Infraestructuras Básicas.-** Se incluye en esta categoría el PERP: Plan Especial para entubado del arroyo Majalbarraque y creación de Ronda Perimetral.

- **Actuaciones Aisladas.-** Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en suelo urbano consolidado y ordenación de las existentes.

- **Proyectos de Urbanización.-** Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Aisladas pero que, a diferencia de éstas, se realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo 126.- Unidades de Ejecución.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Identificación de estas Actuaciones con ámbitos de suelo urbano no consolidados, en la medida que están en el seno de una unidad de ejecución para equidistribuir beneficios y cargas y están sujetas a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Estudio de Detalles)

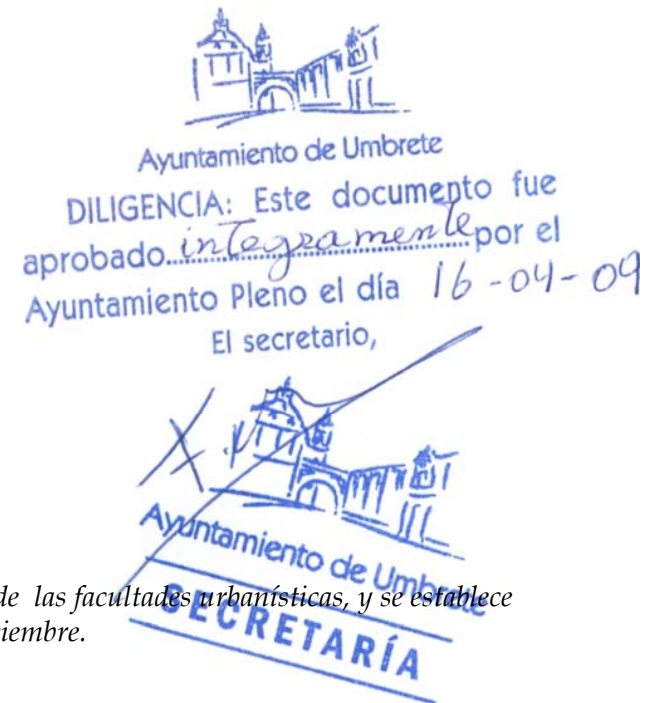
Se elimina la referencia al suelo urbanizable, en la medida que se está regulando las actuaciones en suelo urbano, y no cabe la aprobación de planes especiales ni estudios de detalles en suelo urbanizable.

En materia de deberes de la propiedad del suelo, se hace referencia al artículo que corresponde de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se incorpora referencia al artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, donde se regulan los Estudios de Detalles.

Se elimina referencia a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, y se establece remisión genérica a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se adapta el precepto al Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo, la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1.- Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en Suelo Urbano no consolidado, cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita los conceptos establecidos en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2.- Los Estudios de detalle, según su objeto, finalidades y límites del artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán los siguientes contenidos:

* Señalamiento de alineaciones y rasantes.

* Ordenación de volúmenes: establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

3.- Los derechos y deberes de los propietarios son los que se establecen en estas Normas, de conformidad lo dispuesto en el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 127.- Aprovechamiento subjetivo y Aprovechamiento Medio. (O.E.)

De acuerdo con el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se regula lo siguiente:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se cambia el concepto aprovechamiento susceptible de apropiación, por aprovechamiento subjetivo; y aprovechamiento tipo, por aprovechamiento medio.

Se eliminan las UE-ED-1 y UE-ED-5 en la referencia al aprovechamiento medio. Al ser considerado estos ámbitos suelos urbanos consolidados no procede asignación alguna de aprovechamiento medio.

Se cambia el concepto de aprovechamiento lucrativo homogeneizado, por el de aprovechamiento objetivo; y el aprovechamiento tipo, por el aprovechamiento medio. (art. 59 Ley 7/2002, de 17 de diciembre). Igualmente se corrigen los parámetros de edificabilidad y densidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se cambia el concepto de aprovechamiento lucrativo homogeneizado, por el de aprovechamiento objetivo (art. 59.1 Ley 7/2002, de 17 de diciembre)

Se elimina los parámetros del aprovechamiento medio de las UE.ED.02 y UE.ED.03, pues estos ámbitos son considerados suelos urbanos consolidados, no procediendo la asignación de aprovechamiento medio.

Se elimina de la regulación los suelos de PERI.-1, que ya han sido ejecutados, alcanzando la consideración de suelo urbano consolidado. c) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior:

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

A) Aprovechamiento Subjetivo:

- Suelos urbanos consolidados, según el criterio expresado en la Adaptación: - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.
- Suelo urbanos no consolidados (incluido en Unidades de Ejecución y sujetos a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo) - El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

B) Aprovechamiento medio en las áreas de reparto constituidas por las Unidades de Ejecución-Estudios de Detalle:

I. Unidad de Ejecución UE-ED-4, ubicada en la Zona II Residencial Núcleo Antiguo.

- Superficie de la Unidad: 3.699 m².
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00
- Coeficiente de ponderación de la vivienda protegida: 0,7
- Aprovechamiento subjetivo: 1, 044 m²/m²
- Aprovechamiento objetivo: 1, 144 m²/m²
- Aprovechamiento medio: 1, 144 m²/m²

II.- (Sin contenido)

III.- (Sin contenido)

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

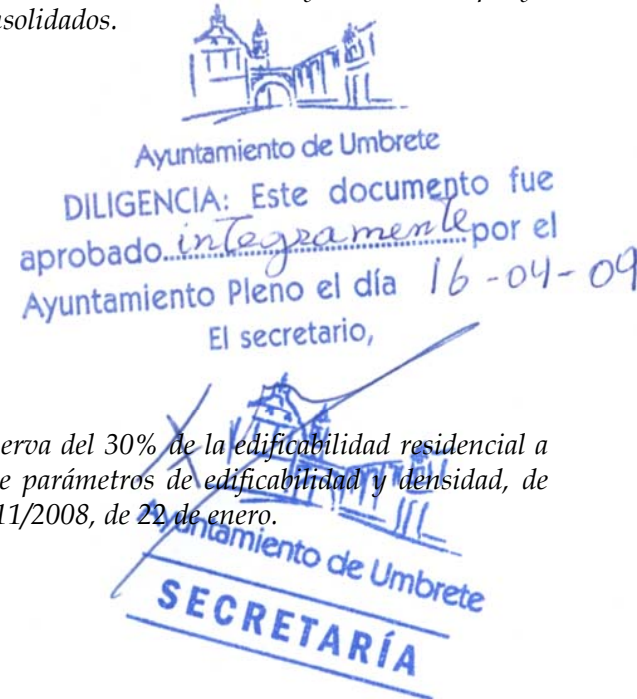

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina la referencia que existía al aprovechamiento medio de los Planes Especiales de Reforma Interior, al estar estos ya integrados en el Suelo Urbano Consolidado.

Se cambia el concepto de aprovechamiento lucrativo homogeneizado, por el de aprovechamiento objetivo; y el aprovechamiento tipo, por el aprovechamiento medio. (art. 59 Ley 7/2002, de 17 de diciembre)

Se elimina de esta regulación los suelos comprendidos en las UE-ED-01 y UE-ED-05, que ya han sido considerados como suelos urbanos consolidados.



Se incorpora la obligación de incorporar la reserva del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas protegida, así como la corrección de parámetros de edificabilidad y densidad, de conformidad con el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 128.- Unidades de Ejecución-Estudios de Detalle.

Se incluyen las áreas que constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren, para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

El detalle de las Unidades se explicita en los artículos siguientes.

Artículo 129.- Unidad de Ejecución UE-ED- 4.

- Definición, situación y superficie: (O.E.)

- * Definición: Unidades de Ejecución en Zona II.
- * Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano nº 2 de Ordenación.
- * Superficie aproximada:

UE-ED-4 3.699 m2

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- * Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Núcleo Antiguo a la cual pertenecen.
- * Obligación de incorporar viviendas protegidas según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre: 30 % de la edificabilidad residencial.
- * Densidad máxima según Normas Subsidiarias: 45 Viv./Ha. Si bien se permite su corrección con objeto de agotar los parámetros de edificabilidad.
- * Capacidad estimada:
UE-ED-4: 16 Viv. si bien se permite su corrección con objeto de agotar los parámetros de edificabilidad.

* Edificabilidad máxima lucrativa según Normas Subsidiarias:
0,95 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad. Se corrige hasta alcanzar 1,044

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

m2t/m2s, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,10 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:
1,05 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad. Se corrige hasta alcanzar 1,144 m2t/m2s, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Núcleo Antiguo a la cual pertenece.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

Dotación de una reserva de terreno para su destino a viviendas protegida equivalente al 30 % de la edificabilidad residencial.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

* Figura de planeamiento: Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

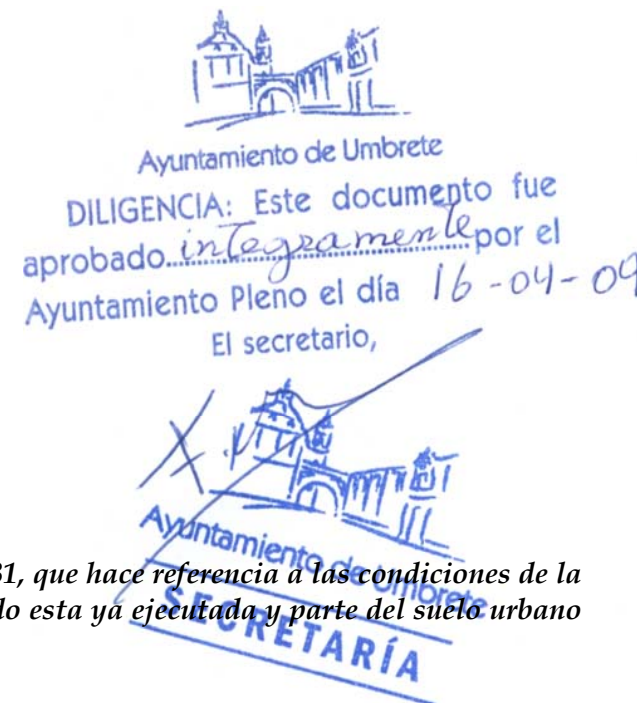
* Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 87 y 126 de estas Normas Urbanísticas.

- Ordenación:

La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.



Se elimina el contenido del artículo 130/131, que hace referencia a las condiciones de la unidad de ejecución UE-ED-2, al haber sido esta ya ejecutada y parte del suelo urbano consolidado

“Artículo 130/131.- Unidad de Ejecución UE-ED-2.

- Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona IV, Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B.

* Situación: Área ubicada y delimitada en el plano nº 2 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

Artículo 130/131: Sin contenido.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

UE-ED-2 14.232 m2

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la

Zona IV - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado A, a la cual pertenece.

* Densidad máxima: - UE-ED-2 = 45 Viv/Ha.

* Capacidad estimada: - UE-ED-2 64 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,95 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:

1,05 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

- Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la

Zona IV - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B, a la cual pertenece.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación del área en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

* Figura de planeamiento: La Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 87 y 126 de estas Normas Urbanísticas.

- Ordenación:

La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Se elimina el contenido del artículo 132, que hace referencia a las condiciones de la unidad de ejecución UE-ED-3, al haber sido esta ya ejecutada y parte del suelo urbano consolidada.

“Artículo 132.- Unidad de Ejecución UE-ED-3.

- Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona IV, Grado B y Zona VIII.

* Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos nº 2 y 3 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-ED-3 - 12.081 m2

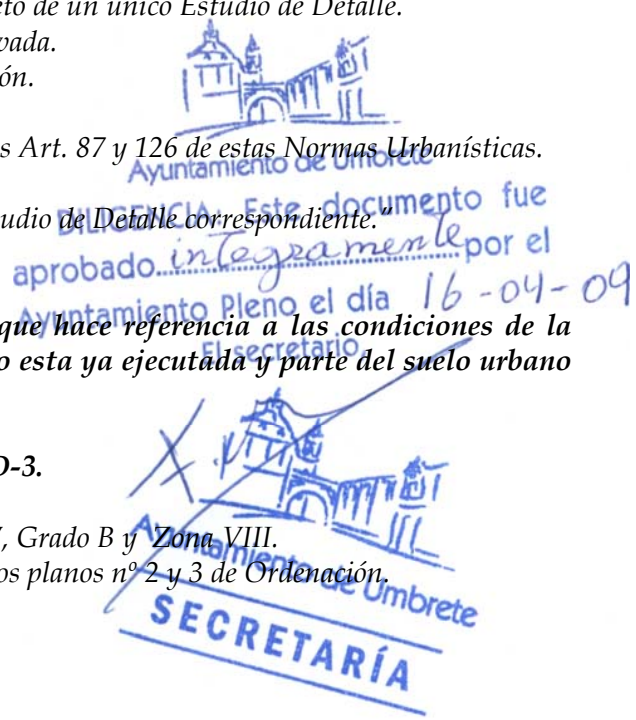
Área en Zona IV, Grado B - 6.622 m2.

Área en Zona VIII - 5.459 m2.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la

Zona IV - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B y a la Zona VIII Unifamiliar Aislada a las cuales pertenece.



Artículo 132.- Sin contenido.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

* *Densidad máxima:* - Zona IV, Grado B = 45 Viv./Ha.
 - Zona VIII = 13 Viv./Ha.

* *Capacidad estimada:* UE-ED-3 36 Viv.

- Zona IV, Grado B = 29 Viv.
 - Zona VIII = 7 Viv.

* *Edificabilidad máxima lucrativa:*

0,74 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

• *Aprovechamiento medio:* 0,77 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* *Edificabilidad máxima de los equipamientos:*

0,05 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* *Edificabilidad máxima global:*

0,79 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

- *Condiciones de edificación:*

* *Ordenanzas Particulares:* Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B y Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada a las cuales pertenece.

- *Objetivos:*

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- *Condiciones de desarrollo y ejecución:*

* *Figura de planeamiento:* La Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle

* *Sistema de gestión:* La promoción será privada.



* *Sistema de actuación:* Será el de compensación.

- *Dotaciones mínimas y cesiones:*

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 87 y 126 de estas Normas Urbanísticas.

- *Ordenación:*

La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente."


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado íntegramente por el
 Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Se suprime el contenido del artículo, al regular las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior que ya han sido ejecutados, y por tanto han quedado integrados en el suelo urbano consolidado.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 133/134.- Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior.

Se incluyen Unidades de Ejecución que, por sus especiales características, precisan para su desarrollo la redacción de un Plan especial de Reforma Interior o de otro tipo. Su gestión y desarrollo será unitaria.

El detalle de las Unidades se explicita en los artículos siguientes.

Artículo 135.- Sin contenido

Artículo 136.- Planes Especiales de Desarrollo de las Infraestructuras Básicas.

Se incluye en el presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Subsidiarias) el siguiente:

PERP: Plan Especial para entubado del arroyo Majalbarraque y creación de Ronda Perimetral.

- Situación: Sobre el actual cauce del arroyo Majalbarraque, en el tramo que discurre al sureste del núcleo urbano.
- Uso: Red viaria.
- Superficie: 2.156 m2.
- Promoción: Pública. (Administraciones municipales y supramunicipales).
- Desarrollo: Plan Especial para entubado del arroyo Majalbarraque y creación de Ronda Perimetral.
- Objetivos: Creación de una Ronda Perimetral, previo entubado de un tramo del arroyo Majalbarraque, para conseguir, por un lado, descongestionar el tráfico de la parte central del núcleo urbano de Umbrete, por otro, evitar el problema de las inundaciones y además posibilitar la expansión del núcleo urbano hacia el espacio ocupado por el arroyo.
- Condiciones Particulares: Para la creación de la Ronda Perimetral en el tramo en que discorra sobre el actual cauce del arroyo Majalbarraque, es necesario previamente su entubamiento.

La ejecución de la ronda perimetral se repartirá entre, primero, los PERI en los cuales se incluye parte de ella y, segundo, el "Plan Especial para entubado del arroyo Majalbarraque y creación de Ronda Perimetral", PERP, de actuación pública, que deberá ser ejecutado por varias Administraciones (Municipales y Supramunicipales).

Las actuaciones que comprende este Plan son las siguientes:

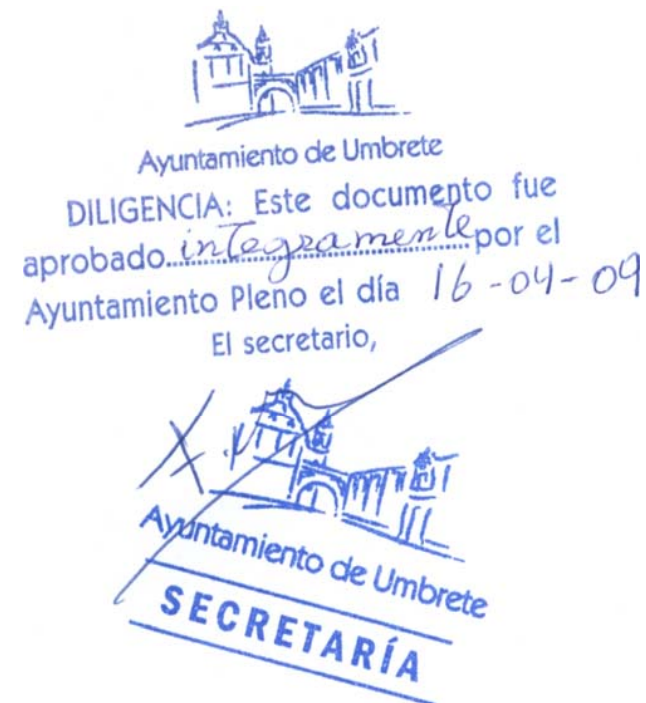
- * Encauzamiento del arroyo Majalbarraque (a cargo de Administración Supramunicipal).
- * Pavimentación de la parte izquierda de la calzada (a cargo del Ayuntamiento):
- * Redes enterradas (a cargo de los propietarios de las UE-PERI-1 y UE-PERI-2).

Revestimiento de la parte derecha de la calzada y las redes enterradas que se determine oportunamente, se incluye en las UE-PERI-2 y UE-PERI-1 (a cargo de los propietarios de las UE-PERI-1 y UE-PERI-2).

- Sistema de Actuación: Cooperación.

Artículo 137.- Actuaciones Aisladas.


Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo del Plan, realizándose



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia al precepto de la legislación aplicable.

Remisión al precepto legal que establece la formas de obtención de los terrenos en caso de actuaciones urbanizadoras no integradas.



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en el artículo 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización o proyecto de obra pública ordinaria.

Se trata, en el caso de Umbrete, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por los mecanismos previstos en el artículo 143. 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Actuaciones Aisladas que se prevén aparecen gráficamente en el Plano nº 2 de Ordenación de las Normas Subsidiarias, y son las siguientes:

AA-1.- Actuación Aislada en Camino al Norte del Estadio Municipal: Ampliación y pavimentación de viario para su adecuación a la función de tramo de la Ronda Urbana Este.

AA-2.- Actuación Aislada en calle El Quemao: Ampliación de viario para conectar adecuadamente el viario de las UE-ED-5 y UE-ED-6 con el resto del viario del núcleo.

AA-3.- Actuación Aislada en Calle Gonzalo Bilbao: Ampliación y mejora de viario para adecuarlo a su nueva función de ronda perimetral y de conexión con la misma.

AA-4.- Actuación Aislada en Prolongación de calle Espartinas: Apertura de nuevo viario para conectar la calle Espartinas con la calle Velázquez.

AA-5.- Actuación Aislada en calle Sanlucar la Mayor: Apertura de nuevo viario para conectar la calle Sanlucar la Mayor con los viarios del SR-8.

AA-6.- Actuación Aislada en calle de los Poetas: Ampliación de viario para adecentamiento del acceso al núcleo por el Sureste.

AA-7.- Actuación Aislada en Camino de los Malagués: Ampliación de viario para mejorar la conexión del núcleo urbano con el SR-8 y la Urbanización La Herencia.

Artículo 138.- Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo público en ejecución de lo determinado el Presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

- Sistema de gestión: La promoción será pública.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Remisión al artículo de la legislación aplicable.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *integramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Sistema de Actuación: Cooperación y contribuciones especiales.
- Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá, en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización integrado, según se define en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, como caso excepcional, o con un Proyecto de Obras ordinarias, según lo previsto en el art. 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 67.3 del reglamento de Planeamiento.
- Ordenación: la ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se prevé un Proyecto de Urbanización, que aparece expresado gráficamente en el Plano nº 2 de las Normas Subsidiarias, y que se describe a continuación:

Proyecto de Urbanización PU-1.-

- Ubicación: Calle Majalbarraque.
- Superficie total: 3.925 m2.
- Promoción: Pública.
- Figura de planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización.
- Uso principal: Espacios libres y viario.
- Objetivos:
 - * Urbanización de la calle Majalbarraque.
 - * Mejorar la conexión de la barriada situada al este de la calle Majalbarraque y del Polideportivo Municipal con el resto del núcleo urbano.
 - * Adecentamiento de la calle para que cumpla adecuadamente con su nuevo papel de tramo de la Ronda Urbana oeste.
- Sistema de Actuación: Cooperación y contribuciones especiales.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se añade el Suelo Urbanizable Ordenado como categoría de suelo susceptible de quedar sujeta a las distintas zonas de ordenación que se regulan en este precepto.

Se eliminan de la Zona IV del Suelo Urbanizable los siguientes sectores, al haber éstos ya pasado a tener la consideración de suelo urbano consolidado:

- Sector Residencial SR-9 - Transitorio
- Sector Residencial SR-5
- Sector Residencial SR-6 - Transitorio
- Sector Residencial SR-7

Se añade el SR-12 a la Zona IV, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 25 de enero de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-12 (BOJA núm. 77, de 19 de abril de 2007)

Se añade el SR-15 a la Zona IV, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 4 de octubre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-15 (BOJA núm. 74, de 15 de abril de 2007)

Se añade a las Zonas IV y VI, el SR-13 que a partes del mismo se les aplica estas normativas, según la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 25 de enero de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-15 (BOJA núm. 73, de 13 de abril de 2007), y orden de registro y publicación de 27 de marzo de 2007 (BOJA núm 92, de 10 de mayo de 2007).

Se eliminan de la Zona IX del Suelo Urbanizable los siguientes sectores, al haber éstos ya pasado a tener la consideración de suelo urbano consolidado:

- Sector Residencial SR-1

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y, EN SU CASO, ORDENADO.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 139.- Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado. (O.E.)

Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado, aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos de Ordenación nº 1.a y 1.b para el núcleo de Umbrete.

Artículo 140.- División en Zonas y Sectores. (O.E.)

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado o Urbanizable Ordenado está dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable Sectorizado o Urbanizable Ordenado son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado están integrados en alguna de las siguientes zonas.

Zona IV.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de la Zona IV, Grado B, se integra el siguiente Sector:

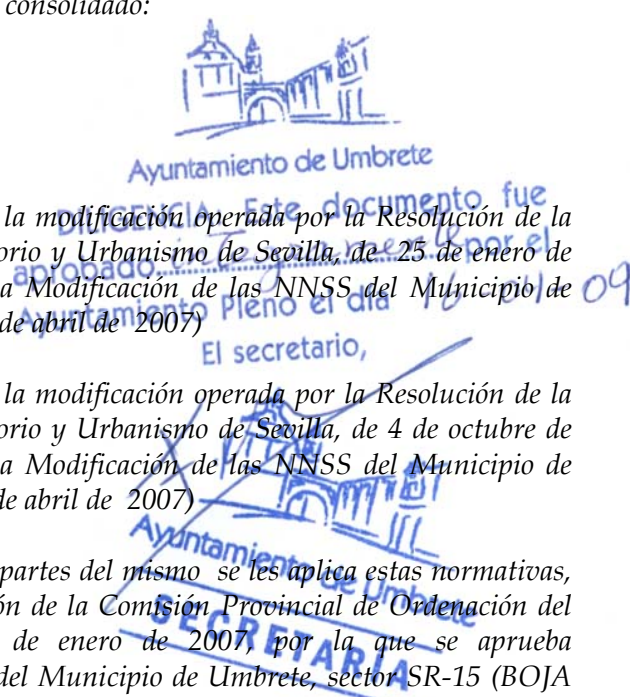
- SR-12
- SR-13
- SR-15

Zona VI.- Residencial Plurifamiliar en Línea.

- SR-13

Zona VIII.- Residencial Unifamiliar Aislada.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

- Sector residencial SR-2
- Sector Residencial SR-3
- Sector Residencial SR-4
- Sector Residencial SR-8

Así mismo, se añade a esta Zona de Ordenanzas el Sector Residencial SR-11, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 8 de julio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNS del Municipio de Umbrete, sector SR-11 (BOJA núm. 211, de 28 de octubre de 2005)

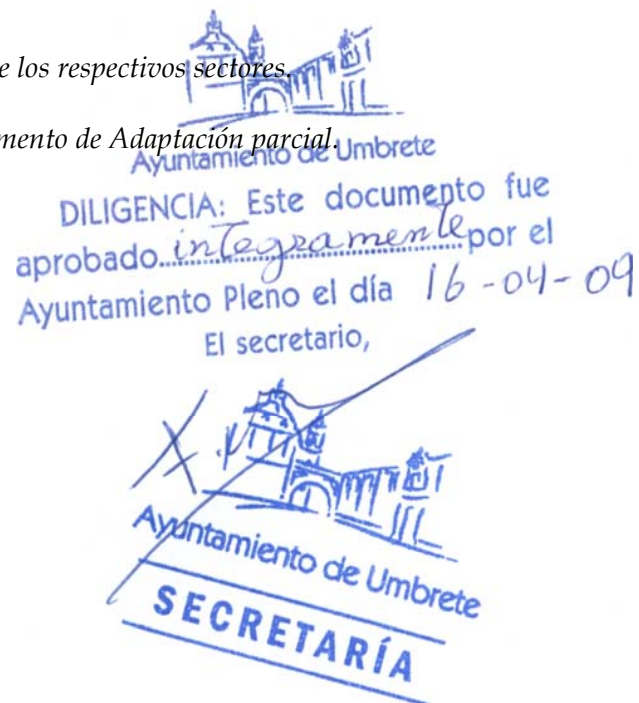
Se elimina de la Zona Industrial el SI-13, no existente.

Se añade el SI-15 a la Zona X, en virtud de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete (Sevilla).

Se añade la Zona M. Residencial, de conformidad con la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha de 10 de junio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias "Macores", y el contenido de las Normas Urbanísticas.

Se adapta la regulación al estado de ejecución de los respectivos sectores.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



Se incorpora a esta cláusula de no indemnizabilidad por alteración del planeamiento, la remisión al artículo 35.a) del Texto refundido de la Ley de Suelo, que ha de presidir en todo caso esta regulación.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Sector Residencial SR-10
- Sector residencial: SRT-11

Zona IX.- Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Residencial SR-11

Zona X.- Industrial.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial SI-14
- Sector Industrial SI-15

Zona M. Residencial

- SR. Macores.

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h, 3.i, 3.j y 3.k

Para el desarrollo de la clase de suelo urbanizable sectorizado, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos que la desarrollan.

En el caso del municipio de Umbrete, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-10 y SI-14. Los Sectores SR-11, SR-12, SR-13, SR-15, SI-15 Y EL Sector MACORES, que tienen el Plan Parcial aprobado definitivamente se desarrollarán según se ordena en los Planes Parciales correspondientes.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 141.- Plazos, fijación, incumplimiento.

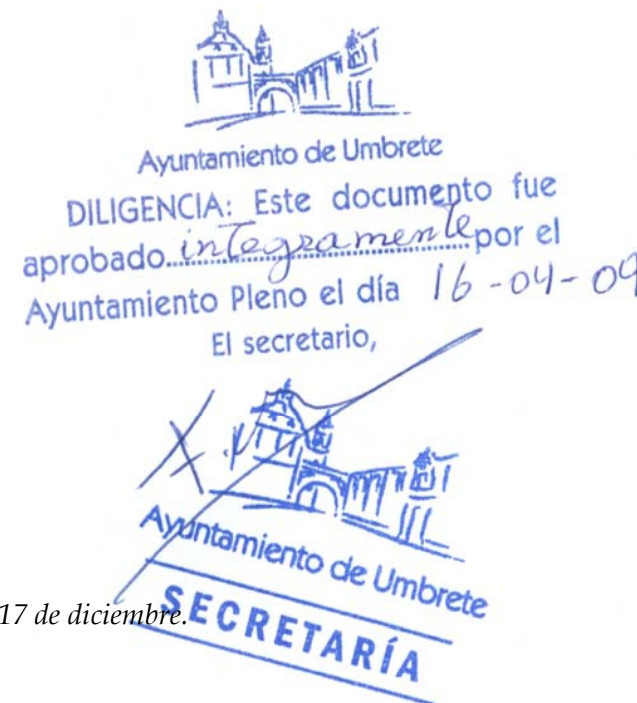
Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los Arts. 36 y 267 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se enumera las relación de artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que regulan las prerrogativas de la Administración para impulsar la urbanización o edificación en caso de inactividad o incumplimiento de los propietarios.

Se incorpora remisión al artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que relaciona los gastos de urbanización imputables a los propietarios.



Remisión al artículo 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos, cuando concurren los supuestos previstos en el artículo 35.a) del Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Igualmente, podrá proceder conforme a lo dispuesto en los artículos 109, 110, 150 y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según proceda.

Artículo 142.- Costes de urbanización.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado deberán abonar los costes de urbanización señalados en el art. 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el marco de lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 143.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres, así como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos.

La línea de edificación en los sectores que se apoyen en las carreteras SE-626, SE-627 y SE-628 se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada, debiendo, asimismo solicitarse los correspondientes informes en el momento de desarrollarse los planes parciales.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

Artículo 144.- Régimen jurídico transitorio.

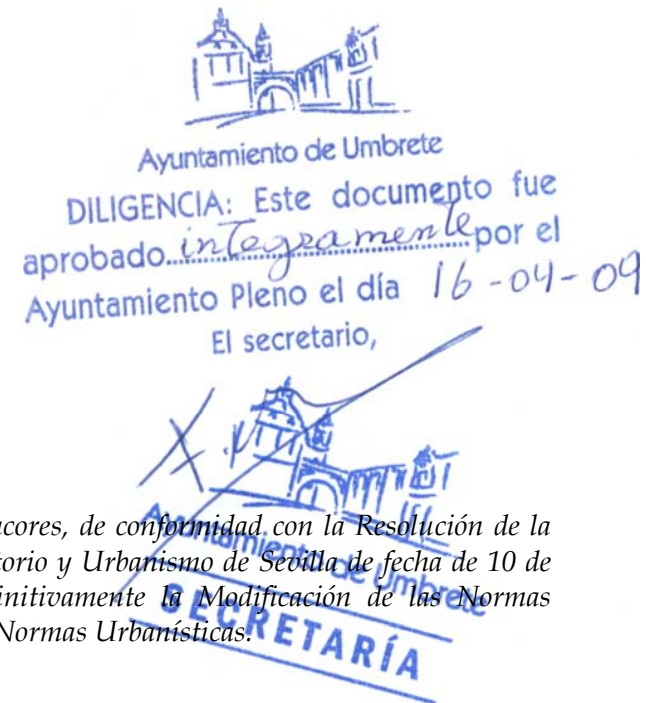
En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será el que determina el artículo 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 145.- Áreas de Reparto, aprovechamiento tipo y aprovechamiento susceptible de apropiación. (O.E.)

Quedan delimitadas en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, ordenado, nueve áreas

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se adapta el artículo según el grado de ejecución de los distintos sectores. En concreto, se eliminan las áreas de reparto que comprenden los suelos urbanos consolidados, y se incorporan aquellas relativas a las nuevas modificaciones producidas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias.



Se añade el área de reparto 9, Residencial Macores, de conformidad con la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha de 10 de junio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias "Macores", y el contenido de las Normas Urbanísticas.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

de reparto, (Art. 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre) con ámbitos coincidentes:

- con el Sector SR-10,
- con el Sector SR-11,
- con el SRT-11,
- con el Sector SR-12,
- con el Sector SR- 13,
- con el Sector SI-14,
- con el Sector SI-15,
- con el Sector SR-15, y
- con el sector Macores.

Los resultados son los siguientes:

- Área de Reparto SR-10
Aprovechamiento medio = 0,50
- Área de Reparto SR-11
Aprovechamiento medio = 0,4374
- Área de Reparto SRT-11
Aprovechamiento medio = 0,55
- Área de Reparto SR-12
Aprovechamiento medio = 0,70
- Área de Reparto SR-13
Aprovechamiento medio = 0,48156
- Área de Reparto SI-14
Aprovechamiento medio = 0,60
- Área de Reparto SI-15
Aprovechamiento medio = 0,187
- Área de Reparto SR-15
Aprovechamiento medio = 0,60
- Área de Reparto SR-Macores
Aprovechamiento medio = 0,322165

El aprovechamiento subjetivo será el que marque la legislación urbanística en el momento en

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Quedan sin contenido estos preceptos. Los sectores comprendidos en este capítulo ya han sido considerados suelos urbanos consolidados, y sus respectivas regulaciones han pasado a formar parte de las ordenanzas de zona.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,


SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES SR-1, SR-2, SR-3, SR-4 Y SR-8.

Artículo 146.- Definición, caracterización y superficie.

(Sin contenido)

Artículo 147.- Objetivos.

(Sin contenido)

Artículo 148.- Condiciones de uso:

(Sin contenido)

Artículo 149.- Nivel de Intensidad.

(Sin contenido)

Artículo 150.- Condiciones de edificación.

(Sin contenido)

Artículo 151.- Condiciones de las infraestructuras.

(Sin contenido)

Artículo 152.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

(Sin contenido)

Artículo 153.- Dotaciones mínimas.

(Sin contenido)

Artículo 154.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

(Sin contenido)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina de este capítulo la referencia a los Sectores SR-5 y SR-7, y se incorpora la alusión al SR-15, ello en virtud de la Resolución de la Delegación de la Comisión Provincial del Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de octubre de 2006, por la que se modificaron las Normas Subsidiarias de Umbrete, Sector SR-15.

Se redacta el artículo haciendo expresa y exclusiva mención al Sector SR-15, único ámbito de ordenación es objeto de regulación de este capítulo.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Debe tenerse en cuenta que al sector SR-15 debe exigirse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en una cuantía que permita destinar a este tipo de viviendas el 30% de la edificabilidad residencial. En consecuencia, se alteran los parámetros de la edificabilidad y la densidad, sin que con ello se vea alterado el aprovechamiento medio y el aprovechamiento subjetivo.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-15.

Artículo 155.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 1.b, como Sector SR-15

La superficie total estimada es:

SR-15 12.745 m2.

El Sector SR-15 constituye un área de reparto. El Plan Parcial definirá la unidad o unidades de ejecución de este sector, permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 155 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global del Sector SR-15. (O.E.)

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad: 0, 678. Este parámetro se corresponde con un aumento del 9,89 %, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Densidad: 33 viv/ha. Se ha corregido el parámetro de densidad de viviendas con objeto del dar cabida al aumento de la edificabilidad, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas: equivalente a un 30% de la edificabilidad residencial del ámbito.

Artículo 156.- Objetivo.

El objetivo de esta área es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 157.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

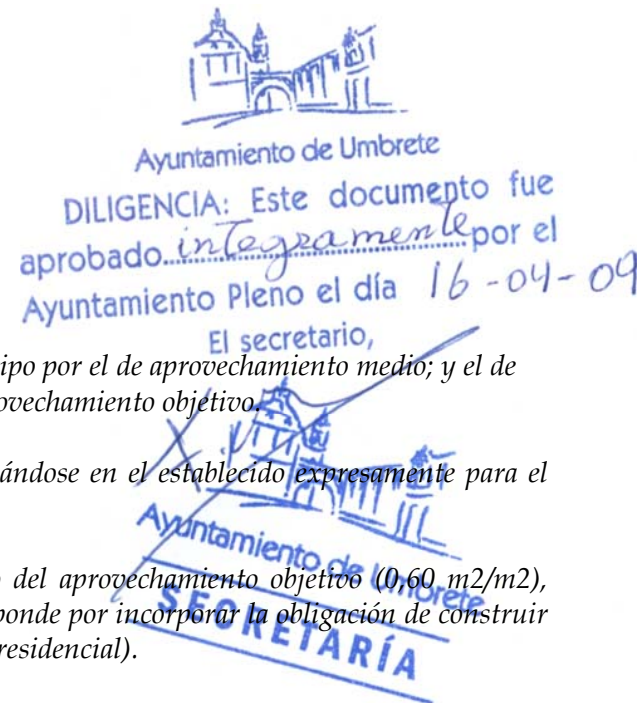
OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se incorpora como uso necesario el de viviendas protegidas, como consecuencia de la exigencia a este sector de la reserva del 30% de la edificabilidad con destino a este tipo de viviendas.

Se corrigen los conceptos de aprovechamiento tipo por el de aprovechamiento medio; y el de "edificabilidad máxima lucrativa, por el de aprovechamiento objetivo.

Se corrige el aprovechamiento medio (tipo) fijándose en el establecido expresamente para el Sector SR-15, esto es, 0,60 m2/m2.

Idéntica operación se hace respecto al cálculo del aprovechamiento objetivo (0,60 m2/m2), pero corregido por la compensación que corresponde por incorporar la obligación de construir viviendas protegidas (30% de la edificabilidad residencial).



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Viviendas Protegidas.
- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.

* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.- Zonificación:

El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 158.- Nivel de Intensidad. (O.E.)

I.- Aprovechamiento medio:

El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento objetivo por la superficie total del Sector, se expresa en m2 de techo/m2 de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,60 m2/m2.

II.- Aprovechamiento objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construibles, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,678 m2t/m2s. Este parámetro se corresponde con un aumento del 9,89 %, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, como consecuencia de la obligación de construir al menos un 30% de la edificabilidad residencial

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Quedan sin contenido los apartados III y IV, al no tener esta regulación cabida en la singularización de la norma para el Sector SR-15.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

con destino a vivienda protegida, se permite su corrección con un aumento del 9,89%.

III.- (Sin contenido)

IV.- (Sin contenido)

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 33 Viv/Ha, densidad ya ajustada como consecuencia de dar cabida a la obligación de construir un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas; corrección habilitada por el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

SR-15:42 viviendas, ajustada con objeto de permitir el aumento de la edificabilidad que resulta de la corrección habilitada por el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Artículo 159.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada..... 6 m.
Fondo..... 12 m.
Superficie... 100 m2.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

- Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente: 1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

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

- * Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.
- * Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,20 m²/m².

Artículo 160.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.



Se elimina el siguiente párrafo, por no ser aplicable al Sector SR-15:

- “En relación con la gavia que discurre por el Sector, se preverá lo siguiente*
- Ubicación sobre la gavia de un viario de un ancho, como mínimo, de 10 metros.
 - Embovedado de la gavia. La solución técnica deberá estar coordinada y ser similar a la que se

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

realice en el Sector SR-6 superior."

Se efectúan cambios en la redacción como consecuencia de singularizar el artículo para el Sector SR-15.



Con objeto de evitar contradicciones con la legislación vigente, se sustituye el precepto y se introduce remisión a la legislación aplicable.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 161.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

En Sector será ordenado por un único Plan Parcial de Ordenación.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial de Ordenación definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 162.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m2 por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m2 por vivienda.

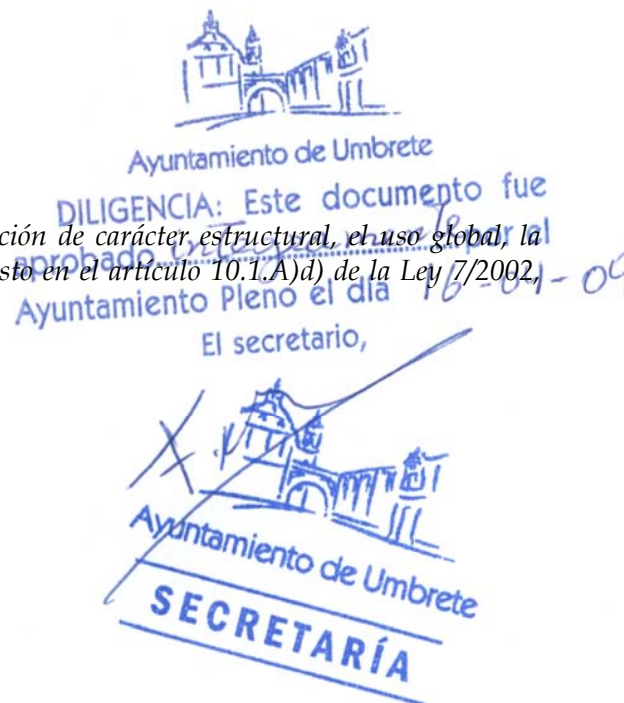
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

Artículo 163.- Cesiones obligatorias y gratuitas. (O.E.)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se añade artículo que regula, como determinación de carácter estructural, el uso global, la edificabilidad y densidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-10.

Artículo 164.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 1.a y 3.a, como Sector SR-10 Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.

La superficie total estimada es:

SR-10..... 62.620 m2.

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 164 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global del Sector SR-10. (O.E.)

Uso global: Residencial.
Edificabilidad: 0,60
Densidad: 16 viv/ha.

Artículo 165.- Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 166.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:
 - * Equipamiento Comunitario.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.- Zonificación:

En el Plano nº 5 figura ubicado el Sector. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 167.- Nivel de Intensidad. (O.E.)

I.- Aprovechamiento medio, según el artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento objetivo total por la superficie total del Sector, se expresa en m2 de techo/m2 de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad. Se permite un Aprovechamiento medio de 0,55 m2/m2.

II.- Aprovechamiento objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,60 m2/m2, referida al uso característico.



III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m2 de techo/m2 de superficie del Sector.

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 16 Viv/Ha.

Se corrigen los conceptos de aprovechamiento tipo por el de aprovechamiento medio; y el de "edificabilidad máxima lucrativa, por el de aprovechamiento objetivo


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-10..... 108 Viviendas.

Artículo 168.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada.....15 m.

Fondo..... 15 m.

Superficie... 400 m2.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

- Para dar cabida al aumento de la edificabilidad y, en su caso, de la densidad de viviendas como consecuencia del cumplimiento del deber de reservar el 30% de la edificabilidad para viviendas protegidas, podrá aplicarse, de forma excepcional, cualquiera de las tipologías edificatorias definidas en las distintas zonas de ordenanzas de estas normas urbanísticas para el suelo urbano o urbanizable.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

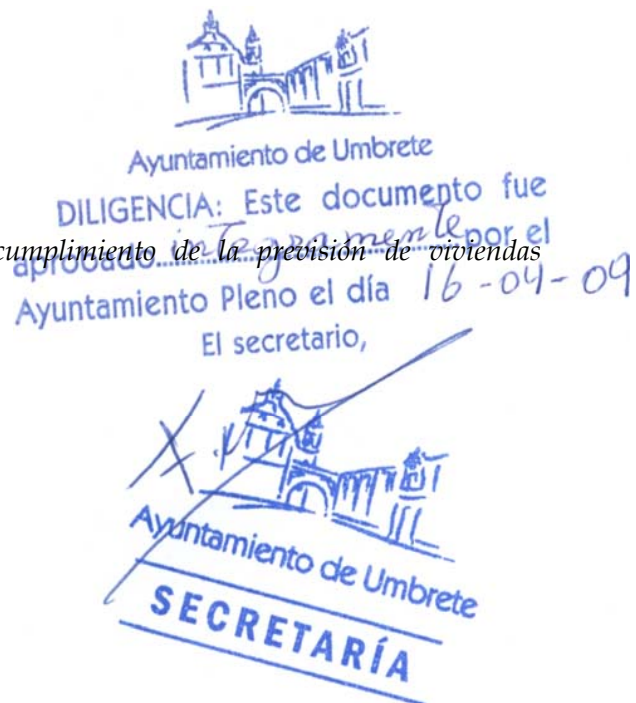
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

Se incorpora regulación como consecuencia del cumplimiento de la previsión de viviendas protegidas en el Sector.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

Artículo 169.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Esta actuación deberá tener un único acceso, debiendo plantear vía de servicio sensiblemente paralela a la calzada principal, y proyectar, como separación entre ambas, un separador sonoro-visual en el que se implantará arboleda o zona verde en general. La línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.



Artículo 170.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

De forma orientativa se propone para el Sector SR-10 su división en cuatro Unidades de Ejecución: UE-A, UE-B, UE-C y UE-D, delimitadas en el Plano de Ordenación nº 5 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 171.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

CAPITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SR-6, SR-9, Y SI-12 TRANSITORIOS.

SECCION 1.- SECTOR SR-6 - TRANSITORIO.

Artículo 173.- (Sin contenido)

Artículo 174.- (Sin contenido)

Artículo 175.- (Sin contenido)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Quedan sin contenido estos preceptos. Los Sectores comprendidos en este capítulo ya han sido considerados suelos urbanos consolidados, y sus respectivas regulaciones han pasado a formar parte de las Ordenanzas de Zonas de esa categoría de suelo.

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

SECCION 2.- SECTOR SR-9 - TRANSITORIO.

Artículo 176.- (Sin contenido)

Artículo 177.- (Sin contenido)

Artículo 178.- (Sin contenido)

SECCION 3.- SECTOR SI-12 - TRANSITORIO.

Artículo 179.- (Sin contenido)

Artículo 180.- (Sin contenido)

Artículo 181.- (Sin contenido)

CAPITULO V bis.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-11.

Artículo 181 bis.- (O.E.)

1. Áreas de reparto: Se establecen una única área de reparto destinada como uso dominante a suelo residencial.
2. Usos globales. Se establecen como usos globales el residencial y el terciario.
3. Detalles de la ordenación. La ordenación detallada del Área de reparto y el establecimiento de los usos e intensidades pormenorizadas corresponderá al Plan Parcial que desarrolle esta Modificación puntual.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09

El secretario

Se añade nuevo capítulo que regula el SR-11, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 8 de julio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-13 (BOJA núm. 211, de 28 de octubre de 2005).

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

4. Aprovechamientos.

- Superficie: 37.248 ms.

- Aprovechamiento medio: 0,4374 mc/ms.

5. Condiciones Particulares del Uso y tipología: Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva Tipo II.

Se establecen las mismas condiciones particulares del Uso y Tipología «Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva»

recogidas en las Normas Subsidiarias de Umbrete, con las siguientes salvedades para las condiciones mínimas de

parcelación, y condiciones de ubicación de la edificación:

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

Fachada: 9 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 200 m.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de sus linderos trasero y delantero un mínimo de 3 m. En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo mínimo al lindero lateral libre será de 2 m.

6. Legislación sectorial de obligado cumplimiento en materia de Aguas.

Se estará a lo dispuesto en materia de Aguas, por el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo), el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) y el Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado íntegramente por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se contempla el Sector SRT-11 como suelo urbanizable ordenado, al estar aún pendiente de ejecutar el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito, condición que las Normas Subsidiarias establecen para proceder a su clasificación definitiva como suelo urbano.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *integralmente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO VI.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SRT-11.

Artículo 182.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 5, como Sector SRT-11 Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.

La superficie total estimada es:
SRT-11 77.560 m2.

Los terrenos incluidos en dicho sector, cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, ya que se mantiene su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Sector tiene un Plan Parcial aprobado definitivamente. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, puesto que se encuentra pendiente de ejecutar el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito, para su clasificación definitiva como Suelo Urbano.

Artículo 183.- Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano, ordenar los terrenos de sus ámbitos y ejecutar el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito. Una vez ejecutado dicho encauzamiento, se clasificará definitivamente como Suelo Urbano.

Artículo 184.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Uso Característico, Artículo Único de la Ley de Andalucía 1/1997, y por remisión, el Art. 98 del R.D. Legislativo 1/1992: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.- Zonificación:

En el Plano nº 5 figura ubicado el Sector.

Artículo 185.- Nivel de Intensidad.(O.E.)

I.- Aprovechamiento medio, según el artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:
El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento objetivo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,55 m²/m².

II.- Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,55 m²/m², referida al uso característico.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV.- Edificabilidad máxima global:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

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

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 13 Viv/Ha.

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-11..... 100 Viviendas.

Artículo 186.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada.....15 m.

Fondo..... 15 m.

Superficie... 400 m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

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

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

Artículo 187.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Para alcanzar la clasificación definitiva como Suelo Urbano, deberá ejecutarse el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito.

Artículo 188.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector dispone de un Plan Parcial aprobado definitivamente. Para alcanzar la clasificación como Suelo Urbano, deberá ejecutarse el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito.

Artículo 189.- Dotaciones mínimas.(O.E.)


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
 - * Centros Docentes: 10 m² por vivienda.
 - * Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 190.- Cesiones obligatorias y gratuitas.(O.E.)

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Aquellas Obras necesarias para el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO VI BIS.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-13.

Artículo 190 bis.1.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

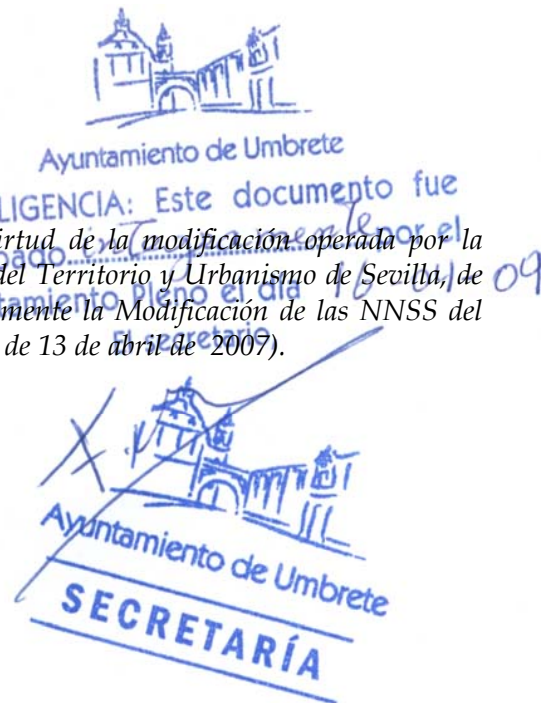
El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será el de los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 2, como Sector SR-13.

La superficie total estimada es:

SR-13 32.245 m².

El Sector SR-13 constituye un área de reparto, delimitándose una sola Unidad de Ejecución coincidente con el sector, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. El Plan Parcial definirá la unidad o unidades de ejecución de este sector, permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la

Se añade nuevo capítulo que regula el SR-13, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 25 de enero de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-13 (BOJA núm. 73, de 13 de abril de 2007).



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

totalidad de su superficie.

Artículo 190 bis.2.- Objetivos. (O.E.)

El objetivo en esta área es modificar el antiguo uso global del sector industrial SI-13, para su ordenación con uso global residencial.

Artículo 190 bis.3.- Uso, densidad y edificabilidad global del Sector SR-13. (O.E.)

Uso global: Residencial.

Edificabilidad: 0,575

Densidad: 50 viv/ha.

Artículo 190 bis.4.- Condiciones de uso. (O.E.)

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos: Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos: Industrial.

IV.- Zonificación:

En el Plano nº 5 figura ubicado el Sector. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 190 bis.5.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I.- Aprovechamiento medio, según el artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento objetivo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,48156 m²/m².

II.- Aprovechamiento objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,575 m²/m², referida al uso característico.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

A determinar.

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 50 Viv/Ha.

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-13 161 Viviendas.

Artículo 190 bis.6.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela mínima:

Residencial Plurifamiliar en Línea: 400 m².

Residencial Unifamiliar en Hilera:

Fachada 6 m.

Fondo 12 m.

Superficie .. 100 m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones, pudiendo quedar las parcelas con 90 m² de superficie.

Terciario y Equipamiento Comunitario: No se establece parcela mínima

II.- Tipología edificatoria:

Residencial Plurifamiliar: Edificación en Línea.

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial.

Residencial Unifamiliar: Edificación en hilera retranqueada de la alineación a vial y del testero de fondo (art. 47).

Terciario y Equipamiento Comunitario: Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras, Edificación Aislada (art. 47).


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

III.- Implantación:

- Ocupación: En Residencial Plurifamiliar la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela (art. 47).
En Residencial unifamiliar en hilera, la edificación podrá ocupar el 75% de la superficie edificable de la parcela (art. 46).
En parcelas con uso Terciario y Equipamiento Comunitario la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: En Residencial Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario, todo el fondo de la parcela

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Unifamiliar adosada en hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales, podrá retranquearse de la alineación del vial, y del testero del fondo deberá retranquearse al menos 3 metros.

* Pluifamiliar en línea: No se permiten retranqueos ni separación a la alineación de fachada.

* Terciario y Equipamiento Comunitario en línea o aislada: No se fijan retranqueos obligatorios a linderos, ni separación a la alineación de fachada.

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

* Vivienda Unifamiliar: La altura máxima correspondiente a dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o la arista inferior del faldón de cubierta.

* Plurifamiliar en línea y edificios de uso Terciario y Equipamiento Comunitario: La altura máxima será de cuatro plantas y 13 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cuarta planta deberá retranquearse 3 metros de la fachada, en el caso de que la cuarta planta se resolviese bajo cubierta de tejas que permita la utilización abuhardillada de la misma, la arista del faldón de ésta, no arrancará a una altura superior a 11,50 metros.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Vivienda Unifamiliar: La edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1,5 m²/m².
 Vivienda Plurifamiliar, Terciario y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y como máximo de 4 m²/m² (art. 105).

V.- Condiciones específicas:

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

Artículo 190 bis.7.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un Plan Parcial de Ordenación.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

Artículo 190 bis.8.- Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Viario rodado y peatonal: el resultante del planeamiento.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² edificables (50% de estos públicos).
- Espacios Libres: >10% de la superficie del sector más 2.817,5 m² implementación (art. 36.2 a Ley 7/2002, de 17 de diciembre).
- SIPS: 2 m² const./vivienda.
- Educativo: 10 m² suelo/vivienda.
- Implementación o mejora de sistemas generales, dotaciones o equipamientos. 5 m² por habitante, y cada vivienda supone 3,5 habitantes.

Patrimonio Municipal del Suelo: 10% del Aprovechamiento Medio.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

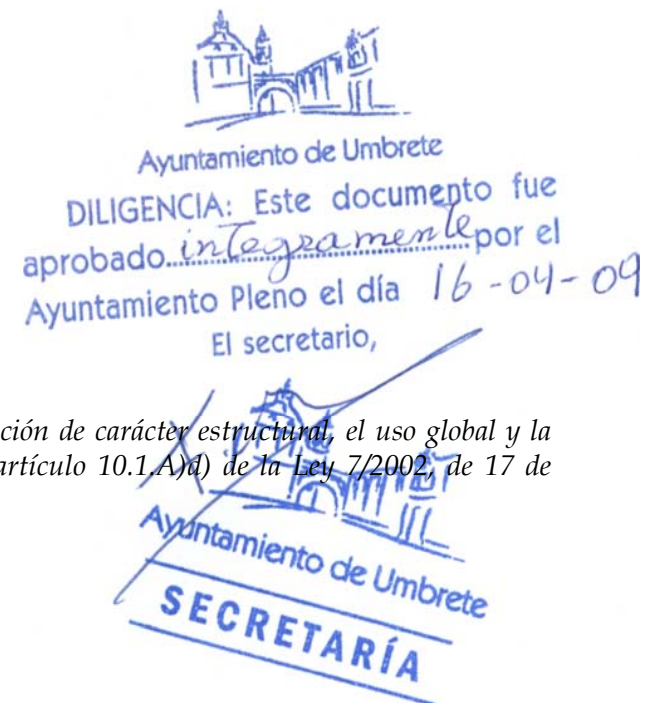
 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina la referencia al SI-13 y se añade el SI-15.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se elimina la referencia al SI-13 y se añade el SI-15.



Se añade artículo que regula, como determinación de carácter estructural, el uso global y la edificabilidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A) d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO VII.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES INDUSTRIALES SI-14 y SI-15.

Artículo 191.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, y en su caso, Ordenado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 1.b, como Sectores, SI-14 y SI-15, Zona X Industrial.

La superficie total estimada es:

SI-14 79.585 m2

SI-15 27.164 m2

Los terrenos incluidos en los 2 Sectores, constituyen sendas áreas de reparto de cargas y beneficios. Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 192.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 192 bis.- Uso y edificabilidad global de los Sectores SI-14 y SI-15. (O.E.)

Uso global: Industrial

Edificabilidad:

SI-14: 0,65

SI-15: 0,187

Artículo 193.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Industrial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

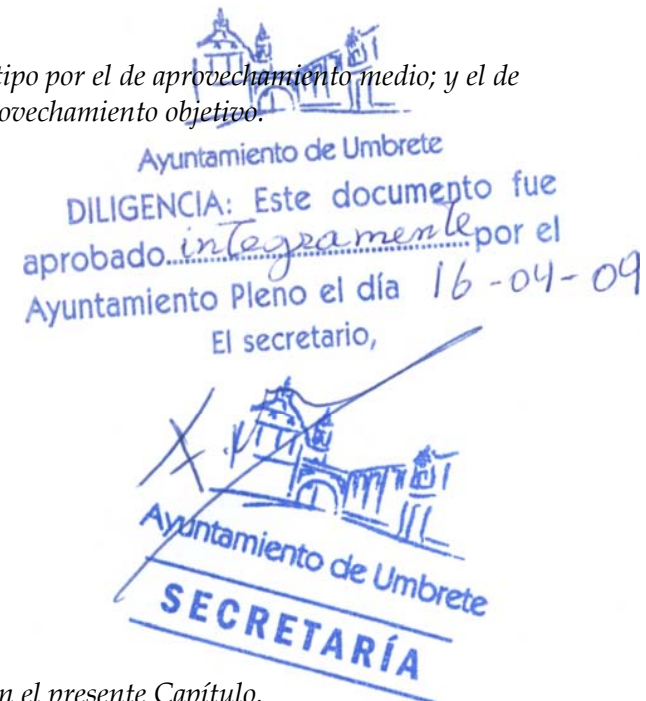
* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se corrigen los conceptos de aprovechamiento tipo por el de aprovechamiento medio; y el de "edificabilidad máxima lucrativa, por el de aprovechamiento objetivo.



Se adapta la regulación para incluir al SI-15 en el presente Capítulo.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda, para cada industria en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- * Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 6ª
- Residencial.

IV.- Zonificación:

En el Plano nº 3.k figuran ubicados los Sectores. En el Plano de Ordenación nº 3, para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 194.- Nivel de Intensidad. (O.E.)

I.- Aprovechamiento medio:

El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento objetivo total por la superficie total del Sector, se expresa en m2 de techo/m2 de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad. Se permite un Aprovechamiento medio de 0,60 m2/m2.

II.- (Sin contenido)

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m2 de techo/m2 de superficie del Sector.

IV.- Aprovechamiento objetivo:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de:

Para el SI-14: 0,65 m2/m2, y para el SI-15: 0,187 m2/m2.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se cambia la superficie máxima a 20.000 m², según la modificación operada por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete (Sevilla).


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 195.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada 10 m.

Fondo 20 m.

Superficie .. 250 m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 20.000 m².

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, en Hilera o Aislada. (Artículo 47).

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela con los límites indicados en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad.

* En edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

SI-14: Será para todos los usos de 1,00 m²/m².

SI-15: 0,30 m²/m².

Artículo 196.- Condiciones de las infraestructuras.

1. Viario:

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

2. Abastecimiento, saneamiento y electricidad:

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 197.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:



Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial de Ordenación.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.


- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Con objeto de evitar contradicciones con la legislación vigente, se sustituye el precepto y se introduce remisión a la legislación aplicable.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Se añade nuevo capítulo que regula el SR-Macores, en virtud de la modificación operada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 10 de junio de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las NNSS del Municipio de Umbrete, sector SR-Macores (BOJA núm. 212, de 31 de octubre de 2005).


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 198.- Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas. (O.E.)

I.- Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10,00% de la superficie del Sector.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.

* Equipamiento Social: 2% de la superficie del Sector.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

II.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Las que disponen los artículos 51.C), 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre.

Artículo 199.- Condiciones estéticas y de composición.

Se aplicará todo lo especificado en los artículos 69 a 75, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

CAPITULO VII BIS.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR MACORES.

Artículo 199 bis.1.-Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 2.1 de este documento, como sector SR-Macores, Zona M Residencial.

La superficie total es: SR-Macores: 100.000 m.

El Sector tiene un Plan Parcial aprobado definitivamente.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 199 bis.2.- Objetivos.

El objetivo en esta área es cubrir las necesidades de viviendas del núcleo urbano durante el período de tramitación del nuevo PGOU de Umbrete, y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 199 bis.3.- Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial. (O.E.)

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: Residencial en todos sus grados.
- Usos complementarios: Equipamiento comunitario. Espacios Libres.
- Uso que se permite: Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a

Artículo 199 bis.4.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento objetivo: Se permite un aprovechamiento objetivo de 0,50 m de techo/m de suelo, que aplicado a la superficie total del sector SR-Macores, suponen 50.000 m de techo.

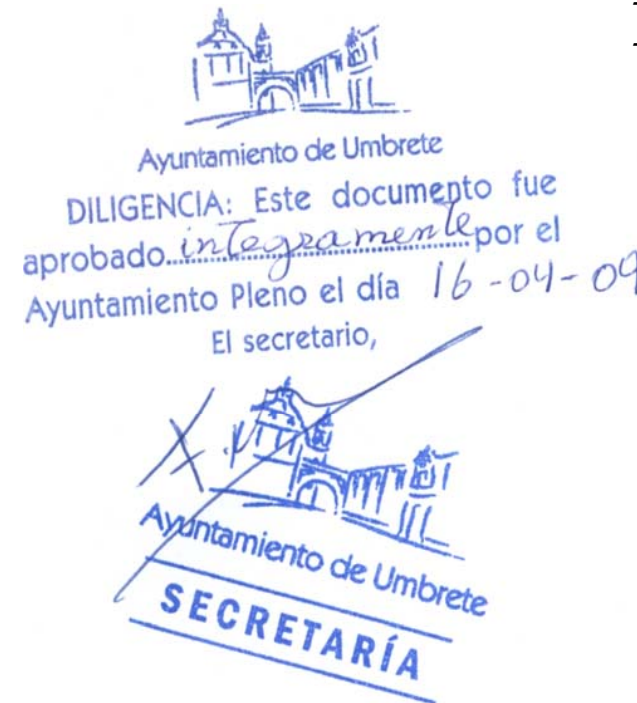
II. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Será la necesaria para el desarrollo de las actividades públicas a implementar; no tendrá la consideración de aprovechamiento lucrativo ni aprovechamiento medio.

III. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima de 35 Viv./ha.

IV. Capacidad máxima: La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima y la superficie total del sector, será: Sector SR-Macores: 350 viviendas.

Artículo 199.bis.5.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación: Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

La que establece el Plan Parcial aprobado definitivamente. Así pues, las ordenanzas y normas de edificación pormenorizadas se determinan en el propio Plan Parcial para cada tipología que éste establece, no estando obligadas a corresponderse con ninguna de las predefinidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) para las distintas zonas de suelo urbano.

Artículo 199 bis.6.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal, en caso de existir, tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad, y las de vertido de aguas residuales, tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa legislación sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 199 bis.7.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento de Desarrollo: El sector tiene Plan Parcial aprobado definitivamente.

- Iniciativa: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: Por compensación, siendo aplicable el supuesto de propietario único y el procedimiento abreviado en los términos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Instrumentos de desarrollo:

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Edificación.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09

El secretario

Se elimina la siguiente regulación, al carecer de objeto tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, estar la actuación en curso de ejecución material::

“Ejecución del Planeamiento: El Plan Parcial podrá contener la delimitación de las unidades de ejecución que puedan resultar de la ordenación urbanística establecida por el mismo, y conforme a los requisitos y reglas establecidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El Plan Parcial, en el correspondiente plan de etapas, establecerá al menos dos etapas; debiendo incluir en una de ellas la totalidad de la actual superficie de afeción de la pirotecnia (6.415 m) grafiada en el Plano de Ordenación.2. En ella se contendrán aquellas condiciones objetivas y funcionales para no ejecutar y no poner en servicio dicha etapa hasta tanto no desaparezca la afeción de la pirotecnia sobre dicha superficie.

Esta circunstancia se dará una vez ejecutadas materialmente las obras del Proyecto de Ampliación de la pirotecnia, cuyo permiso se tramita actualmente en la Delegación del Gobierno de Andalucía.

Plazos máximos:

Cesión del Sistema General: Una vez cumplidas las condiciones recogidas en el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito el 3 de junio de 2004 entre el Excmo. Ayuntamiento de

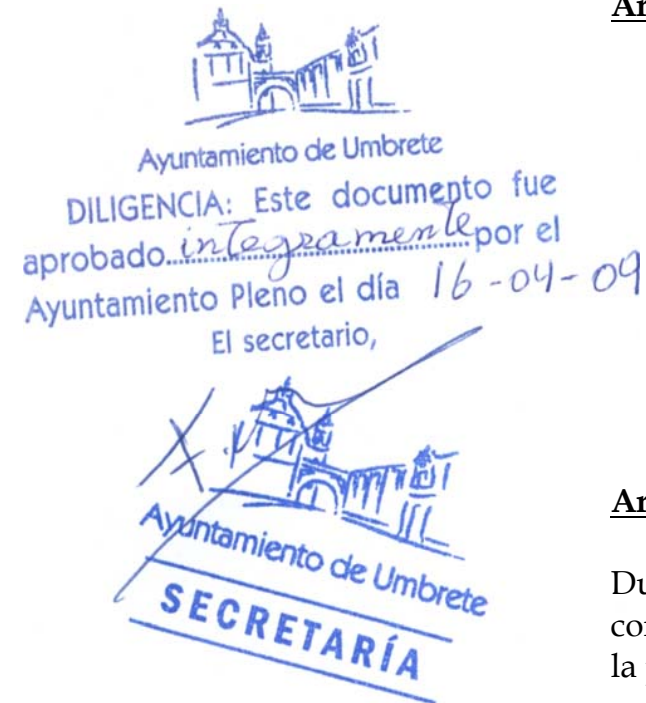
OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Umbrete y el propietario de los terrenos.

Presentación del Plan Parcial: 6 meses a contar desde la aprobación de la Modificación de las Normas.

Presentación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación: 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

Se podrá presentar la documentación de los instrumentos de planeamiento y de desarrollo para su tramitación simultánea con la presente modificación, quedando supeditada su aprobación definitiva a la previa de la citada Modificación de las Normas Subsidiarias..”



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 199 bis.8.-Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las establecidas en el Reglamento de Planeamiento para la unidad básica, si bien se contemplará el cumplimiento de los estándares establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Aparcamientos: 0,50 plazas de aparcamiento público por cada 100 m de techo edificable, siempre que cada vivienda tenga su propio aparcamiento privado en el interior de la parcela.

Artículo 199 bis.9.- Condiciones particulares de ordenación.

- La ubicación vinculante de las dotaciones locales para S.I.P.S. en la zona grafiada en el plano de ordenación núm..2, propiciando su integración con el sistema general deportivo.
- Se ha grafiado en el plano de ordenación núm. 3.2, la actual superficie de afección de la pirotecnia sobre los terrenos objeto de esta Modificación. Será vinculante la inclusión de dicha superficie dentro de una de las etapas que defina el correspondiente plan de etapas del Plan Parcial, con la condición objetiva y funcional de no ejecutar y no poner en servicio dicha etapa hasta tanto no desaparezca la afección de la pirotecnia sobre dicha superficie.
- En virtud del Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito el 3 de junio de 2004, entre el propietario de los terrenos y el Ayuntamiento de Umbrete, el Plan Parcial podrá ubicar el sistema local de espacios libres sobre la actual superficie de afección de la pirotecnia.

Artículo 199 bis.10.- Medidas ambientales. (O.E.)

Durante la ejecución del Planeamiento se tomarán las siguientes medidas preventivas y correctoras de carácter ambiental, recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña a la presente Modificación:

- Proyecto de Urbanización.
 1. Previo al inicio de las obras el Ayuntamiento debe contar con toda la documentación ambiental necesaria para la actuación. Entre esta documentación debe recogerse el Informe Arqueológico Superficial Ocular realizado por un arqueólogo.
 2. El proyecto de Urbanización ubicará de forma preferente sobre el área afectada por la pirotecnia, las zonas verdes y viarios, quedando expedita de edificaciones a

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

excepción de las precisas para las infraestructuras propias de la urbanización (centros de transformación, depósitos, etc.). Además se intentará tratar la línea del sector colindante con el área industrial existente mediante viario arbolado u otra medida similar (ver medida núm. 14), de forma que se eliminen las tensiones entre ambos usos.

3. El proyecto de urbanización de la nueva zona de uso residencial, incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante la fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, la entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En el estudio económico y financiero del Plan Parcial ha de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de los residuos urbanos. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación, atendiendo con especial interés al límite oeste de la parcela.

4. La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.
 5. El proyecto de urbanización contemplará la solución para asegurar el paso por los caminos de la Dehesa y Pozo Galanes. Esta solución permitirá mantener la anchura y uso pecuario durante esta fase y en la fase de funcionamiento de la urbanización.
 6. Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989, BOE de 8 de marzo de 1989).
 7. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización se pondrá en conocimiento del organismo competente en la materia (Delegación Provincial de la Consejería de Cultura) a los efectos oportunos.
 8. Todas 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. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras.
- Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

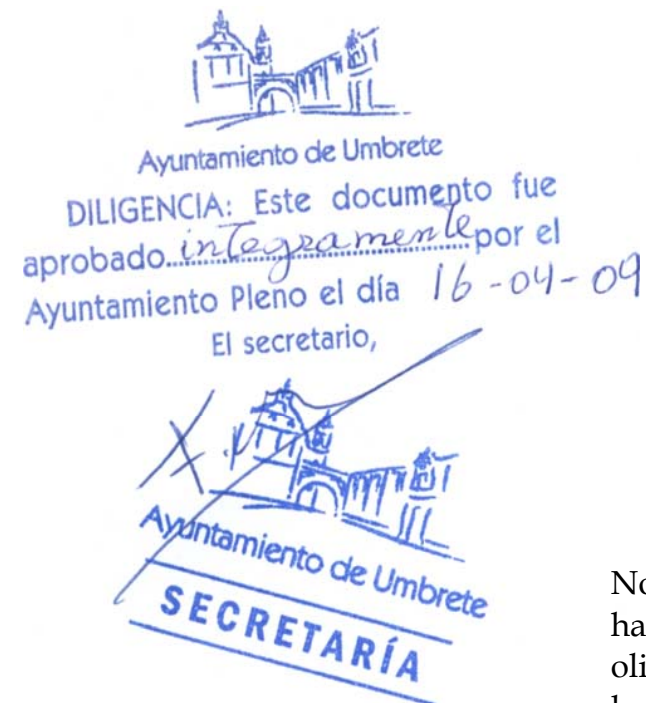
- Atmósfera.9. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que pudiera afectar a la calidad atmosférica.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado *integramente* por el
 Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA



10. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos fuera del área de trabajo.
 11. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.
 12. Se deberán ajustar los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.
- Geomorfología.
 13. La alteración en el área de actuación debe ser mínima, afectando lo menos posible a la geomorfología actual.
 - Jardinería y vegetación.
 14. Las zonas verdes han de ubicarse siguiendo los criterios de accesibilidad y ordenación. Estas se localizarán preferentemente en la zona de seguridad de la pirotecnia y en la línea colindante con el polígono industrial de Umbrete.
 15. Se recogerá en el Proyecto de Urbanización un capítulo de jardinería en el que se contemplarán los siguientes criterios para su redacción:
 - Volumen aéreo disponible.
 - Calidad del suelo.
 - Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
 - Longevidad de la especie.
 - Necesidades de mantenimiento.
 - Tamaño del alcorque.
 - Pluviometría y/o riego.
 - Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
 - Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
 - Agresividad con el medio.
 - Capacidad para generar alergias.

No obstante, ya se recogen en el presente capítulo de Medidas Correctoras las indicaciones que ha de seguir el capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización, como son: La utilización de olivos y encinas existentes; suelos de la misma parcela y adaptación al medio físico-ambiental de las especies.

16. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de la actuación prevista será reutilizado para zonas verdes y jardines. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

17. La parquización de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento.

Los pies de olivar deben ser aprovechados en la ejecución de las zonas verdes como especies ornamentales. Igualmente, los pies de encinas del borde sureste de la finca, quedarán recogidos-ubicados en las zonas verdes del sector como elementos centrales del área.

- Recursos hidrológicos.

18. El Proyecto de Urbanización que desarrolle la nueva zona de Suelo Urbanizable deberá realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que se van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes, disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

19. El proyecto de urbanización deberá contemplar el nivel piezométrico recogido en el Estudio Geotécnico con el fin de establecer el modo de cimentación de las viviendas proyectadas. En el caso que se afecte al acuífero del Aljarafe (UH-05.50) se ha de respetar su declaración de sobreexplotación acordada por la Junta de Gobierno de la CHG el 25.2.88 (BOP de Sevilla de 23.3.88) y modificada el 13.3.91 (art. del Reglamento del DPH, R.D. 849/86, de 11 de abril), por la que en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de característica de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones.

20. En el caso de verse afectada la Zona de Policía, se ha de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas al cauce, las siguientes actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcción de todo tipo.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización del Organismo competente en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenida.

21. Cualquier obra de canalización y regulación de cursos de agua, estará sometida al régimen de Informe Ambiental, según el Reglamento 153/96, de 30 de abril, de Informe Ambiental.

22. No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose, con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

23. La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado íntegramente por el
 Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,


 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

cuenta los caudales máximos a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red bajo condiciones climáticas extremas y/o bajo modificaciones producidas en la escorrentía natural. Los colectores seguirán preferentemente el trazado viario y de espacios públicos no edificables adaptándose a la pendiente natural del terreno.

- Abastecimiento.
 24. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea (entorno a 2 Kg) para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.
 25. Se deberá asegurar la no afección a la tubería de abastecimiento que recorre la parcela por el sur. Para ello se evitará, en la medida de lo posible, el tránsito de maquinaria en su vertical. Durante la redacción del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización se informará a la compañía Aljarafesa sobre la posible servidumbre generada por la tubería.
- Saneamiento.
 26. Los vertidos de aguas residuales que se realicen a la red general estarán sujetos a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora del servicio.
- Residuos.
 27. Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante las fases de construcción y funcionamiento del futuro sector Macores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, se deberá poner a disposición del Ayuntamiento (o del Servicio Mancomunado) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.
 28. Cualquier residuo tóxico peligroso que pueda generarse en el desarrollo de la Modificación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).
- Geotecnia.
 29. El Plan Parcial que se desarrolle en el suelo urbanizable "Macores" deberá incluir las limitaciones geotécnicas a la construcción, derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc., con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.
- Medidas correctoras sobre la fauna.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado *íntegramente* por el
 Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

El principal impacto sobre la fauna se va a producir por molestias ocasionadas durante las labores de urbanización.

- 30. En la fase de urbanización y construcción 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 se retrasará el inicio de las obras hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.
- Medidas correctoras sobre el paisaje.
 - 31. Se deberá incluir en las Ordenanzas las condiciones de edificación y estética acorde con el paisaje urbano existente. Se utilizarán los materiales y colores propios de la zona con el fin de armonizar el nuevo área residencial con el existente.
 - 32. Se debe prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las casas, que serán tratadas como fachadas si éstas se localizan colindantes a caminos o zonas deportivas.
 - 33. La línea de fachada que colinda con el área industrial, deberá estar perimetrada mediante pantalla vegetal arbórea y/o arbustiva, que alcance al menos la altura de techo de la planta baja.
 - 34. Las cubiertas deben ser preferentemente a dos aguas con el tipo de tejas similar en la cromática (teja árabe ocre) a las existentes en el núcleo urbano de Umbrete. Además, la pintura exterior de las viviendas debe ser preferentemente blanca-cal (Blanco España).
 - 35. Las plantaciones de olivos en los espacios libres son medidas también de protección paisajística, en la que se emplearán además de la vegetación autóctona los pies de encinas señalados.
- Medidas correctoras sobre bienes protegidos.
 - 36. Durante la fase de urbanización, los caminos afectados quedarán libres para su tránsito motorizado y peatonal. Estos se han de humectar con el fin de no levantar polvo y otras partículas.
 - 37. Previo al inicio de las obras se debe informar a la Delegación Provincial de Cultura mediante informe realizado por un arqueólogo, sobre la existencia de restos arqueológicos superficiales. Sólo en el caso de existencia de éstos.
- Medidas correctoras sobre infraestructuras.
 - 38. Al menos debe existir un acceso desde la carretera SE-629 a la urbanización, estando debidamente señalizada.
 - 39. 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.
- Medidas generales de protección.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- 40. En caso de requerir material de préstamo, éstos procederán de canteras autorizadas. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación ambiental.
- 41. La evaluación económica del Plan Parcial ha de recoger el gasto estimativo correspondiente a la gestión de residuos urbanos y de los servicios de limpieza y mantenimiento.
- 42. 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 presupuestarias deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de Urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se deben incluir en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09

El secretario,





Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se adapta el precepto, incorporando las nuevas determinaciones referidas a las modificaciones aprobadas, y eliminado del cuadro del suelo urbanizable los suelos que ya merecen tener la consideración de urbano consolidado.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO VIII.- RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 200.- CUADRO N° 3.- Resumen de Normas Específicas en el Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado.

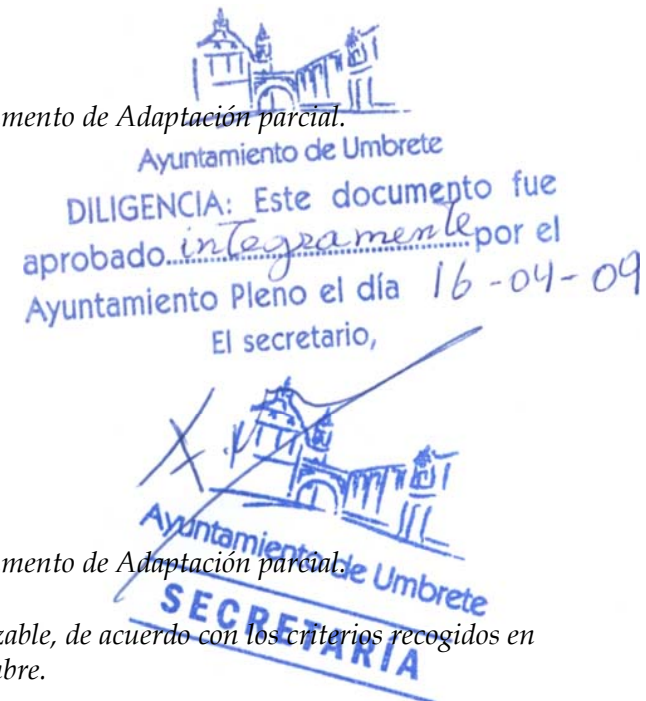
Denominación	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocupac. Máxima %	Altura Máxima Plantas	Edif. Máx. Sobre Parcela m²/m²	Edif. Máx. Sobre U.E. m²/m²
			Fach m	Fondo m	Superf. m				
SR-10	Zona VII Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,60
SR-11	Zona IX Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Aislada	9	15	200	--	--	1,40	0,4374
SR-12	Zona IV (Grado B) Residencial Unifamiliar Unitaria	Unifamiliar	6	12	100	70	2 + planta	1,40	0,565757
SR-13	Zona V Res. Unif. Hilera unit.	Unifamiliar	6	12	100	100	2	1,50	0,48156
	Zona VI Res. Plurif. en línea.	Plurifamiliar	--	todo	400	75	4	4	
SR-15	Zona IV Res. Plurif. en línea.	Unifamiliar	6	12	100	70	2	1,20	0,60
SI-14	Zona X Industrial	En línea En Hilera Aislada	10	20	250	100	Nave I: 1 Otros: 2	1,00	0,65
SI-15	Zona X Industrial	En línea En Hilera Aislada	10	20	250	100	Nave I: 1 Otros: 2	0,30	0,187
SR-MACORES	Zona MACORES	Todos las tipologías	6	12	100	Según tipología	Según tipología	0,50	0,322165

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se añade título que regula el Suelo Urbanizable No Sectorizado como categoría de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Aunque la Adaptación no contempla la clase de suelo urbanizable no sectorizado, se hace precisa su regulación por remisión a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, pues pueden existir innovaciones posteriores con esta finalidad.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.



Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se corrigen las categorías de Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios recogidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

TITULO IV BIS.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 200 bis.- Definición. (O.E.)

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado, los terrenos del término municipal de Umbrete a los que, mediante la correspondiente innovación, se les otorgue dicha clasificación y categoría.
2. La innovación que tenga por objeto adscribir terrenos a dicha clase y categoría de suelo contendrá las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado que al respecto contempla el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Su régimen jurídico será el previsto en los artículos 50 y 53 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 201.- Definición y ámbito de aplicación. (O.E.)

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Umbrete no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable Sectorizado, en los Plano nº 1.a, 1.b y 1.c de Ordenación Estructural.

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizable Sectorizado, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 202.- Categorías. (O.E.)

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en los Planos 1.a, 1.b y 1.c de la Adaptación parcial, y se describe a continuación:


1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica.
 - 1.1. Arqueológica.
 - 1.2. De Vías Pecuarias.
 - 1.3. De protección de infraestructuras viarias.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Adaptación de la norma al régimen del suelo no urbanizable, conforme a la normativa vigente.

Se sustituye la denominación del Ministerio de Medio Ambiente por la de Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino conforme al Real Decreto 432/2008, de 12 de abril, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- 2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el planeamiento.
 - 2.1. De interés forestal.
- 3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 203.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

a) De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 13 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, y artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable no se podrá realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aisladas destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.



Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural, debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

b) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Redacción del precepto conforme a los artículos 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los artículos 205 a 208 se incluyen entre las determinaciones de la ordenación estructural, al contener las normas de evitación de formación de núcleos de población, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Artículo 204.- Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística en los terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Quedan prohibidas las parcelaciones en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, siendo nulas de pleno derecho.

Artículo 205.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. (O.E)

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Umbrete son: En Secano, 25.000 m² y en Regadío, 2.500 m².

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

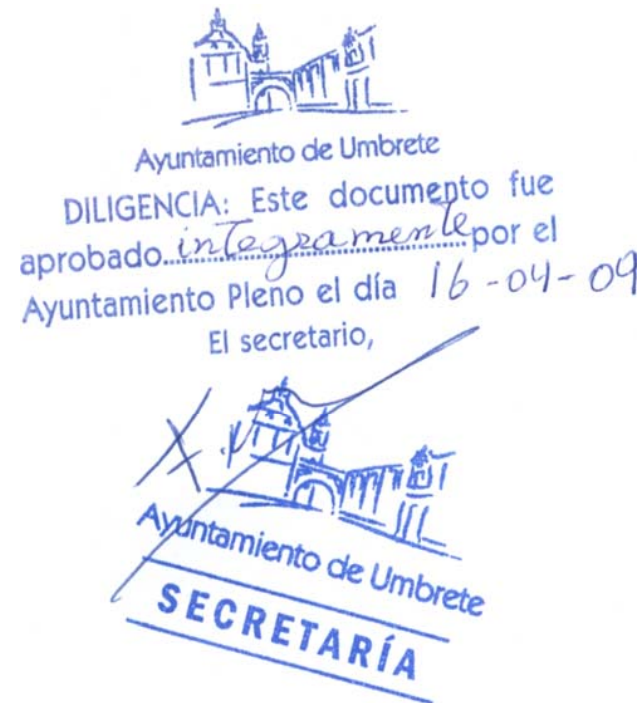
2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de la declaración de su innecesariedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

(3. Sin contenido)

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se suprime el apartado 3, en la medida que alberga actuaciones que se presumen puedan ser constitutivas de una parcelación urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

“3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal.”



Se adapta el precepto, incorporando artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y aclarando que las viviendas en suelo no urbanizables sólo son autorizables con la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

5. Los Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 206.- Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 207.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.A)B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a 500 metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

de suelo en el Capítulo V siguiente.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES.

Artículo 208.- Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el Art. 207, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 209.- Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos, pudiendo ser esta altura mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.
3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 210.- Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, cuando sean autorizables conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de QUINIENTOS metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.



Adaptación de la norma a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Artículo 211.- Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.
2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.
 La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Artículo 212.- Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

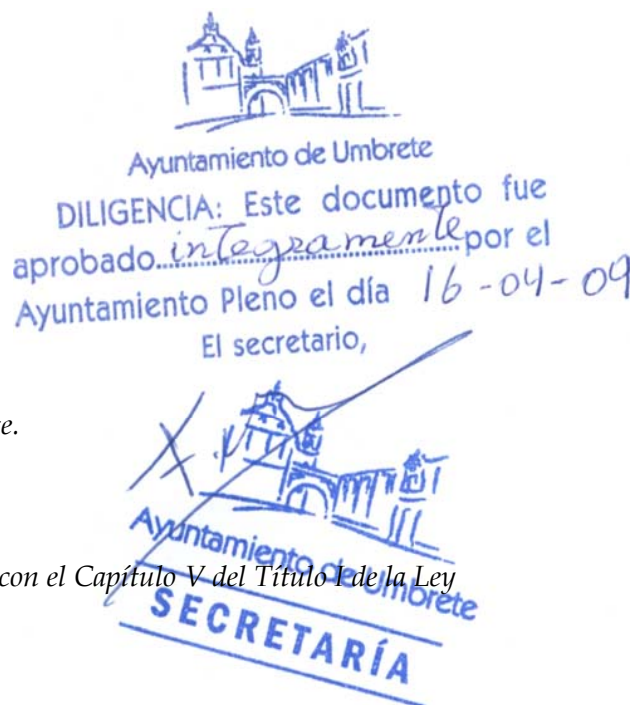
- 1º) No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.
- 2º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

- 1º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
- 2º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
- 3º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

En la redacción original de las normas se utiliza el concepto de asentamientos Diseminados, pero que no guarda identidad alguna con los denominados "ámbitos del hábitat rural diseminado", regulados en el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Denominación del Capítulo III de conformidad con el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Redacción adaptada al artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.

Estas medidas serán especialmente aplicables a la zona de Asentamientos Diseminados y de Agrupaciones de Población, en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 213.- Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2ª) No tener características urbanas.

3ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPITULO III.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 214.- Condiciones generales.

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades que se definen en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Remisión al régimen jurídico aplicable.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

2. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.
3. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
4. El régimen jurídico aplicable a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable será el que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:
 - a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.
 - b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
 - c) La superficie mínima de parcela a efectos de la posibilidad de edificar, será la que se establece para cada uso y para cada tipo de suelo en los Capítulos IV y V siguientes.
 - d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcciones, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO IV.- REGULACION DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

Artículo 215.- Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Alusión al régimen aplicable a los usos residenciales en suelo no urbanizable, según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se elimina la referencia a "Regímenes Normal y Excepcional" del título del artículo, y se redacta de conformidad con el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 216.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

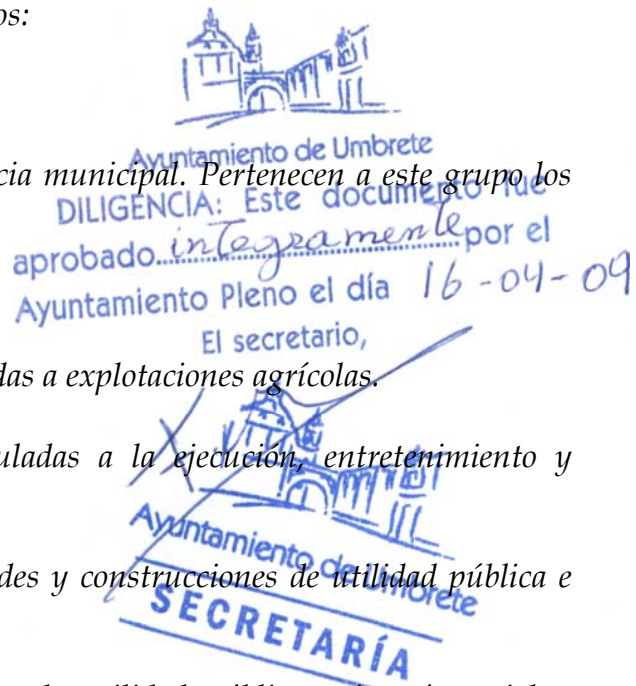
1º) Régimen Normal:

Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a) Actividades agrícolas y agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2º) Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en el **Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, y ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguientes:



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas, cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo 216.- Tramitación de autorizaciones.

Están sujetos a licencia municipal las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que no están prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por el Plan de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales, así como las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo sean consecuencia de:

- a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d. Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, la licencia requerirá de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, que se tramitará de conformidad con el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la anterior regulación, en los términos determinados reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtendrá la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN


- c) *Actividades de carácter infraestructural.*
- f) *Industrias.*
- g) *Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.*

3º) *Régimen Excepcional. Viviendas.*

Aquellos que deben ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Se trata de los siguientes:

- a) *Viviendas familiares aisladas.*

Se sustituye la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por el Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


Se incorpora la necesidad de obtención de licencia o, en su caso, de Proyecto de Actuación o Plan Especial cuando la actuación sea considerada de interés público en suelo no urbanizable.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable exigirán la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 217.- Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, Plan Especial o Proyecto de Actuación, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 218.- Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo de Umbrete.

De acuerdo con lo indicado en los artículos 207 y 210 se autoriza, previa obtención de licencia y, en su caso, del instrumento que habilite la actuación en suelo no urbanizable, la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Umbrete, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Sección 1, artículo 219).
- Actividades de carácter infraestructural. (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. (Sección 3).

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Comunitarios, Servicios Técnicos y Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo. (Sección 6, artículo 243).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros del núcleo de Umbrete y de las Urbanizaciones, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRICOLAS O AGROPECUARIAS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

Artículo 219.- Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

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

Se diferencian las siguientes categorías:

1ª.- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2ª.- Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.


3ª.- Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Se actualiza referencia al Ministerio competente en materia de medio ambiente.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el Art. 238 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 220.- Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

- Infraestructura:
 - * Transformadores.
 - * Casas de bomba.
 - * Retención de agua.
 - * Canales de riego.
 - * Tendidos eléctricos.

- Edificaciones:
 - * Silos.
 - * Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
 - * Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
 - * Invernaderos.
 - * Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 "Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias".

Artículo 221.- Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

- Distancia mínima a núcleo urbano:

- * Infraestructuras Libre
- * Edificaciones: silos, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos Libre
- * Edificaciones: cuadras, establos, porquerizas 1.000 metros


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:
 - * Infraestructuras y edificaciones..... Libre
- Distancia mínima a un eje de carretera:
 - * Infraestructuras..... Libre
 - * Edificaciones 50 metros
- Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar..... 0,5 Has.
- Distancia mínima a linderos:
 - * Infraestructuras..... Libre
 - * Edificaciones 25 metros

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL.



Artículo 222.- Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo 223.- Categoría.

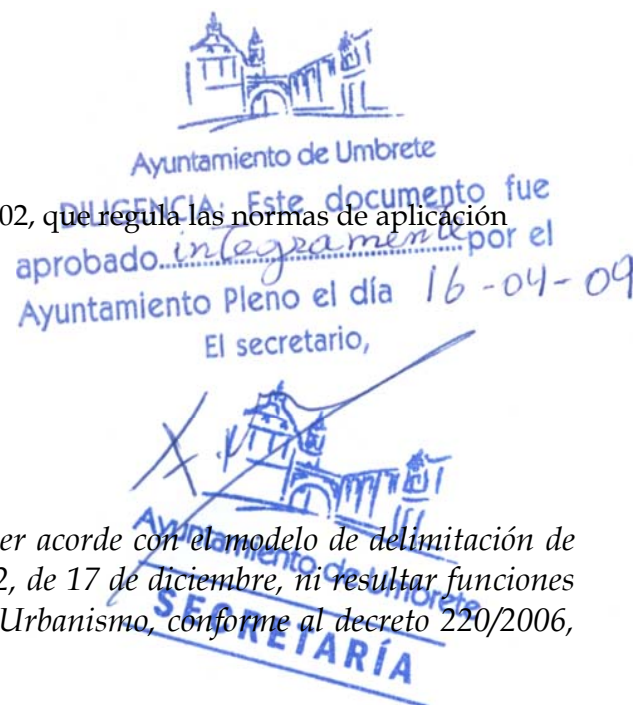
Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia normativa al precepto de la Ley 7/2002, que regula las normas de aplicación directa.



Se suprime el siguiente párrafo, por no ser acorde con el modelo de delimitación de competencias establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni resultar funciones asumidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme al decreto 220/2006, de 19 de diciembre:

“No obstante, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas”.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCIÓN 3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Artículo 224.- Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el artículo 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 225.- Implantación y usos.


Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Artículo 236 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Ello sin perjuicio de la emisión de informes que corresponda a las Administraciones, organismos y entidades gestores de intereses públicos afectados.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Se elimina este apartado por ser contrario al régimen del suelo no urbanizable de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

"2. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1ª) Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

2ª) Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m².

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 226.- Vivienda familiar. Concepto y categoría.

Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

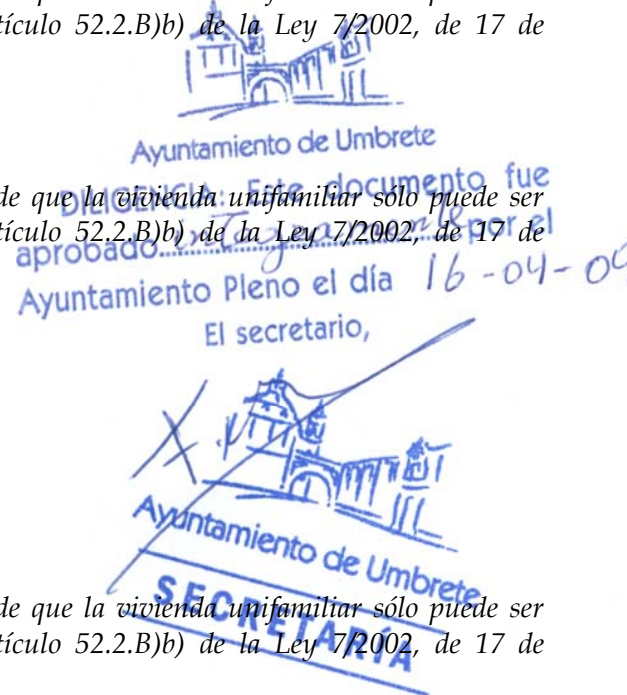
Referencia legal adaptada a la normativa vigente

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Artículo 227.- La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Art. 206.
2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.
3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (**Artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**).
4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 228.- Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo 229.- Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo 230.- Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

Artículo 231.- Edificaciones auxiliares.


Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Referencia legal adaptada a la normaiva vigente

Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *integramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 232.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 233.- Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 200 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima a linderos: 15 metros.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.

Artículo 234.- Concepto y categorías.



Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Servicios de carreteras.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina la siguiente regulación por hacer referencia a legislación no vigente, y no tener equivalencia con regulación aplicable alguna:

“Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en el Artículo Único de la Ley de Andalucía, y por remisión, en los Artículos 248 y siguientes del R.D. Legislativo 1/1992 y demás legislaciones concurrentes.”


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado en la sesión de Pleno del Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

2ª) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3ª) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4ª) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Artículo 235.- Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 250 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carretera: 25 metros.
- * Distancia mínima a linderos: 10 metros.

- Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

- Industrias vinculadas al medio rural:

- * Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- * Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 250 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.

- Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 500 metros.
- * Distancia mínima a linderos: 25 metros.
- * Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 1.000 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- * Distancia mínima a linderos: 25 metros.

Artículo 236.- Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras.
- Talleres de reparación de automóviles.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.


Se podrá agrupar en "Áreas de Servicios de carretera", junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo 243). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 237.- Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 238.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuario.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
 - * Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
 - * Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
 - * Almacenes de piensos.
 - * Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
 - * Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

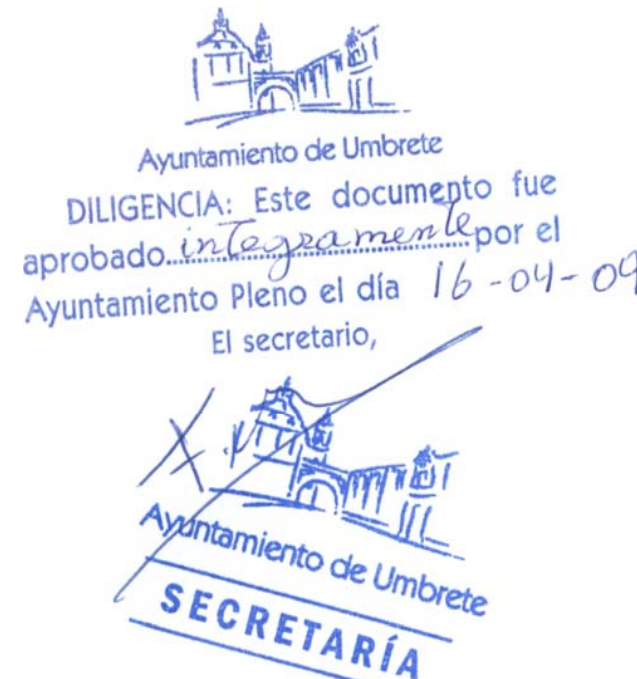
Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno. La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 239.- Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha, Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de



Se elimina "...y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.", por no ser acorde con el modelo de delimitación de competencias establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni resultar funciones asumidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme al decreto 220/2006, de 19 de diciembre:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 240.- Gran Industria propiamente dicha.

- 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2.- Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
- 3.- La ocupación máxima será del 50%.
- 4.- La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.
- 5.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo 241.- Industrias Peligrosas o Nocivas.

- 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
- 2.- Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
- 3.- Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.
- 4.- La ocupación máxima del terreno será del 25%.
- 5.- La parcela mínima será de 5 hectáreas.
- 6.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 242.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

- 1.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2.- Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

3.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4.- La parcela mínima será de 5 hectáreas.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 243.- Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el Art. 69 y 71 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, Art. 88.

2ª.- Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. Art. 88.

3ª.- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc., Art. 86.

4ª.- Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5ª.- Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6ª.- Parque Rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.


7ª.- Adecuaciones para usos didácticos o científicos: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 244.- Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.
2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 245.- Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos y Servicios Terciarios.


- Distancia mínima a núcleo urbano:
 - * Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 500 m.
 - * Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: 500 m.
- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 m.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se sustituye la denominación de "suelo no urbanizable de especial protección forestal" por la de "suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico: de interés forestal" de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 202 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en al Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Distancia mínima a eje de carretera: 50 m.

- Parcela mínima: 0,5 Has.

- Distancia mínima a linderos:

* Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 20 m.

* Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: 10 m.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: DE INTERÉS FORESTAL.

Artículo 246.- Caracterización. (O.E.)

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y, en ocasiones, faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de áreas fundamentalmente ocupadas por alcornoques y pinos piñoneros en el Enclave de Lopas.

Artículo 247.- Normas de carácter general. (O.E.)


Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 248.- Régimen particular de usos. (O.E.)

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV, se considera como:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina la regulación que faculta la construcción de viviendas “no agrarias” por conculcar el régimen del suelo no urbanizable establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

1. Usos autorizables:



- Agricultura: se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación, no entren en contradicción con los valores forestales.
 - Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.
 - Ganadería extensiva e intensiva, en este último caso se deberá garantizar la inserción de la edificación en el paisaje.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
 - Construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - Actividades de carácter infraestructural.
 - Vivienda familiar agraria con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima: 10 Ha.
 - * Superficie edificable: 300 m².
 - * Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.
- Industrias vinculadas al medio rural.
 - Campamentos de Turismo.
 - Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
 - Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
 - Parques rurales.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se sustituye la denominación de "suelo no urbanizable de especial protección arqueológica" por la de "suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: de protección arqueológicas" de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 202 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regüeldo en al Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Redacción adaptada a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA.

Artículo 249.- Caracterización. (O.E.)

Se proyecta este área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación del yacimiento arqueológico detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, y artículo 47 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo 250.- Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. (O.E.)

1.- Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

establece en el artículo 50 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se transcribe a continuación: "La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales (...) deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 24 horas". "La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos (...) notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 24 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses (...)". "La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras".

Asimismo, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En la Memoria Justificativa de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos Catalogados, incluidos en el Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano nº 1 de Ordenación, se ubican y localizan por sus coordenadas U.T.M. obtenidas de las fichas del Catálogo citado, los Yacimientos Arqueológicos.

Se establece un perímetro de protección en torno a dichas coordenadas, formado por una banda de ancho 150 metros. Debe entenderse que este mismo ámbito de protección será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento.

3. Protección:

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los citados yacimientos arqueológicos:

La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado íntegramente por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Cultura de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

La tramitación se regulará según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, haciéndose constar que la no necesidad de licencia municipal no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura, en cuyo caso se seguirá la tramitación especificada por el artículo 34 de la mencionada Ley.

Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.

La autorización de la Consejería de Cultura podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según estipula el artículo 39 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsoladores, etc.

4. Usos Prohibidos:

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.
- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
 - La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
 - La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
 - Explanaciones y aterrazamientos.
 - Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
 - Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.
 - Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:
- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
 - Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
 - Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cms de profundidad.
 - Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *íntegramente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

agrícola o viceversa.

- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

6. Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40cms de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).

- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

7. Carta Arqueológica:

Ante el aumento de Suelo Urbanizable que propone el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) deberán efectuarse una serie de trabajos que garanticen un mejor conocimiento de ese patrimonio, así como la adopción de medidas que permitan su protección y conservación. Será necesaria la realización de la Carta Arqueológica del término municipal, ya que sin duda existen otros yacimientos además de los dos ya inventariados, cuya fuente bibliográfica puede considerarse antigua y se desconoce el estado actual de los mismos.

La Carta Arqueológica consistirá en una prospección superficial, conforme al Decreto 32/1993 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, que además de la localización e identificación de los posibles yacimientos, que deberán contar con un entorno de protección delimitado catastralmente, tiene que especificar las actividades que en cada caso son compatibles con su conservación, las que son autorizables bajo licencia o autorización administrativa, así como las condiciones y tramitación de dichas autorizaciones o licencias, y las que quedan prohibidas por considerarse incompatibles con los bienes protegidos.

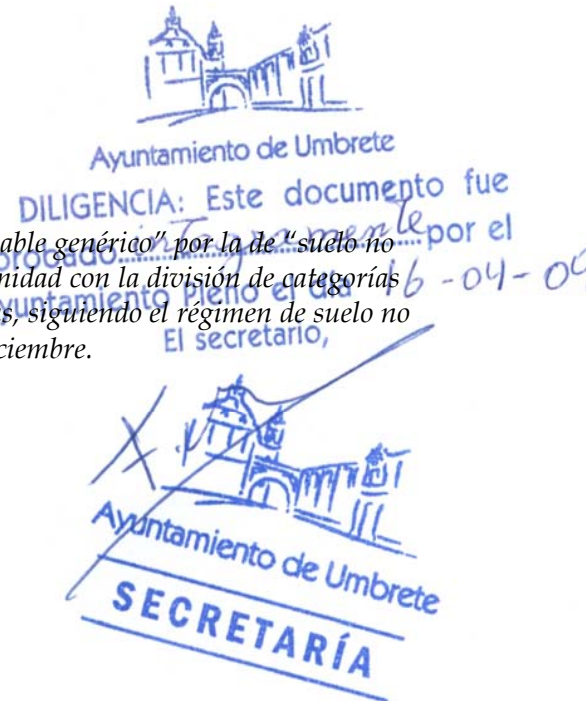


Se sustituye la denominación de "suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias" por la de "suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: de vías pecuarias" de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 202 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

7/2002, de 17 de diciembre.

Se sustituye la denominación de "suelo no urbanizable genérico" por la de "suelo no urbanizable de carácter natural o rural" de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 202 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE VÍAS PECUARIAS.

Artículo 250 bis.- Caracterización. (O.E.)

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el ICONA en marzo de 1992 y que se definen pormenorizadamente en el punto 5.4.2 Vías Pecuarias, de la Memoria informativa de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

La relación de vías pecuarias que integran este suelo son las siguientes:

- 1.- Cordel de Villamanrique en Triana. Anchura legal 37,61 metros.
- 2.- Vereda de Coria. Anchura legal 20,89 metros.
- 3.- Colada de Lopaz. Anchura legal 10 metros.

Artículo 250 ter.- Normas de carácter general. (O.E.)

La normativa aplicable al suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en los artículos 257 y 258 de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 251.- Caracterización y normas generales (O.E)

Corresponde al suelo del término municipal que, por sus características agrícolas, se proyecta como Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores Agrícolas y evitar así su ocupación por edificación y su degradación.


Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 252.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se mantiene esta regulación partiendo de que, conforme al artículo 50 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre., sólo está permitida las viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria. Se elimina la referencia a “en todas sus categorías”, pues no caben viviendas unifamiliares “no agrarias”.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar:, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela Mínima: 2,5 has.
 - * Superficie edificable: 300 m2.
 - * Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m2. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.



2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado íntegramente por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

III.- NORMAS DE PROTECCION

TITULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCION.

CAPITULO I.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCION SEGUN LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE.

Artículo 253.- Suelo afectado por la protección de Carreteras. (O.E)

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.
- Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1.988.
- Ley del Sector Ferroviario, de 17 de noviembre.
- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.
- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

- a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y el Reglamento de 2 de Septiembre de 1.994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1º) Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2º) Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

4. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas.

5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

* Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

* Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 254.- Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica. (O.E.)

1. Legislación específica:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico..

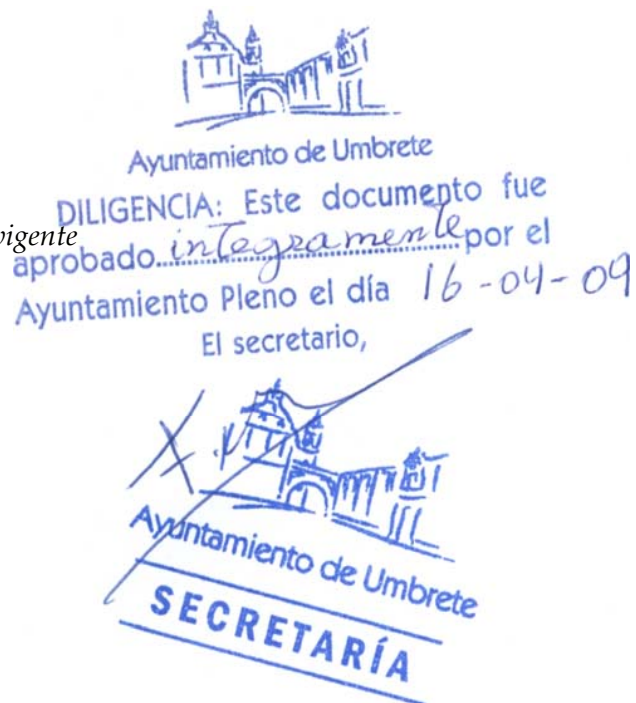
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias..

2. Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

1,5 + U/100 m, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U/100 m, con un mínimo de 4 metros.


U = Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y las árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 255.- Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. (O.E.)

1.- Las actividades que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 nº 2414/61, deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas Municipales y en los Planes de Urbanización del respectivo Ayuntamiento. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como insalubres, nocivas o peligrosas sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Art. 4º del mismo Reglamento).

2.- En relación con las actividades molestas, que no habrán de cumplir la distancia de los 2.000 metros, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias, y en todo caso para su funcionamiento que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, gases, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

3.- A título indicativo, teniendo en cuenta las características del municipio de Umbrete, y sin ánimo totalizador, se presenta el siguiente listado de actividades molestas, insalubres y nocivas extraído del Nomenclátor Anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Actividades Molestas:

- * Agricultura.
- * Elaboración de productos de molino.
- * Almazaras.
- * Elaboración de piensos compuestos para ganadería.

Actividades Insalubres y Nocivas:

- * Vaquerías.
- * Cebo de ganado de cerda.
- * Mataderos en general.
- * Conservación de aceituna por aderezo en verde.

Artículo 256.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos. (O.E.)

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación de aguas vigente en el momento de aplicación de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, tanto la que se especifica a continuación como cualquier otra existente.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril, que desarrolla los, títulos I, IV, V, VI Y VII de la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de Aguas.



2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6.- "Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas , en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)"

Art. 7.- "La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)

2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)."

Art. 9.- "En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (...)."

Art. 78.- "Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)."

3. Embalses:


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Cualquiera que sea el destino de los embalses y con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

Art. 243.-"1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA)."

4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo nº 244, que transcribimos literalmente a continuación.

Art. 244.- "La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)."

5. Vertidos líquidos:

a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Umbrete, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

obtener la preceptiva licencia administrativa.

Art. 245.- "1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...)."

b) Condiciones Particulares:

* Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

* La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

* Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

* En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

6.- Plan Hidrológico del Guadalquivir:

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio) especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos los artículos 10, 13 y del 42 al 50.

Artículo 257.- Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente. (O.E.)

1.- Suelo Forestal:



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberán contar con la previa autorización de la Delegación Provincial del Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del Término Municipal, en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 1/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

2.- Vías Pecuarias:

1. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

2. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98 de 21 de Julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (Art. 9.3) y usos (Art. 55).

3. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello, se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y/u otro organismo competente a su deslinde.

4. Una vez deslindada la Vía Pecuaría, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

3.- Protección Ambiental:

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del R.D. 1302/1986, de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental), y en la normativa autonómica (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y



Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Decreto 192/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

4.- Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma de dicho Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla.

Artículo 258.- Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias. (O.E.)

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el I.C.O.N.A. en Marzo de 1.962, las NN.SS. recogen los Cordeles, Coladas y Veredas existentes en el Término Municipal de Umbrete.

2. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias son las siguientes:

- * Cordel de Villamanrique a Triana 37,61 m
- * Vereda de Coria..... 20,89 m
- * Colada de Lopa..... 10 m



La descripción detallada de estas vías pecuarias se realiza en el Apartado 5.4.2 de la Memoria Informativa.

3. En los suelos aptos para urbanizar contiguos a la Vía Pecuaría "Colada de Lopas", los planes parciales que desarrollan dichos suelos aptos para urbanizar deberán planificar que los accesos a dichos sectores no deberán realizarse por dicha vía pecuaría, debiendo estar convenientemente aislada de las actuaciones previstas.

Artículo 259.- Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas. (O.E.)

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES.

Artículo 260.- Consideración previa. (O.E.)

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 261.- Clasificación del Patrimonio.(O.E.)

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

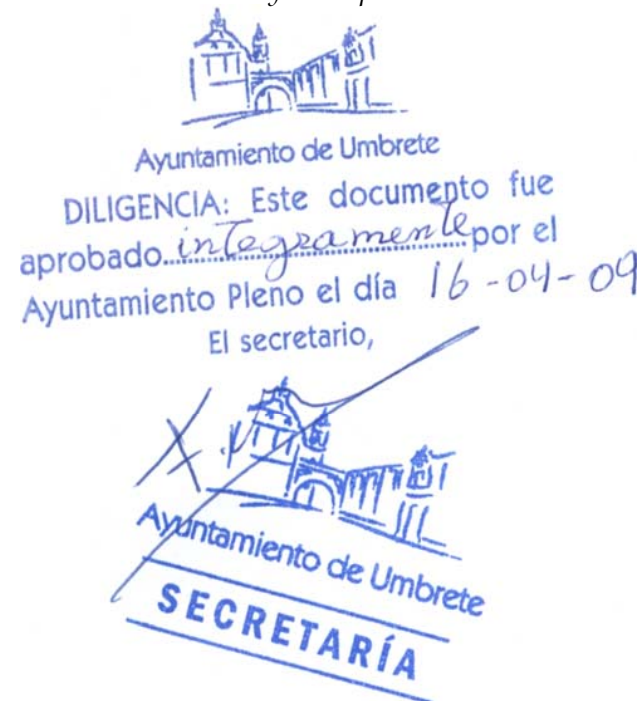
Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral.-
Bienes incluidos : todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.1. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural.-
Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5.- 15.3.2. de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.-

Actualización de la denominación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Debe tenerse en cuenta que sólo los bienes sujetos a la protección de Grado I y de Grado II, pertenecen a la ordenación estructural.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5.- 15.3.3. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación nº 4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado. Catálogo", y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio", de las Normas Subsidiarias.

Artículo 262.- Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

I.- Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.- (O.E.)

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

- Nivel I - Declarados
- Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.- (O.E.)

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y, tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.-

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.



OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada o su reproducción similar. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el Artículo 308 siguiente.

II.- Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Umbrete ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.


El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) que, como documento complementario a éstas, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) indicado, se realiza en los artículos 1 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 263.- Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obra nueva.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día *16-04-09*
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento o


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado íntegramente por el
Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

reestructuración de fachada y de elementos valiosos de su primitiva construcción. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo 264.- Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.


b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *íntegramente* por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

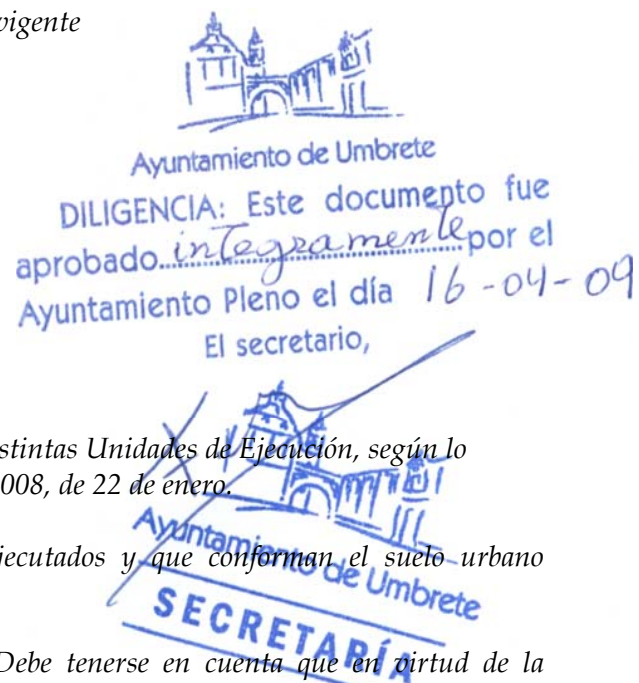
Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente

Se adecua el régimen de programación de las distintas Unidades de Ejecución, según lo dispuesto en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se eliminan los sectores que ya han sido ejecutados y que conforman el suelo urbano consolidado.

Asimismo, se elimina el SI-13, inexistente. Debe tenerse en cuenta que en virtud de la innovación aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha de 25 de enero de 2007 (Expte. SE-934/06), publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 73, de 13 de abril de 2007, este ámbito cambió su uso global de industrial a residencial. Se incorpora en este artículo los plazos que esta innovación establecía para el referido sector, cuyo Plan Parcial ya ha sido presentado y aprobado inicialmente.



NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO

TITULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPITULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 265.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito municipal (adaptación de Normas Subsidiarias), contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 266.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Umbrete, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Art. 36 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes de la Ley de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre.



Artículo 267.- Plazos.

1. En las siguientes áreas y sectores, se establece el plazo de 10 meses para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que legitime la actividad de ejecución, y de 24 meses para el inicio de la ejecución material de la urbanización: FERIA-2, UE-ED-04, SRT-11, SR-10, SR-12, y SI-14.
2. En los Sectores SR-13 y SR-15, en plazo de 10 meses para la aprobación del Plan Parcial será subsidiario al que se hubiere establecido en el seno de la tramitación del expediente ya iniciado.
3. Los plazos de ejecución del SR-13 serán los que se derivan de la aplicación de su propia

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente

Referencia legislativa adaptada a la normativa vigente


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Enumeración de las áreas y sectores donde procede la construcción de viviendas protegidas.

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

normativa: el Proyecto de Reparcelación se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y será ejecutado en el plazo de dos años desde dicha aprobación. No obstante dicho Proyecto podrá ser tramitado conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación para su aprobación por el Ayuntamiento.

V.- OTRAS DETERMINACIONES

TITULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 268.- Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 148 a 152, y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 269.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1.- Derechos de tanteo y retracto:

Se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 84 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

2.- Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 73 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, no se establecen en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) reservas concretas de terrenos de posible adquisición para la constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicho artículo.

3.- Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

En cumplimiento del artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, y del desarrollo de las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística (Adaptación de las Normas Subsidiarias), se contempla la construcción de nuevas viviendas protegidas en los siguientes ámbitos:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- UE-ED- 04,
- SR-15
- Sector Macores.
- SR-13.
- UE- FERIA-2.

Artículo 270.- Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

1.- Ejecución del planeamiento:




En el municipio de Umbrete, la ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad, es la siguiente:

- Plan Parcial SIT-11: El Sector tiene su Plan Parcial aprobado definitivamente. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio, puesto que se encuentra pendiente de ejecutar el encauzamiento del tramo del arroyo Majalbarraque incluido en su ámbito, para su clasificación definitiva como Suelo Urbano.

2.- Normas Transitorias:

Teniendo en cuenta que en este municipio se encuentra en ejecución planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad, se ha considerado necesario el establecimiento de las siguientes Normas Transitorias sobre vigencia y adecuación:

- Hasta la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) el Plan Parcial relativo al SRT-11 mantiene todas sus determinaciones.
- El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) asume aquellas determinaciones establecidas en el Plan Parcial que no entren en contradicción con la Legislación Urbanística vigente.
- Las indicadas determinaciones entrarán en vigor a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

CAPITULO II.- MEDIDAS DE CORRECCION, PROTECCION Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL Es.I.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Artículo 271.- Medidas correctoras y de protección. (O.E)

Se adoptarán una serie de medidas protectoras y correctoras con el fin de anular o atenuar la previsible manifestación de efectos negativos, corregir esos efectos, incrementar los efectos positivos y aprovechar mejor las oportunidades que nos ofrece el Medio en cuestión.

Esta serie de medidas ambientales correctoras y protectoras se tendrán en cuenta en los tres tipos de suelo clasificados (Suelo Urbano, Urbanizable Sectorizado y No Urbanizable).

1.- SUELO URBANO.

Las actuaciones en el Suelo Urbano de Umbrete se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente.

En cuestión de saneamiento se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras y protectoras:

- Se han de controlar los vertidos líquidos de manera que se evite cualquier tipo de contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas.
- Conexión del punto de vertido del núcleo urbano a la depuradora a proyectar.
- Los Estudios de Detalle, Planes Especiales, Unidades de Ejecución, Actuaciones Aisladas y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las distintas zonas del Suelo Urbano deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo el riesgo de encharcamiento, sobre todo a las parcelas agrícolas colindantes y de zonas bajas durante época de lluvias.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- El PERI-1 y PERI-2 necesitan, previamente a su desarrollo, contar con una serie de medidas correctoras y previsoras, dada su situación en un espacio que previsiblemente puede verse afectado por crecidas del Arroyo Majelbarraque. A tal fin se recabará del organismo competente, estudio de máximas crecidas en la zona que discurre por los suelos afectados, para periodos de retorno de 500 años, y se diseñarán las actuaciones necesarias para su prevención, siendo validadas por el organismo competente. Las zonas próximas al margen del Arroyo Majelbarraque y que entren en contacto con las actuaciones preventivas previstas, serán convenientemente reforestadas con vegetación autóctona de rivera en su totalidad.

2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (Fase de construcción y funcionamiento).

- Se habrán de establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión de las obras a ejecutar. Riego periódico de las pistas de acceso a los Sectores, control del CO2, limpieza de las pistas por la acumulación de material derramado.

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población cercana y contando con agentes municipales que controlen el tráfico.

En caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se atenderá al estudio de la ordenación del tráfico para paliar su incidencia sobre el núcleo, en cuanto a ruido y emisión de gases.

- Deberán cumplirse las Normas de Tráfico, en cuanto a señalización y seguridad vial, para la salida de camiones del camino de acceso.


- Deberán tomarse las medidas necesarias para la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Las tierras sobrantes originadas en las obras de excavación serán esparcidas por los sectores sin formar acumulaciones, o bien transportadas a vertedero controlado.

- Durante la ejecución de obras, se seguirá el criterio de minimizar al máximo posible, tanto la afección a la superficie de vegetación natural como al arrastre de sólidos por aguas superficiales, para lo que se tomarán las medidas que resulten necesarias.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora, fauna y cultivos de las zonas adyacentes.

- En las labores de ajardinamiento de los sectores se intentará no introducir especies


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

alóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.

- Se velará porque los movimientos de tierra a realizar no induzcan procesos erosivos en los terrenos afectados.

- Con carácter previo a la aprobación de los planes parciales, se recabará certificado de las compañías suministradoras acreditando la capacidad de las redes e indicando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

- Todos los residuos generados durante la fase de construcción serán adecuadamente eliminados en vertederos de residuos inertes establecidos a tal fin.

- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/1988 que aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1898, por la que se regula la gestión de aceites usados).


2.2.- MEDIDAS CONCRETAS PARA LOS SECTORES RESIDENCIALES.

- Se atenderá al estudio de la ordenación del tráfico para paliar su incidencia sobre el medio en cuanto a ruidos y emisiones de gases.

- Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de los sectores propuestos.

- El SRT-11, necesita previamente a su desarrollo contar con una serie de medidas correctoras y previsoras, dada su situación en un espacio que previsiblemente puede verse afectado por crecidas del Arroyo Majelbarraque. A tal fin se recabará del organismo competente, estudio de máximas crecidas en la zona que discurre por los suelos afectados, para periodos de retorno de 500 años, y se diseñarán las actuaciones necesarias para su prevención, siendo validadas por el organismo competente. Las zonas próximas al margen del Arroyo Majelbarraque y que entren en contacto con las actuaciones preventivas previstas, serán convenientemente reforestadas con vegetación autóctona de ribera en su totalidad.

- En las actuaciones en suelo urbanizable SR-11 se realizará la conexión de todos los vertidos del núcleo urbano, en el caso de que no tengan posibilidad de conexión con la red de


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Se elimina la referencia a los Sectores que en ejecución del planeamiento ya han sido considerados como suelo urbano consolidado.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

depuración del núcleo principal, serán provistos de un sistema de depuración de aguas residuales autónomo, en el documento urbanístico que lo desarrolle.

- El planeamiento que desarrolle el Sector SR-10 "Huerta Azcona" en suelo de uso residencial y el Sector SR-11 "Sector Residencial Transitorio Urbanización El Capricho", deberán tener un acceso único común a la carretera N-341 (A-472, P.K. 13,200), debiendo de plantear vía de servicio paralela sensiblemente a la calzada principal, con separador sonoro visual establecido con zonas verdes entre las dos calzadas. La línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.

2.3.- MEDIDAS CONCRETAS PARA LOS SECTORES INDUSTRIALES.

- Se plantará de forma perimetral una pantalla (arbórea y arbustiva) al objeto de evitar el impacto visual de los sectores.

- En caso de instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso); se someterán los vertidos a depuración propia previa, antes de verter a la red general municipal (debiéndose someter al trámite de Informe Ambiental de la Ley 7/94 de protección Ambiental)

- Favorecer e incentivar la ubicación en Suelo Urbanizable Sectorizado para Uso Industrial de las industrias más adecuadas al tipo de demanda actual y previsible, dirigiendo la diversificación de los tamaños y localización de las actividades.

- Dada la orientación de los vientos dominantes y la necesidad de garantizar la salud pública en el municipio de Umbrete, se excluirán aquellas industrias contempladas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1.996 de 6 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecerán dependiendo de los usos que se vayan a desarrollar en los Sectores Industriales y en base al Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96) los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que establece el citado reglamento.

- Dado los usos predominantemente industriales que tendrán los sectores, las actividades que se imparten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

*Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo).

*Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

* Uso de tecnología poco contaminante.

*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.

- Todas las actividades que se implanten en los sectores tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

- En el diseño del Plan Parcial del Sector Industrial SI-14, se tendrá en cuenta la Ley de Vías Pecuarias 3/1995 y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que obliga a dejar expedita en toda su anchura la vía pecuaria que transcurre por su ámbito, impidiendo además dotar a su superficie de cualquier tipo de revestimiento superficial, sea hormigón, asfalto o de cualquier otro tipo.

- En los Sectores SI-12 y SI-13, cuya ubicación es contigua al suelo urbano, se tendrán en cuenta las siguientes medidas.

* Los Planes Parciales preverán una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplios apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas, que coinciden con las vías de comunicación y en particular frente al suelo urbano. dadas las condiciones climatológicas y las características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se harán en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas, dando preferencia a especies autóctonas o comunes de la zona.

* Se prohíbe la instalación de industrias en las áreas perimetrales con el suelo urbano, que no cumplan los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.F.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.F.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

- En la zona dedicada a uso industrial, no se permitirá en ningún caso vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial ni a cauces ni a fosas, por lo que deberán someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de calidad de agua similares a los de uso doméstico y asumibles por los futuros sistemas de depuración municipal.

- Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red.

3.- SUELO NO URBANIZABLE.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado integramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) sobre este suelo, especifican la protección existente (Reflejada en el Título V.- Condiciones Particulares en Suelo No Urbanizable, Capítulo V.- Condiciones particulares de cada tipo de Suelo No Urbanizable, de las Normas Urbanísticas). De esta forma queda patente la incidencia de factores positivos que se producen en este suelo, consecuencia del planeamiento a ejecutar.

En el caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada de realizar los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, en instalaciones y viviendas ubicadas en el medio rural, se deberá adoptar el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente. En todo caso, se evitará el vertido directo o indirecto sin depuración que acabe en cauce público o bien que afecte a la calidad del suelo.

A continuación se extraen de ese capítulo, una serie de medidas generales para cada tipo de Suelo No Urbanizable que expresan la protección existente para este suelo en el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

*** SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR EL PLANEAMIENTO: DE INTERÉS FORESTAL. (O.E)**

- Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes.

- Complementariamente se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

*** SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (O.E)**

- Se establece un perímetro de protección de 150 metros que será aplicables a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad.

- Las actividades que impliquen la alteración del medio donde están insertos estos yacimientos o en aquellos que existan indicios de Yacimientos de interés, deberán de tramitar una licencia que deberá de ser informada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.


 Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

- Se prohíben una serie de usos que se recogen en el punto 4 del artículo 250 de las Normas Urbanísticas.

* SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACIÓN ESPECIAL: DE VIAS PECUARIAS (O.E)

- Se establece la aplicación de la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias para así salvaguardarlas de otro uso que no sea el pecuario.

* SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- Se permiten condiciones más permisivas para la implantación de otros usos, siempre con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en el Título V de las Normas Urbanísticas de Umbrete.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado íntegramente por el Ayuntamiento Pleno el día 16-04-09

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA